

Stadt Torgelow

Bebauungsplan Nr. 46/2024
„Wohnen Jungfernbeck I“ im Ortsteil Holländerei

Begründung

Anlage 1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Stand: Satzung April 2026

Auftraggeber:

Stadt Torgelow
Die Bürgermeisterin
Bahnhofstraße 2
17358 Torgelow

Im Einvernehmen mit
dem Vorhabenträger

Inhaltsverzeichnis

I. BEGRÜNDUNG 5

1. RECHTSGRUNDLAGE 5

2. EINFÜHRUNG 5

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes 5
2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung 6
2.3 Planverfahren 6

3. AUSGANGSSITUATION 8

3.1 Stadträumliche Einbindung 8
3.2 Bebauung und Nutzung 8
3.3 Erschließung 9
3.4 Natur und Umwelt 10
3.5 Eigentumsverhältnisse 10

4. PLANUNGSBINDUNGEN 11

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation 11
4.2 Landes- und Regionalplanung 11
4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 11
4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 11
4.3 Flächennutzungsplan 11
4.4 Ziele und Zwecke der Planung 12
4.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 12

5. PLANINHALT 12

5.1 Nutzung der Baugrundstücke 12
5.1.1 Art der Nutzung 12
5.1.2 Maß der Nutzung 13
5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 13
5.2 Verkehrsflächen 13
5.3 Hauptversorgungsleitungen 13
5.4 Klimaschutz 13
5.4 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 14
5.5 Geh-, Fahr und Leitungsrechte 15
5.6 Gestaltungsregelungen 15
5.7 Nachrichtliche Übernahmen 16
5.7.1 Europäisches Vogelschutzgebiet 16
5.7.2 Naturpark 16
5.8 Hinweise 16
5.8.1 Bodendenkmale 16
5.8.2 Kampfmittelbelastung 17
5.8.3 Abwehrender Brandschutz 17
5.8.4 Straßenverkehrsbehörde 17
5.8.5 Untere Immissionsschutzbehörde 17
5.8.6 Untere Wasserbehörde 18
5.8.6 Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde 19

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 19

6.1 Verkehr 19
6.2 Ver- und Entsorgung 19

6.3 Natur und Umwelt 20
6.4 Bodenordnende Maßnahmen 20
6.5 Kosten und Finanzierung 21
7. FLÄCHENVERTEILUNG 21

I. BEGRÜNDUNG

1. Rechtsgrundlage

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).

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das circa 0,6 ha große Gebiet umfasst das Flurstück 53/1 der Flur 1 Gemarkung Torgelow-Holländerei. Die westliche und nördliche sowie die südöstliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die Straße Holländerei. Der Süden und Nordosten des Geltungsbereichs werden von Wohnbebauung und Grünflächen begrenzt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

im Norden:	durch die Straße Holländerei (Flurstück 40/6),
im Osten:	durch Garten und Wohnbebauung Holländerei 54 (Flurstücke 53/2 und 53/3) sowie die Straße Holländerei (Flurstück 32/7)
im Süden:	durch Ackerfläche (Flurstück 54/2) und Wohnbebauung Holländerei 59 (Flurstück 54/1)
im Westen:	durch die Straße Holländerei (Flurstück 40/6).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, das derzeit unbebaute Gebiet für den Wohnungsbau (ca. 4 Grundstücke) zur Verfügung zu stellen.
Mit der Schaffung von Baurecht über einen Bebauungsplan soll dem Bedarf an individuellen Wohnformen im Ortsteil Holländerei der Stadt Torgelow entsprochen werden.

2.3 Planverfahren

Es handelt sich hier um eine landwirtschaftliche Fläche die nach § 13a BauGB umgewandelt werden soll, um Wohnbebauung zu schaffen. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 5310 m² Wohnbebauung. Damit liegt die Größe der bebaubaren Fläche unterhalb der 20.000 m².
Im allgemeinen Wohngebiet sind keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich teilweise im SPA (Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2350-401 Ueckermünder Heide; Arten: Eisvogel, Brachpieper, Schreiadler, Rohrdommel, Ziegenmelker, Weißstorch, Schwarzstorch, Rohrweihe, Wachtelkönig, Schwarzspecht, Kranich, Seeadler, Neuntöter, Heidelerche, Blaukelchen, Fischadler, Goldregenpfeifer, Tüpfelsumpfhuhn und Sperbergrasmücke sowie Wachtel, Bekassine, Wendehals, Großer Brachvogel und Wiedehopf)). Im Zuge der Flächennutzungsplanung wurde eine FFH-Vorprüfung für das Plangebiet nach Artenaufnahmen erstellt.
Das nächstgelegene GGB-Gebiet „Uecker von Torgelow bis zur Mündung“ (DE 2350-303; Arten: Biber, Fischotter, Steinbeißer, Bitterling) ist vom Standort 550 m entfernt. Im Zuge der Flächennutzungsplanung wurde eine FFH-Vorprüfung für das Plangebiet durchgeführt.
Diese kommt für beide Natura 2000-Gebiete zu dem Ergebnis: *„Die Erhaltungsziele der Natura-Gebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt. Die Erhaltung eines kohärenten europäischen ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete ist nicht gefährdet.“*
Der Stadt Torgelow sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

Aufstellungsbeschluss
Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 10.12.2024 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46/2024 „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.

Landesplanerische Stellungnahme
Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 02.06.2025 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Mit Schreiben vom 17.09.2025 und 03.11.2025 gingen die Landesplanerischen Stellungnahmen ein.

Information zu den Zielen und Zwecken der Planung
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. Das Konzept der Planung war auf der Internetseite der Stadt Torgelow eingestellt. Die Bekanntmachung wurde am 17.04.2025 im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof“ Nr. 04/2025 veröffentlicht worden sowie vom 17.04.2025 bis zum 16.05.2025 auf der Internetseite der Stadt eingestellt und über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich. Es ging keine Äußerung zur Planung bei der Stadt ein.

Auslegungsbeschluss
Der Bebauungsplanentwurf wurde am 24.09.2025 von der Stadtvertretung als Grundlage für die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden per E-Mail vom 29.10.2025 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 09.01.2026 gingen 20 Behördenstellungnahmen ein; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
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 im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof“ Nr. 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. Bis zum 09.01.2026 gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs
Die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange wurden in die weitere Abwägung einbezogen. In der Folge wurde der Entwurf des Bebauungsplans in folgenden Punkten geändert. Die teilweise auf den privaten Grundstücken befindlichen Leitungen wurden in die Planung eingestellt. Es gab redaktionelle Änderungen bei den Vermeidungsmaßnahmen.

Betroffenenbeteiligung gemäß 4 Abs. 2 i.V. m. 4a Abs. 3 BauGB
Die betroffenen Behörden wurden mit E-Mail vom 03.03.2026 zur Stellungnahme zum geänderten Entwurf Stand 02/2026 aufgefordert. Bis zum 08.05.2026 ging 3 Stellungnahmen ein. Die nachrichtlichen Übernahmen aus dem Artenschutzfachbeitrag wurden redaktionell ergänzt.

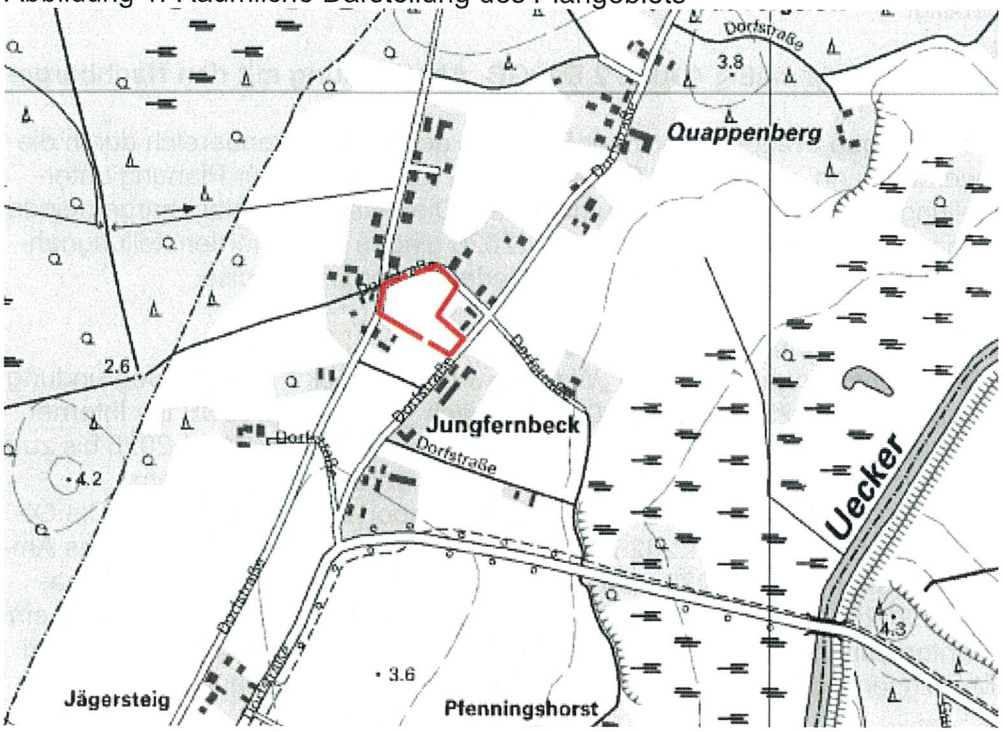
Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtvertretung in öffentlicher Sitzung am 17.06.2026 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom April 2026 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

3. Ausgangssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 46/2024 „Wohnen Jungfernbeck I“ befindet sich im Zentrum des Wohnbereiches Jungfernbeck im Ortsteil Holländerei, westlich der Uecker.

Abbildung 1: Räumliche Darstellung des Plangebiets



3.2 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich ist unbebaut und wird im Moment landwirtschaftlich genutzt. Er grenzt außer im Südosten an Wohnbauflächen an.

Abbildung 2: Plangeltungsbereich mit Luftbild



Quelle: https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php. Abruf am 28.01.2025

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die Straße Holländerei, die im Westen, Norden und Osten den Plangeltungsbereich tangiert, erschlossen. Auf der Straße wird auch der Radfernweg Berlin-Usedom geführt.
In der ausgebauten Straße am Plangebietsrand sind Versorgungsleitungen wie die Trinkwasserleitung und Niederspannungsstromkabel vorhanden. Teilweise verlaufen die Leitungen auch auf den privaten Grundstücken. Auch ein Mittelspannungsstromkabel verläuft über Private Grundstücke.
Westlich am Geltungsbereich auf der Straße Holländerei befindet sich eine Saugstelle für die Feuerwehr (Hydrant).

Abbildung 3: Saugstelle Feuerwehr (Hydrant)



3.4 Natur und Umwelt

Der Planbereich befindet sich teilweise im SPA 12 „Ueckermünder Heide“ und vollständig in dem NP 6 „Am Stettiner Haff“.
Der Plangeltungsbereich wird im Moment als Hühnergehege verwendet. Es befinden sich keine Gehölze auf dem Planbereich.
Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet, die Bauflächen sind keine extremen Risikogebiete bezüglich Hochwasser.
Im Planbereich sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die geplanten Baugrundstücke befinden sich in Privatbesitz. Die öffentliche Straße liegt im Eigentum der Stadt Torgelow.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46/2024 „Wohnen Jungfernbeck I“ liegt zentral im Innenbereich von Jungfernbeck im Ortsteil Holländerei. Die rechtliche Grundlage für die Beurteilung von Bauanträgen ist dementsprechend § 34 BauGB. Eine Nutzung der Flächen für Landwirtschaft ist für den Eigenheimbau derzeit nicht möglich, ein Bauleitplanverfahren ist erforderlich.

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Im Landesraumentwicklungsprogramm 2016 ist Torgelow keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Stadt liegt in einem *„Ländlichen GestaltungsRaum“* und ist Standort für die Ansiedlung klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen. Teile des Gemeindegebietes gehören zu großen militärischen Anlagen, sind Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet Tourismus. Torgelow ist an das überregionale Straßen- und Eisenbahnnetz angeschlossen.
Im Programmsatz 4.1 (5) ist der Grundsatz formuliert, dass die Innenentwicklung vorrangig umzusetzen ist. Der Programmsatz 4.2 (2) beinhaltet das Ziel, die Wohnbauflächenentwicklung außerhalb der zentralen Orte auf den Eigenbedarf zu beschränken.

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010

Seit dem 20.09.2010 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern rechtskräftig. In ihm wurde Torgelow als Grundzentrum eingestuft. Das Grundzentrum Torgelow nimmt ausgewählte mittelzentrale Aufgaben war. Die Planung entspricht den Programmsätzen 4.1 (3): „Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln.“ und 4.1 (6) „Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.“

In den Landesplanerischen Stellungnahmen vom 12.09.2025 und 03.11.2025 wird bestätigt, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Torgelow verfügt über einen Flächennutzungsplan, der seit dem 24.08.1995 wirksam ist. Er wurde zuletzt durch die 5. Änderung geändert, die mit Ablauf des 15.06.2018 wirksam geworden ist und mit dem Flächennutzungsplan für den Ortsteil Holländerei ergänzt.
Im Flächennutzungsplan der Stadt Torgelow sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46/2024 „Wohnen Jungfernbeck I“ Wohnbauflächen dargestellt. Der Planbereich grenzt im Westen, Norden und Süden an Wohnbauflächen an.

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (der Plangeltungsbereich ist das rote Polygon)



4.4 Ziele und Zwecke der Planung

Das Ziel der Planung ist die Schaffung von Baurecht für das Plangebiet im Zentrum von Jungfernbeck. Die Errichtung des Wohngebiets entspricht dem landesplanerischen Ziel der Sicherung des örtlichen Bedarfs.

4.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Aus den Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan folgt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes.
Der Bebauungsplan entspricht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

5. Planinhalt

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art der Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
Die nach § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO sind wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials für die Wohnnutzung hier auszuschließen. Freigeräumte Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel. Daher werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

5.1.2 Maß der Nutzung

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, und die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.
Die Grundflächenzahl der umgebenden Wohnbebauung liegt unter 0,2. Die Stadt Torgelow setzt im Plangeltungsbereich mit einer GRZ von 0,3 den Orientierungswert für Obergrenzen des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete fest.
Im Umgebungsbereich ist ausschließlich eingeschossige Bebauung vorhanden.
Im Geltungsbereich ist die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf 1 begrenzt.

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bei der umgebenden Bebauung ist die offene Bauweise mit Einzelhäusern prägend.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ebenfalls offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.
Die Baugrenze regelt welcher Teil des Grundstückes mit dem Hauptgebäude überbaut werden darf. Die Baugrenze hält zu den Verkehrsflächen 3 m und der Geltungsbereichsgrenze 3 m Abstand. Dies schränkt die Lage der Wohngebäude so wenig wie möglich ein. Die Baufelder haben eine Tiefe von 18 m. An der Nordecke wird der bebaubare Bereich durch das Leitungsrecht der Trinkwasserleitung eingeschränkt.

5.2 Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des gesamten Bebauungsgebietes erfolgt über die örtliche Straße Holländerei.

5.3 Hauptversorgungsleitungen

Im Plangeltungsbereich befindet sich eine Trinkwasserleitung des Wasser- und Abwasser-Verbandes Ueckermünde. Dabei handelt es sich um Trinkwasserleitung PE d63 zur Versorgung von Torgelow-Holländerei.
Diese verläuft im Norden über das private Grundstück.
Im Plangeltungsbereich verlaufen im Süden über das private Grundstück Nieder- und Mittelspannungsstromkabel.

5.4 Klimaschutz

Da derzeit keine spezifische Wärmeplanung für die Stadt Torgelow vorliegt, können keine entsprechenden Festsetzungen zur Wärmeversorgung getroffen werden.

Zum Schutz der Grundwasserneubildung, zur Entlastung der Kanalisation und zur Minderung von Überschwemmungsgefahren durch Starkregenereignisse ist auf den Baugrundstücken die Pflicht zur Rückhaltung von Niederschlagswasser aus Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports sowie Zufahrten/Zuwegungen in Zisternen festgesetzt. Das zurückgehaltene Wasser ist vorrangig zur Wiederverwendung zur Gartenbewässerung zu nutzen. Dezentrale Versickerungsanlagen (z. B. Rigolen, Mulden oder Schachtanlagen) sind auf den Grundstücken zu schaffen, um die Versickerung des Niederschlagswassers in den Boden zu ermöglichen und die lokale Entwässerungsinfrastruktur zu entlasten.
Zur Förderung der Energiewende und der Nutzung erneuerbarer Energien ist auf 25% der Dachflächen der Neubauten eine Photovoltaikanlage zu installieren. Dies dient dem Ziel, die solare Strahlungsenergie optimal zu nutzen und zur Reduktion des Energieverbrauchs beizutragen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn wenn technische oder wirtschaftliche Gründe entgegenstehen. Das können insbesondere Überdeckung des eigenen Strombedarfs oder durch den Betreiber versagte Einspeisungen in das öffentliche Netz sein.
Für Nebengebäude mit flachgeneigten Dächern (bis 7° Neigung) wird eine extensive Dachbegrünung vorgeschrieben. Die Begrünung von Dächern trägt zur Reduktion der Wärmeinseln, zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Förderung der Biodiversität bei. Die im Bebauungsplan festgesetzte extensive Dachbegrünung auf Nebengebäuden mit flachgeneigten Dächern (bis 7°) wirkt sich positiv auf das Brandschutzkonzept aus. Extensiv begrünte Dächer weisen im Vergleich zu konventionellen Dächern eine geringere Brandlast auf und können im Brandfall die Brandausbreitung verlangsamen. Gleichzeitig leisten sie durch ihr Wasserrückhaltevermögen einen zusätzlichen Beitrag zum vorbeugenden Brandschutz, da gespeicherte Feuchtigkeit die Entstehung und Ausbreitung von Dachbränden hemmt.

5.4 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Bei Umsetzung der Planung kann es zu Beeinträchtigungen der ansässigen Fauna kommen. Diese Eingriffe sind durch unten aufgeführte Maßnahmen zu vermeiden.

Die folgenden Vermeidungsmaßnahmen wirken dem laut § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG definierten Tötungs- und Verletzungsverbot und dem Tatbestand der erheblichen Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten entgegen.

Vermeidungsmaßnahmen

VAFB1 Dämmerungs- und Nachtbauverbot
Um erhebliche Störungen, ausgehend von Lärm-, Licht-, Bewegungs- und Erschütterungsemissionen, 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.

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.

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.

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.

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.

5.5 Geh-, Fahr und Leitungsrechte

Der Wasser- und Abwasserzweckverband Ueckermünde fordert beidseits der Trinkwasserleitung ein Bereich von 2 m von Bebauung freizuhalten.
Da die Leitung im Norden über die privaten Grundstücke verläuft, wurde hier am Grundstücksrand ein Leitungsrecht festgesetzt. Dies führt an der nördlichen Ecke zu einer Reduzierung des Baufeldes.
Leitungsrecht 1
Für das für die Trinkwasserversorgung zuständige Unternehmen wird ein 2 m breites Leitungsrecht beidseits der Trinkwasserleitung festgesetzt.
Im Süden liegt die Trinkwasserleitung im öffentlichen Straßenraum; jedoch tangiert das beidseitig 2 m breite Leitungsrecht das Baugrundstück am Rand. Hier liegen auf dem Baugrundstück ein Mittel- und ein Niederspannungsstromkabel der E.DIS. Demensprechend ist auf diesem Grundstück ein Leitungsrecht für die E.DIS festzusetzen.
Leitungsrecht 2
Für das für die Stromversorgung zuständige Unternehmen wird ein 1 m breites Leitungsrecht beidseits der Stromleitungen festgesetzt.

5.6 Gestaltungsregelungen

Aufgrund der besonderen Bedeutung von Dachflächen für das Orts- und Landschaftsbild wurden Regelungen zur Gestaltung der Dächer getroffen. Die Festsetzung der Dachform und Dachneigung dient der städtebaulichen Zielsetzung, ein einheitliches und ortsbildgerechtes Erscheinungsbild zu gewährleisten. Die gewählten Dachformen sind regionaltypisch und prägend für das vorhandene Siedlungsbild. Die Dachneigung von 30° bis 40° sichert ein ausgewogenes Verhältnis zwischen baulicher Nutzung und gestalterischer Einfügung in das Umfeld.

5.7 Nachrichtliche Übernahmen

5.7.1 Europäisches Vogelschutzgebiet

Der südliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befindet sich im SPA (Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2350-401 Ueckermünder Heide). Im Zuge der Flächennutzungsplanung wurde eine FFH-Vorprüfung für das Plangebiet durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis: „Das Erhaltungsziel des Natura-Gebietes wird durch das Vorhaben nicht berührt. Die Erhaltung eines kohärenten europäischen ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete ist nicht gefährdet.“

5.7.2 Naturpark

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Naturparks NP 6 „Am Stettiner Haff“.

5.8 Hinweise

5.8.1 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.

In der Stellungnahme vom 04.12.2025 weist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege auf folgendes hin:
„2.1 Angesichts der Tatsache, dass keine vollständige Bestandserhebung der Bodendenkmale vorliegt, muss gleichwohl stets mit dem Vorhandensein derzeit noch unentdeckter Bodendenkmale gerechnet werden. Auch diese Bodendenkmale sind gemäß § 5 Abs. 2 DSchG M-V gesetzlich geschützt.
2.2 Die zufällige Auffindung von Bodendenkmalen oder vermuteten Bodendenkmalen ist der unteren Denkmalschutzbehörde in jedem Fall unverzüglich anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V). Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige. Sie kann jedoch im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).“.

5.8.2 Kampfmittelbelastung

Sollten im Verlauf der Umsetzung des Vorhabens wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß §5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.

5.8.3 Abwehrender Brandschutz

In der Gesamtstellungnahme vom 28.11.2025 des Landkreises Vorpommern-Greifswald wird zum Thema abwehrender Brandschutz auf folgendes hingewiesen:
*„**Feuerwehr***
Die zuständige öffentliche Feuerwehr ist die FF Torgelow mit ihren Ortsfeuerwehren in Heinrichsruh und Holländerei. Sie ist aktuell einsatzbereit und damit in der Lage, innerhalb der zur Personenrettung zur Verfügung stehenden Frist, Rettungsmaßnahmen einzuleiten und wirksame Löscharbeiten zu beginnen. Über den sofortigen Einsatz weiterer Nachbarwehren oder die Nachforderung von Kräften und Mitteln vor Ort, entscheidet der Wehrführer nach Einsatzstichwort und vorgefundener Lage.
Anfahrt und Flächen für die Feuerwehr
Die Anfahrt der Feuerwehr erfolgt über den vorhandenen öffentlichen Verkehrsraum. Feuerwehrzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind bei Notwendigkeit, je nach zu errichtenden Gebäuden und insb. zur Sicherung des zweiten Rettungsweges, entsprechend der „Richtlinie für Flächen der Feuerwehr M-V“ bzw. der DIN 14090, in Verbindung mit §5 der „LBauO M-V“ und der „FwDV 10 – Tragbare Leitern“, herzustellen.“

5.8.4 Straßenverkehrsbehörde

In der Gesamtstellungnahme vom 28.11.2025 des Landkreises Vorpommern-Greifswald wird zum Thema Straßenverkehr auf folgendes hingewiesen:

„- bei der Ausfahrt vom B-Plan - Gebiet auf die Straße ausreichend Sicht vorhanden ist,
- durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen,
- bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden,
- bei Verkehrsraumeinschränkungen rechtzeitig vor Baubeginn durch die beauftragte Baufirma bei der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine verkehrsrechtliche Anordnung gem. § 45 StVO beantragt wird. Dem Antrag ist die entsprechende Aufgrabeerlaubnis/ Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers sowie ein Verkehrszeichenplan für die Baustellenabsicherung beizufügen“

5.8.5 Untere Immissionsschutzbehörde

In der Gesamtstellungnahme vom 28.11.2025 des Landkreises Vorpommern-Greifswald wird zum Thema abwehrender Brandschutz auf folgendes hingewiesen:
„Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-

Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) einzuhalten. Insbesondere ist hiernach die Überwachung durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten.
Bezüglich der eventuellen Errichtung von (Luft-)Wärmepumpen wird auf die Darlegungen des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 28.08.2023 verwiesen.
Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV)sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm einzuhalten.“

5.8.6 Untere Wasserbehörde

Im Nachtrag der Gesamtstellungnahme vom 04.12.2025 des Landkreises Vorpommern-Greifswald weist die untere Wasserbehörde auf folgendes hin:
„Auflagen
1. Nach § 49 (1) WHG sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.
2. Die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung unterliegen dem zuständigen Trink- und Abwasserzweckverband / den zuständigen Stadtwerken. Die Leitungsführung ist mit dem Verband abzustimmen.
3. Sollte bei den Tiefbauarbeiten teilweise eine geschlossene Wasserhaltung (Grundwasserabsenkung) erforderlich sein, so stellt dies nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar. Nach § 8 WHG bedarf die Benutzung eines Gewässers der wasserrechtlichen Erlaubnis.
4. Eine gesammelte Einleitung von Niederschlagswasser des geplanten Vorhabens in ein Gewässer (auch Grundwasser) stellt nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar. Die Benutzung eines Gewässers bedarf nach § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.
5. Sollten bei den Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen und beschädigt werden, so sind sie in jedem Falle wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie zum Zeitpunkt der Bauarbeiten trockengefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.
6. Prüfpflichtige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gemäß § 40 Abs.
1 und 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG anzuzeigen.
7. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so herzurichten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Treib- und Schmierstoffe) in den Untergrund versickern können. Festgestellte Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen.

Hinweise
1. Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden
und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.
2. Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.
3. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann über eine ausreichende Sickerstrecke

*von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) auf dem Grundstück versickert werden. Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 muss der relevante Versickerungsbereich im kf-Bereich von 1*10-3 bis 1*10-6 m/s liegen.*
4. Sind Versickerungsanlagen, wie Mulden oder ähnliches geplant, sind diese so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden.
5. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besondere Vorsicht geboten. Im Falle einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.
6. Falls der Einbau von Erdwärmesondenanlagen (Wärmepumpen) vorgesehen ist, ist dafür gesondert ein Antrag bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern Greifswald zu stellen. Die Zustimmung der unteren Wasserbehörde ist vor Baubeginn einzuholen. Entsprechende Antragsformulare liegen bei der unteren Wasserbehörde vor.“

5.8.6 Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Im Nachtrag der Gesamtstellungnahme vom 03.03.2026 des Landkreises Vorpommern-Greifswald weist die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde auf folgendes hin:

„1. Gemäß § 4 (1) der Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung – AwS) vom 01.01.20217 besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung. Die Anzahl und die Größe der benötigten Abfallbehälter sind gemäß §§ 14 und 16 der Satzung beim Landkreis Vorpommern-Greifswald anzumelden.

... Bodenschutz

1. *Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen oder organische Auffälligkeiten des Bodens, Oberfächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenefalls zu unterbrechen.*
2. *Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es norwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 6 bis 8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 09.Juli 2021 (BGBl. I. S. 2598, 2716), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten.“*

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Verkehr

Die vorhandene örtliche Straße Holländerei erschließt den Plangeltungsbereich. Veränderungen sind nicht erforderlich.

6.2 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

„Die wasserseitige Erschließung kann über die o.g. Trinkwasserleitung PE d63 bzw. über die angrenzende Trinkwasserleitung PE d 110 abgesichert werden. für den Nachweis, dass der notwendige Druck bzw. die notwendigen Trinkwassermenge zur Verfügung stehen, ist gegebenenfalls eine Berechnung erforderlich.

Die Abwasserentsorgung ist individuell zu lösen (abflusslose Grube oder vollbiologische Kleinkläranlage).
Die Genehmigung für die Kläranlage ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen.“[1]

Niederschlagswasser
Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dächern ist vor Ort zu verbrauchen oder zu versickern.

Löschwasser
Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für die geplante Wohnbebauung werden 48 m³/h benötigt über einen Zeitraum von 2 h. Der Löschwasserbrunnen Nr. 002007 mit einer Ergiebigkeit von ca. 800 l/min liegt im Südwesten unmittelbar angrenzend an den Plangeltungsbereich.
„Somit entspricht die vorhandene Löschwassermenge den lt. Arbeitsblatt W405 geforderten Löschwasserbedarf von mindestens 48 m³/h = 800 l/min.
Ob im Ernstfall die vorhandene Löschwassermenge dem vorgegebenen Bedarf tatsächlich entspricht, ist im Ernstfall von vielen wasser- und feuerwehrtechnischen Faktoren abhängig und entzieht sich dieser Bestätigung.“[2]
„Der Zweckverband gestattet der Feuerwehr zum Zweck der Erstbekämpfung von Bränden die Entnahme von Trinkwasser über die dafür vorgesehenen Unterflurhydranten aus dem Versorgungsnetz unter Berücksichtigung des Arbeitsblattes W 405-B1 sowie der Information Wasser Nr. 107 des DVGW.“[3]

Stromversorgung
Der Geltungsbereich ist durch vorhandene Leitungen erschlossen.

Telekommunikationslinien
Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen befinden sich Telekommunikationslinien der deutschen Telekom. Der Breitbandausbau wird derzeit vom Landkreis vorbereitet.

Abfallentsorgung
Seit dem 01.01.2021 ist die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung –AwS) in Kraft. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

6.3 Natur und Umwelt

Bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen aus dem Artenschutzfachbeitrag, verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen für planungsrelevante Arten.

6.4 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht benötigt.

[1] Stellungnahme des Wasser- und Abwasser-Verbandes Ueckermünde vom 24.11.2025
[2] Schreiben der Stadt Torgelow vom 22.08.2025
[3] Stellungnahme des Wasser- und Abwasser-Verbandes Ueckermünde vom 24.11.2025

6.5 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden vom Vorhabenträger getragen.

7. Flächenverteilung

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet	5.504 m²	100 %
Gesamt	**5.504 m²**	**100 %**

Torgelow, 17. JUNI 2026

Die Bürgermeisterin

Siegel