

# **Stadt Torgelow**

## **Bebauungsplan Nr. 46/24 „Wohnen Jungfernbeck I“ im Ortsteil Holländerei**

### **Begründung**

Auftraggeber:

Stadt Torgelow  
Die Bürgermeisterin  
Bahnhofstraße 2  
17358 Torgelow

Im Einvernehmen mit  
dem Vorhabenträger

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>4</b>
1.	RECHTSGRUNDLAGE	4
2.	EINFÜHRUNG	4
2.1	Lage und Umfang des Plangebietes	4
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
2.3	Planverfahren	5
3.	AUSGANGSSITUATION	5
3.1	Stadträumliche Einbindung	5
3.2	Bebauung und Nutzung	6
3.3	Erschließung	7
3.4	Natur und Umwelt	8
3.5	Eigentumsverhältnisse	8
4.	PLANUNGSBINDUNGEN	9
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
4.2	Landes- und Regionalplanung	9
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016	9
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010	9
4.3	Flächennutzungsplan	9
4.4	Ziele und Zwecke der Planung	10
4.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
5.	PLANINHALT	11
5.1	Nutzung der Baugrundstücke	11
5.1.1	Art der Nutzung	11
5.1.2	Maß der Nutzung	11
5.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
5.2	Verkehrsflächen	11
5.3	Klimaschutz	11
5.4	Nachrichtliche Übernahmen	12
5.4.1	Europäisches Vogelschutzgebiet	12
5.4.2	Naturpark	12
5.5	Hinweise	12
5.5.1	Bodendenkmale	12
6.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	13
6.1	Verkehr	13
6.2	Ver- und Entsorgung	13
6.3	Natur und Umwelt	13
6.4	Bodenordnende Maßnahmen	13
6.5	Kosten und Finanzierung	13
7.	FLÄCHENVERTEILUNG	14

## 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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist),
- 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 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110).

## 2. Einführung

### 2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das circa 0,5 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 53/1 der Flur 1 Gemarkung Torgelow-Holländerei. Die westliche und nördliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die Straße Holländerei. Der Süden und Osten 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 m<sup>2</sup> Wohnbebauung. Damit liegt die Größe der bebaubaren Fläche unterhalb der 20.000 m<sup>2</sup>.

### **Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 10.12.2024 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46/24 „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. .... am ..... erfolgt.

### **Landesplanerische Stellungnahme**

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom ..... beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern gebracht.

### **Information zu den Zielen und Zwecken der Planung**

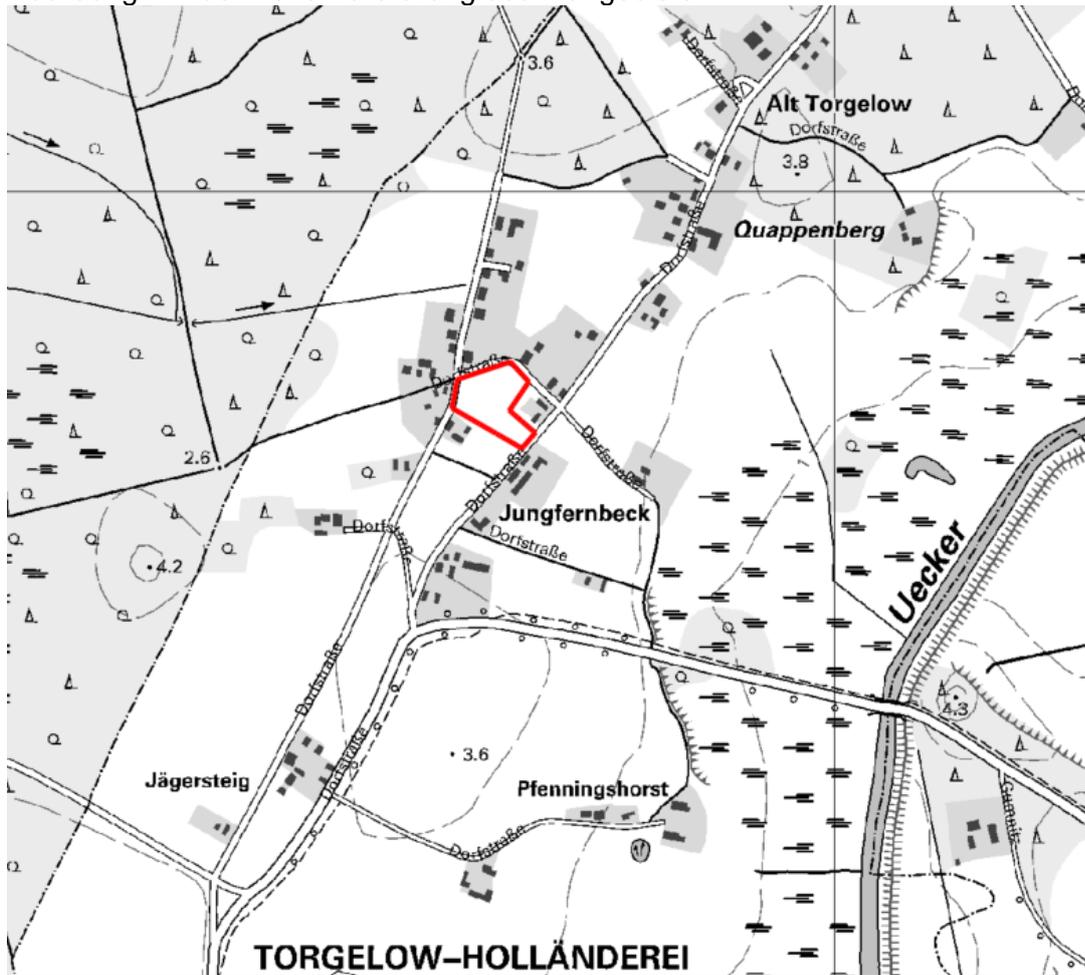
Das Konzept für das Plangebiet konnten in der Zeit von ..... bis ..... Im Rathaus eingesehen werden.

## 3. Ausgangssituation

### 3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 46/24 „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. Die Buswendeschleife und die Haltestelle sowie Straßennebenanlagen befinden sich im Plangeltungsbereich. Auf der Straße wird auch der Radfernweg Berlin-Usedom geführt.

In der ausgebauten Straße am Plangebietsrand sind Versorgungsleitungen wie Niederspannungsstromkabel vorhanden.

Westlich am Geltungsbereich auf der Straßen 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

Der Plangeltungsbereich befindet sich in Privatbesitz.

## **4. Planungsbindungen**

### **4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46/24 „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 für den Eigenheimbau ist nicht möglich.

### **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**

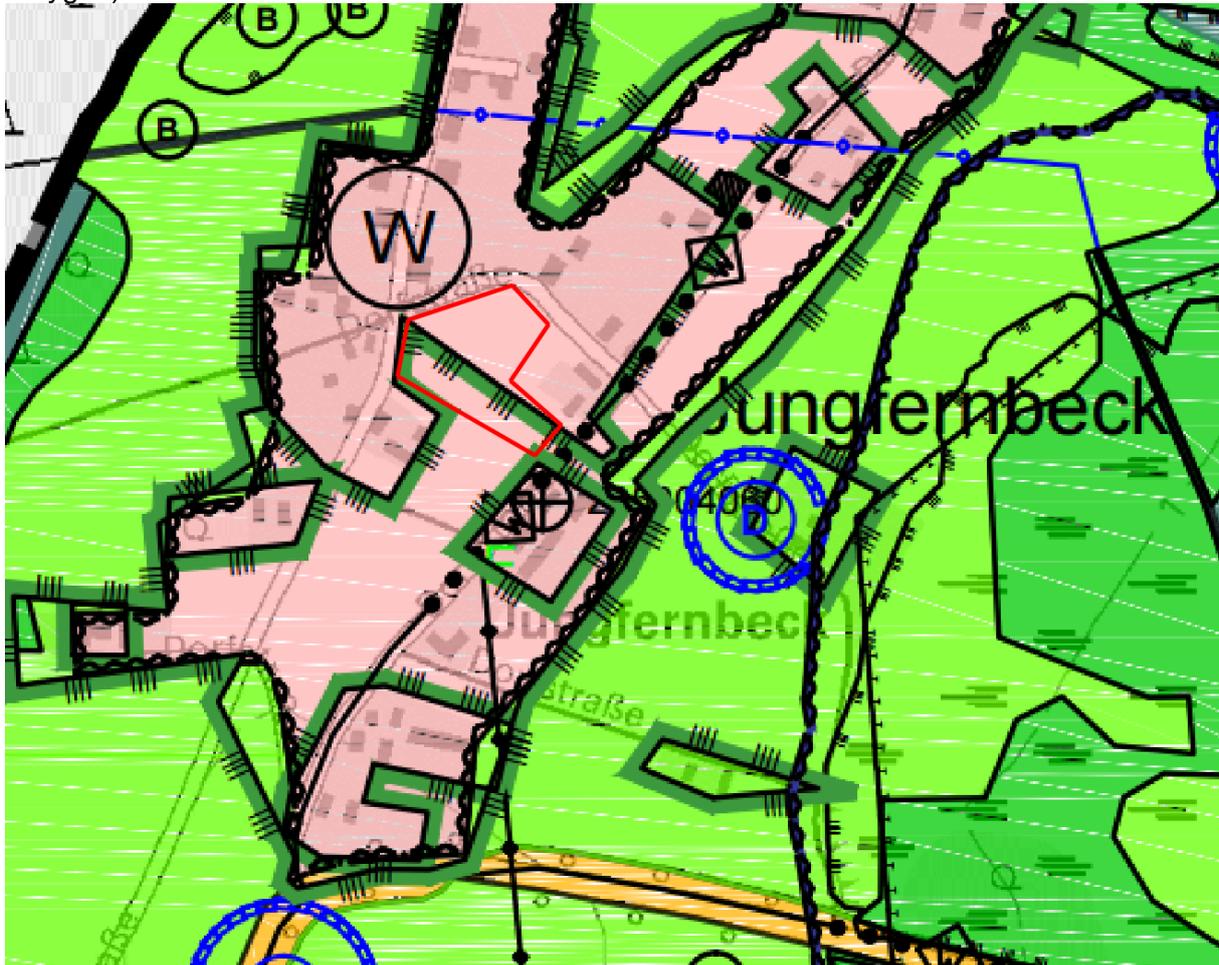
Seit dem 20.09.2010 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern rechtskräftig. In ihm wurde Torgelow als Grundzentrum eingestuft. Das Grundzentrum Torgelow nimmt ausgewählte mittelzentrale Aufgaben wahr. Die Planung entspricht den Programmsätzen 4.1 (3): „Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung 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.“

### **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. 46/24 „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.

### **5.2 Verkehrsflächen**

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

### **5.3 Klimaschutz**

Es gibt noch keine Wärmeplanung für die Stadt Torgelow, folglich können keine entsprechenden Festsetzungen getroffen werden.

Zum Schutz des Grundwassers durch Wahrung der Grundwasserneubildung, zur Entlastung der Kanalisation und zum Schutz vor Starkregenereignissen ist die Pflicht zum Auffangen des Niederschlagswassers von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports und Zufahrten/Zuwegungen in Zisternen und zur Wiederverwendung zur Gartenbewässerung auf den

Baugrundstücken festgesetzt. Auf den Grundstücken sind dezentrale Versickerungsmöglichkeiten zu schaffen.

Es müssen 25% der Dachflächen mit PV-Modulen versehen werden, um einen Beitrag zur Energiewende zu schaffen und die Solare Strahlungsenergie zu nutzen.

Das flachgeneigte Dächer bis 7° sind zu begrünen. Dachbegrünung vermindert das Aufheizen von Dachflächen und wirkt auf das Wohnhaus klimatisierend. Durch Dachbegrünung kann so ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet werden.

## **5.4 Nachrichtliche Übernahmen**

### **5.4.1 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.“

### **5.4.2 Naturpark**

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

## **5.5 Hinweise**

### **5.5.1 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, Kämmen, 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.

## **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

#### 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 m<sup>3</sup>/h benötigt über einen Zeitraum von 2 h.

#### Stromversorgung

#### Telekommunikationslinien

#### 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**

Die Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, die sich aus dem Artenschutzfachbeitrag ergeben werden später ergänzt.

### **6.4 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht benötigt.

### **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

<b>Nutzung</b>	<b>Flächengröße</b>	<b>Anteil an Gesamtfläche</b>
Allgemeines Wohngebiet	5.310 m <sup>2</sup>	100 %
<b>Gesamt</b>	<b>5.310 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

Torgelow, .....

Die Bürgermeisterin

Siegel