

Bebauungsplan Nr. 10

„Kurtshagen“

Gemeinde Ducherow

Begründung

Teil I

Bearbeitet durch: IPO Freiraum und Umwelt GmbH

im Auftrag der IPO Unternehmensgruppe GmbH (IPO)

Gemeinde Ducherow im Amt Anklam-Land

Kontakt: Herr Albrecht

Tel.: 03972725048

Stand: Januar 2026

1. Inhalt

1. GESETZLICHE GRUNDLAGEN	2
2. GELTUNGSBEREICH	3
3. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
4. BEMERKUNGEN ZUM VERFAHREN	4
5. ÜBERGEORDNETE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN	4
6. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	6
7. Bisherige Entwicklung im Plangebiet	6
8. ERLÄUTERUNG DES BEBAUUNGSPLANS	7
9. VER- UND ENTSORGUNG	9
<i>Regenentwässerung</i>	9
<i>Löschwasser</i>	9
<i>Wärmeversorgung</i>	9
10. IMMISSIONSSCHUTZ	10
11. ARTENSCHUTZ	10
12. FLÄCHENBILANZ	10

1. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 mit letzter Änderung durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), geändert zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992, zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866)
- Wasserhaushaltsgesetz - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2023 (BGBl. I S. 409) m.W.v. 29.12.2023

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10 „Kurtshagen“ Gemeinde Ducherow

2. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 „Kurtshagen“ Gemeinde Ducherow umfasst das in der Planzeichnung umgrenzte Gebiet. Es schließt östlich an die Außenbereichssatzung für den Ortsteil Kurtshagen an.

Im Norden grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im Osten grenzt Wald. Im Süden grenzt landwirtschaftliche Fläche und im Westen grenzen die Kreisstraße VG K50 sowie die Grünflächen der Außenbereichssatzung für den Ortsteil Kurtshagen Gemeinde Ducherow.

Der Geltungsbereich umfasst:

Gemarkung Neuendorf A,

Flur 16,

vollständig die Flurstücke 20/2 und 22/1 sowie teilweise das Flurstück 66/1

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 41,2 ha.



Abbildung 1 Geltungsbereich (gestrichelt) über offener Regionalkarte M-V und Auszug aus dem ALKIS; cc-by Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bzw. © GeoBasis-DE/M-V

3. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Ziel des Bebauungsplans Nr. 10 „Kurtshagen“ Gemeinde Ducherow ist die städtebauliche Ordnung zwischen der Außenbereichssatzung „Kurtshagen“ und weiteren Bestandsbebauung. Die Vorhabenträgerin ist im Geltungsbereich wohnhaft und beabsichtigt die Schaffung von Baurecht für die eigene Familie.

Letztlich werden die bauliche Nutzung der entstandenen Lücke planhaft gestaltet sowie alle damit einhergehende Belange sachgerecht ermittelt und mit geeigneten Planungsinstrumenten gelöst.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 „Kurtshagen“ Gemeinde Ducherow soll der existierende Teilflächennutzungsplan Gemeinde Ducherow in einer 2. Ergänzung angepasst werden. Die Belange des Naturschutzes sollen ausreichend berücksichtigt werden.

4. BEMERKUNGEN ZUM VERFAHREN

Das vorliegende Aufstellungsverfahren soll gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

Die Gemeinde Ducherow verfügt über einen gültigen Teilflächennutzungsplan (TFNP) aus dem Jahr 1999 in einer 5. Änderung von 2016 und einer 1. Ergänzung aus 2024.

Für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 10 „Kurtshagen“ Gemeinde Ducherow liegt keine Planung des Teilflächennutzungsplanes Gemeinde Ducherow vor.

Am 21.01.2025 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 „Kurtshagen“ Gemeinde Ducherow gefasst.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird der Geltungsbereich um das Flurstück 20/2 und anteilig das Flurstück 66/1, Flur 16, Gemarkung Neuendorf A erweitert.

5. ÜBERGEORDNETE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN

a. Landes- und Regionalplanung

Im Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP 2016) ist die Fläche des Plangebiets ausgewiesen als „Vorbehaltsgebiet Tourismus“ und „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm des Regionalen Planungsverbandes Vorpommern aus dem Jahr 2010 (RREP 2010) weist die Fläche als „Tourismusentwicklungsraum“ aus.

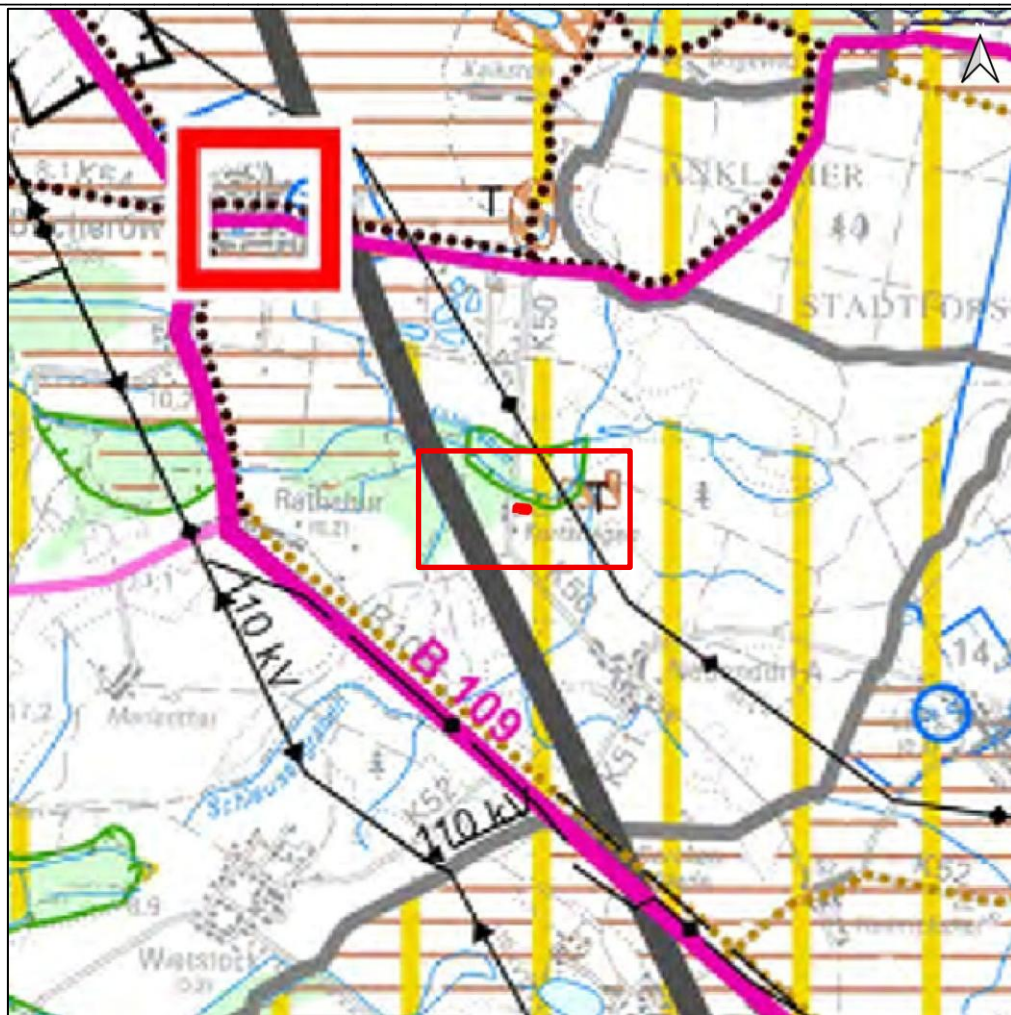


Abbildung 2 Ausschnitt aus RREP 2010, Plangebiet gerahmt

Aufgrund der Flächengröße kann von einer mangelnden Bedeutung für die Raumplanung ausgegangen werden.

b. Flächennutzungsplanung

Für die Gemeinde Ducherow liegt ein wirksamer Teilflächennutzungsplan vom 11.11.1999 sowie einer 5. Änderung aus 2016 und einer 1. Ergänzung 2024 vor. Für das Plangebiet sind keine Darstellungen maßgeblich. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Teilflächennutzungsplanes Gemeinde Ducherow. In einem eigenständigen Verfahren wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 Gemeinde Ducherow eine 2. Ergänzung des Teilflächennutzungsplans Gemeinde Ducherow aufgestellt. Die Darstellungen sehen für das Plangebiet u.a. eine gemischte Baufläche M vor. Auch das geschützte Biotop ist als Punktsignatur dargestellt.

c. Verbindliche Bauleitpläne

- Unmittelbar westlich angrenzend befindet sich die Außenbereichssatzung Gemeinde Ducherow Ortsteil Kurtshagen aus dem Jahr 2018.
- ca. 440 m nördlich befindet sich das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2.1 „Solarpark Neuendorf A Bauabschnitt II“ aus 2024

6. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Geschützte Biotope

Das geschützte Biotop „Naturnahe Feldgehölze“ wurde mit Stand Juli 2025 übernommen.

Bodendenkmal

Das flächenhafte Bodendenkmal Gemarkung Neuendorf A Fundplatz 11 wurde nachrichtlich aus der Außenbereichssatzung für den Ortsteil Kurtshagen Gemeinde Ducherow übernommen.

7. Bisherige Entwicklung im Plangebiet

Kurtshagen wurde 1779 als Vorwerk zum Gut Neuendorf A gegründet. Als solches entstand ein ähnlich aufgebauter Gutshof axialsymmetrisch zur heutigen Kreisstraße VG K50 und nahe dem Anklamer Mühlgraben.

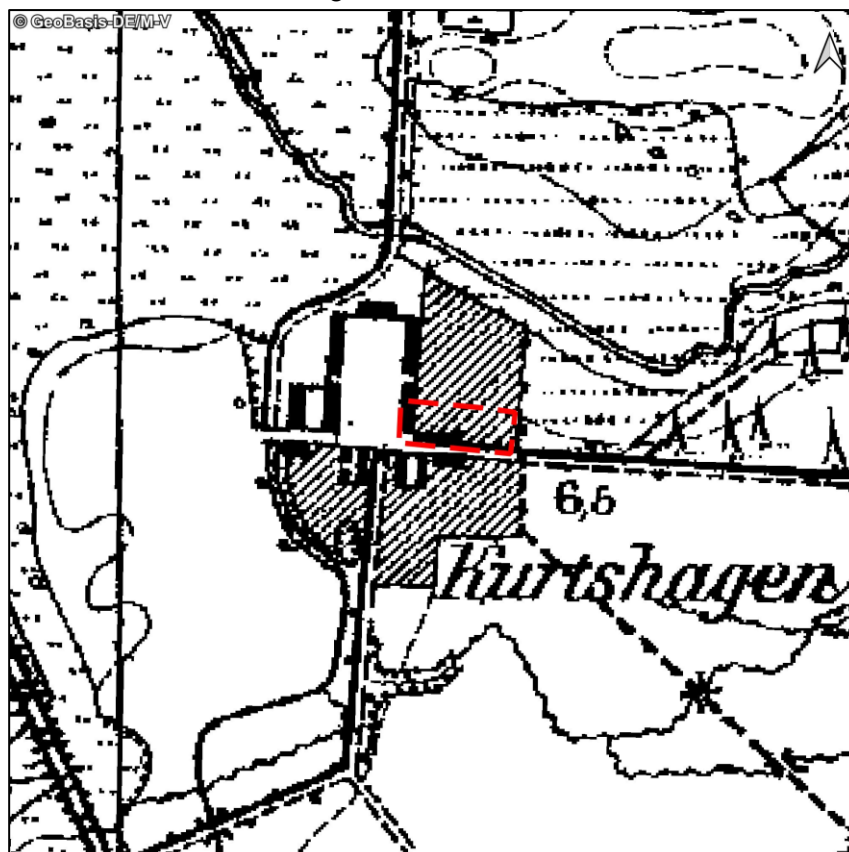


Abbildung 3 Vorwerk Kurtshagen um 1900, Plangebiet gestrichelt

Das Plangebiet stellte dabei vermutlich einen Teil der gutsangehörigen Katen dar. Um 1953 ist die Gutshofstruktur bereits in Auflösung begriffen. Einige Wirtschaftsgebäude fehlen. Das Plangebiet ist in Nutzung und baulich noch weitgehend beansprucht.



Abbildung 4 Das Plangebiet (gestrichelt) über Luftbildern um 1953

In den folgenden 80 Jahren folgt eine weitgehende oberflächliche Räumung der baulichen Anlagen. Die freigewordenen Flächen wurden anschließend landwirtschaftlich bzw. als Haugärten weitergenutzt.

8. ERLÄUTERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

a. Städtebauliche und verkehrsplanerische Konzeption

Das Plangebiet befindet sich auf einer ehemaligen Wirtschaftsstelle des ehemaligen Vorwerks Kurtshagen. Die verkehrliche Erschließung ist durch die Lage an der Kreisstraße VG K50 und der Erschließungsstraße auf dem Flurstück 66/1 gesichert. Leitungen der Strom- und Wasserversorgung liegen in den öffentlichen Verkehrsflächen an. Das Abwasser wird über abflusslose dezentrale Sammelgruben

auf dem eigenen Grundstück gehalten und bei Bedarf abgepumpt. Die Anordnung der Baugrenzen richtet sich zum einen am Bestand. Zum Anderen wird eine straßenseitige Anordnung vorgesehen. Dabei soll ein Mindestabstand zum vorliegenden geschützten Biotop gewährleistet werden. Die vorgesehene Bebauung soll der umliegenden Bebauung von einem Vollgeschoss mit Satteldach entsprechen, bzw. nicht in besonderer Weise hervorstechen.

b. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

„Dörfliches Wohngebiet - MDW (gem. § 5a BauNVO)

1.1 Das Dörfliche Wohngebiet dient dem Wohnen sowie der Unterbringung nicht störenden Gewerbes, Ferienwohnen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbs.

1.2 Zulässig sind Gebäude und andere bauliche Anlagen, welche dem Nutzungszweck unter 1.1 dienen.

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung entspricht der zeitgenössischen Nutzungsmischung, die an ländliches Wohnen gestellt wird. Die angestrebte Nutzungsmischung ist auch notwendig. Leben im ländlichen Raum Vorpommerns ist auf breitaufgestellte Aktivitäten angewiesen. Dadurch können Pendelverkehre zu einem gewissen Grad eingeschränkt werden.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 BauGB

„2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die GRZ für das Dörfliche Wohngebiet MDW ist mit 0,4 zulässig.“

Die GRZ spiegelt einen vermuteten Versiegelungsgrad wider. Aufgrund der Charakteristik der Bauweise handelt es sich nicht um eine Versiegelung im engeren Sinne. Vielmehr ist von einem Grad der Verschattung auszugehen.

„2.2 Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden wird auf 7,00 m über Gelände des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016 festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante der mittigen Verkehrsfläche der jeweiligen Erschließungsstraße.“

Die festgesetzte maximale Höhe soll den zielplanerischen Vorgaben einen Rahmen bieten. Ein ein- bis zweigeschossigen Bauweise benötigt im Allgemeinen nicht mehr als 7,00 m Gebäudehöhe. Der Bezugspunkt ist relevant für die Beurteilung der tatsächlichen Bauausführung.

„3. *Verkehrsflächen*

Die Verkehrsfläche ist als öffentliche Verkehrsfläche zulässig.“

Diese Festsetzung stellt den Bestand dar und sichert die verkehrliche Erschließung des Plangebiets.

„4. *Grünordnung*

4.1 Die Grünfläche ist als private Grünfläche festgesetzt. Die Grünfläche dient als Pufferbereich zum Schutz des gesetzlich geschützten Biotops.

*4.2 **Kompensationsmaßnahmen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

M 1 Durch die Planung wird ein Kompensationsbedarf ausgelöst. Art und Höhe der Kompensation befindet sich in Bearbeitung.

4.3 Artenschutz (gem. § 44 BNatSchG)

*Vermeidungsmaßnahmen
in Bearbeitung*

Ein Umweltbericht sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sind in Bearbeitung. Sie werden spätestens zur Veröffentlichung des Entwurfs vorliegen.

9. VER- UND ENTSORGUNG

Regenentwässerung

Aufgrund der geringen tatsächlichen Versiegelung wird das anfallende Niederschlagswasser wie bisher zum größten Teil auf den grundstückseigenen Flächen versickern.

Löschwasser

Für die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser stehen Unterflurhydranten der Trinkwasserversorgung an der Kreisstraße VG K50 zur Verfügung

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung wird bisher über Flüssiggas hergestellt. Das Flüssiggas wird in Behältern auf den eigenen Flächen gelagert. Die Anlieferung erfolgt durch Dritte. Für Neubauten steht zudem die Wärmeversorgung über Elektroenergie zur Verfügung.

10. IMMISSIONSSCHUTZ

Es werden keine erheblichen Emissionen durch das Vorhaben im Plangebiet erwartet. Gleichzeitig sind weder durch die Kreisstraße VG K50 oder andere Quellen erhebliche Emissionen zu erwarten.

11. ARTENSCHUTZ

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens werden Kartierungen für die Artengruppen:

- *Brutvögel*
- *Reptilien*
- *Amphibien*

durchgeführt. Nähere Angaben sind im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgeführt.

12. FLÄCHENBILANZ

Plangebiet gesamt:	4.848 m ²
davon	
Dörfliches Wohngebiet:	2.915 m ²
Grünfläche:	1.055 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche:	878 m ²

Amt Anklam-Land
Öffentliche Bekanntmachung
Datum: 09.04.2026
Unterschrift: *Herold*