

2. Ergänzung Teilflächennutzungsplan Gemeinde Ducherow

**i.V.m. Bebauungsplan Nr. 10
„Kurtshagen“
Gemeinde Ducherow**

Begründung

Bearbeitung:
IPO Freiraum und Umwelt GmbH
IngenieurPlanung & Organisation
Storchenwiese 7 □ 17489 Greifswald
i.A. IPO Unternehmensgruppe GmbH

Amt Anklam-Land
Kontakt: Herr Albrecht
Tel.: 038354) 35040

Stand: März 2026

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Ergänzungsbereich der 2. Ergänzung des FNP.....	3
3. Übergeordnete und örtliche Planungen.....	5
Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V, 2016).....	5
Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP 2010)	5
4. Bisherige Entwicklung im Plangebiet und Bestand.....	6
5. Erläuterung der 2. Ergänzung.....	8
6. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Vermerke	8
7. Flächenbilanz.....	8

1. Anlass und Ziel der Planung

Mit der 2. Ergänzung des Teilflächennutzungsplans (TFNP) beabsichtigt die Gemeinde Ducherow für die im Bebauungsplan Nr. 10 „Kurtshagen“ vorgesehene Art der baulichen Nutzung des Plangebiets planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen. Aufgrund der geringen Größe werden ergänzend die weiteren in der Flur 16 angrenzenden Flächen einbezogen.

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Gemeinde Ducherow. Die Gemeinde Ducherow in der heutigen Form entstand aus Eingemeindungen der benachbarten Gemeinden Löwitz, Rathebur und Neuendorf A. Die ehemals eigenständige Gemeinde Neuendorf A verfügte nicht über einen Flächennutzungsplan.

Der Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Ducherow stellt für die Gemarkung Neuendorf A die Flächen aus der 1. Ergänzung Teilflächennutzungsplan i.V.m. „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2.1 „Solarpark Neuendorf A Bauabschnitt II“ Gemeinde Ducherow dar. Der Bebauungsplan Nr. 10 Gemeinde Ducherow soll gem. § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Um diese zwei Ebenen der Bauleitplanung in Übereinstimmung zu bringen, ist die 2. Ergänzung Teilflächennutzungsplan Gemeinde Ducherow notwendig.

2. Ergänzungsbereich der 2. Ergänzung des FNP

Die Ergänzung befindet sich im Osten der Gemeinde Ducherow zwischen den Ortsteilen Ducherow und Neuendorf A. Das Plangebiet besitzt eine Fläche von ca. 64,6 ha und ist begrenzt:

- im Norden durch die 1. Ergänzung Teilflächennutzungsplan i.V.m. „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2.1 „Solarpark Neuendorf A Bauabschnitt II“ Gemeinde Ducherow
- im Osten durch forst- und landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Süden befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen und ein kleines Waldstück,
- im Westen begrenzen Bahnstrecke Berlin-Stralsund und weitere landwirtschaftliche Nutzflächen das Plangebiet.

Der Änderungsbereich umfasst die gesamte Flur 16 Gemarkung Neuendorf A.



Abbildung 1 Lage Geltungsbereich 2. Ergänzung TFNP Gemeinde Ducherow (gestrichelt) über Offener Regionalkarte M-V; (cc-by) Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 1:50.000

3. Übergeordnete und örtliche Planungen

Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V, 2016)

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP 2016) enthält die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.

Gemäß der im LEP 2016 vorgesehenen Raumstruktur gehört die Gemeinde Ducherow zu den Gemeinden mit der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums. Zudem befindet sich das Plangebiet in den Vorbehaltsgebieten „Tourismus“ und „Landwirtschaft“.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP 2010)

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm des Regionalen Planungsverbandes Vorpommern aus dem Jahr 2010 (RREP 2010) weist die Fläche als „Tourismusentwicklungsraum“ aus. Zudem wird der nördliche Teil des Plangebiets mit Signatur „Vorbehaltsgebiet Kompensation und Entwicklung“ festgelegt.

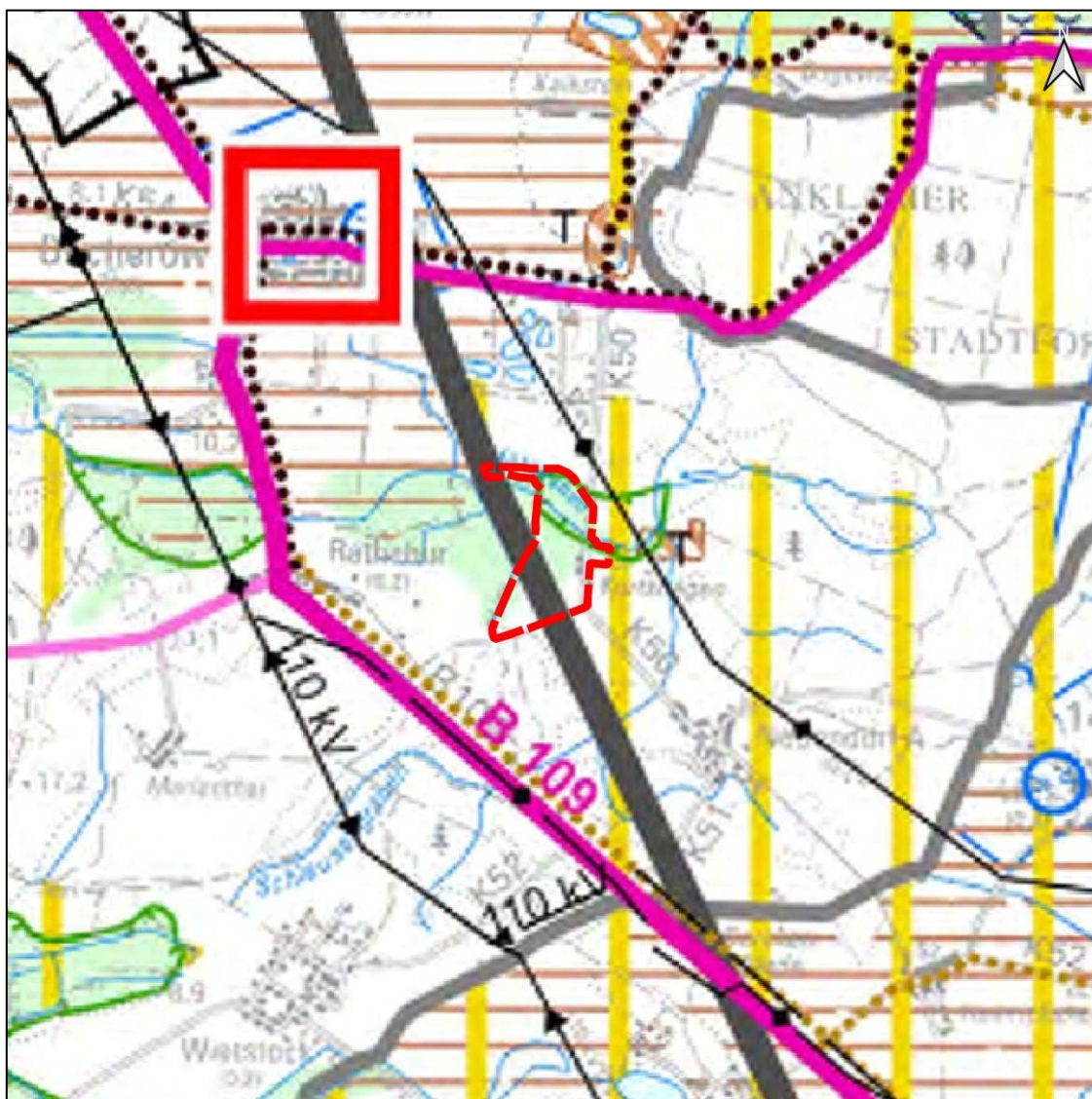


Abbildung 2 Ausschnitt aus RREP 2010, Plangebiet (gestrichelt), 1:50.000

4. Bisherige Entwicklung im Plangebiet und Bestand

Verkehr

Das Plangebiet wird von der Bahnstrecke Berlin-Stralsund gequert. Die Kreisstraße VG K50 verläuft am südlichen Rand des Plangebiets und führt weiter entlang der östlichen Plangebietsgrenze bis sie an der nördlichen Grenze ausstreicht. Die Splittersiedlung Kurtshagen wird von der Kreisstraße durchquert. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 10 Gemeinde Ducherow wird ebenfalls durch diese Kreisstraße erschlossen.

Ver- und Entsorgung

Die Splittersiedlung Kurtshagen ist dünn besiedelt. Auf den großzügigen Grundstücken kann anfallender Niederschlag schadlos versickern. Das Gleiche gilt für die übrigen unbebauten Flächen des Plangebiets zur 2. Ergänzung Teilflächennutzungsplan Gemeinde Ducherow. Niederschlag kann auf den jeweiligen Grundstücken versickern oder wird in einem von mehreren Gräben abgeleitet.

Leitungen für Trinkwasser, Telekommunikation und Strom liegen entlang der Kreisstraße VG K 50 an. Schmutzwasser wird in abflusslosen Sammelgruben aufgefangen und bei Bedarf von der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald fachgerecht entsorgt.

Wasserwirtschaft

In den Unterlagen des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) – Untere Peene – sind Hinweise auf zahlreiche Gewässer im Plangebiet und Umgebung zu finden. Dazu zählt insbesondere das Gewässer II. Ordnung „Anklamer Mühlgraben“. Der Anklamer Mühlgraben ist nach EU-Wasserrahmenrichtlinie berichtspflichtig und bedarf eines besonderen Gewässerentwicklungskorridors. Dieser Gewässerentwicklungskorridor wird mit 20 m beidseitig der Gewässerachse dargestellt. Auch weitere Dränagen und Dränsammler durchziehen das Plangebiet.

Naturschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Naturschutzgebiete. Es befinden sich gesetzlich geschützte Biotop im Plangebiet. Alle innerhalb des Plangebiets befindlichen geschützten Biotop werden in die Planzeichnung übernommen. Nähere Aussagen zu Art und Beschaffenheit sind der noch zu erarbeitenden Strategischen Umweltprüfung und Bestands- und Konfliktplan zu entnehmen.

Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich ausserhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Durch die Bahnstrecke können Emissionen verursacht werden. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Eine Beeinträchtigung auf das Plangebiet, insbesondere des Bebauungsplans Nr. 10 „Kurtshagen“ ist dadurch nicht zu erwarten.

Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Baudenkmäler und keine Bodendenkmäler bekannt.

Topografie

Im Norden und Süden des Plangebiets liegen kleine Waldflächen. Östlich des Plangebiets befinden sich erste Ausläufer des Ducherower Stadtforstes. In der Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 1,3 km bestehen Höhenunterschiede von ca. 3 m bis 6 m. In der Ost-West-Er Streckung von ca. 650 m bestehen Höhendifferenzen zwischen 4 m und 6 m DHHN2016. Das Relief im Plangebiet ist sehr homogen. Die niedrigsten Punkte sind rund um die Vorflut „Anklamer Mühlgraben“ bei ca. 3 m zu finden.

Gliederungen des Reliefs finden sich vor allem durch die Bahnanlagen der Strecke Stralsund-Berlin sowie den Anklamer Mühlgraben.

Altlasten

Altlasten innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt.

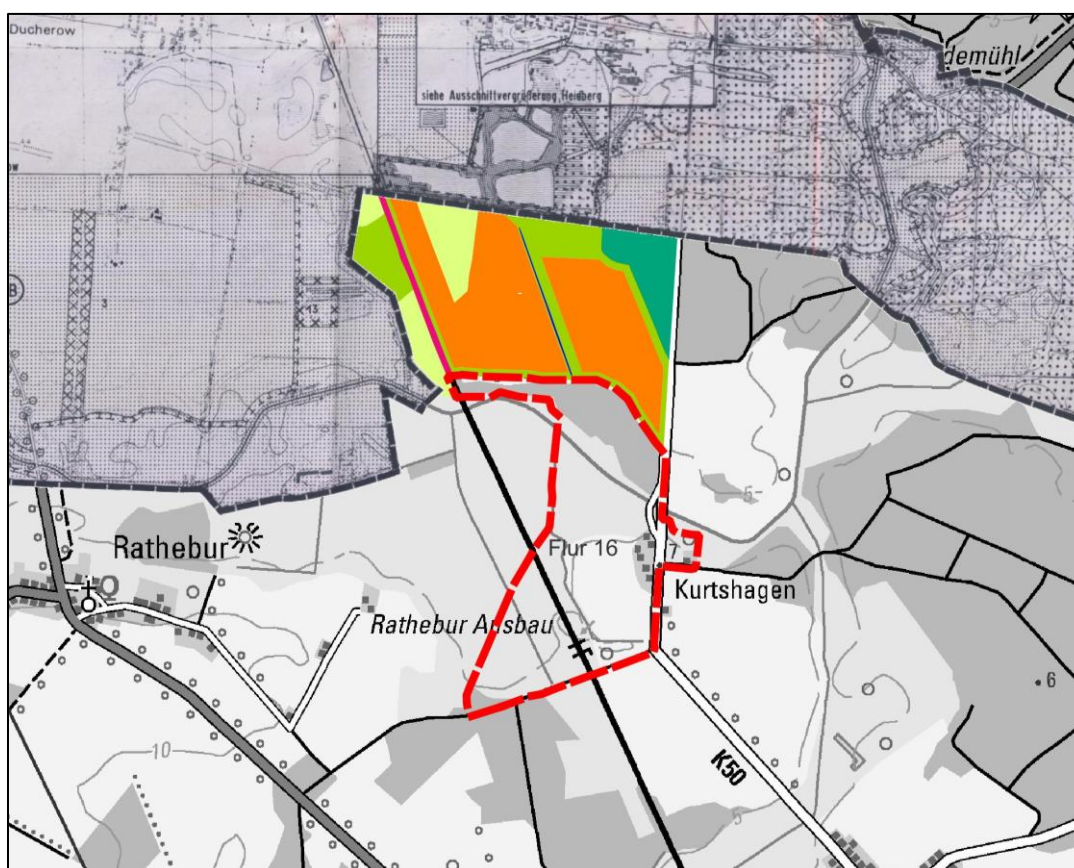


Abbildung 3 Teilflächennutzungsplans der Gemeinde Ducherow mit 1. Ergänzung und Bereich der 2. Ergänzung (rot gestrichelt markiert) über den Digitalen topographischen Kartenwerke des Landes M-V, verändert nach © GeoBasis-DE/M-V

5. Erläuterung der 2. Ergänzung

Die vorliegende 2. Ergänzung des Teilflächennutzungsplanes Gemeinde Ducherow findet parallel zur und in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 10 „Kurtshagen“ Gemeinde Ducherow statt. Im Gegensatz zu dem Bebauungsplan schließt das Vorhaben die gesamte Flur 16 der Gemarkung Neuendorf A ein.

Grundzüge der vorliegenden Planung sind die nachrichtlichen Übernahmen der Waldflächen im Norden und Süden und die Übernahme der geschützten Biotope. Die Fläche der Bahnanlagen folgt ebenfalls dem Bestand. Prominent hervorstehend stellt sich der Verlauf des Anklamer Mühlgrabens mit seinem flankierenden Gewässerentwicklungskorridor dar.

Zentraler Bestandteil der Planung ist die Darstellung der gemischten Baufläche im Bereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Kurtshagen“ Gemeinde Ducherow. Diese Darstellung soll die Entwicklung eines Dörflichen Wohngebiets ermöglichen. Die Art und Weise dieser Maßnahmen werden im Bebauungsplan näher erläutert. Die gemischte Baufläche schließt unmittelbar an die „Außenbereichssatzung für den Ortsteil Kurtshagen“ an. Es ist nicht bekannt, warum das Plangebiet von der Außenbereichssatzung ausgespart wurde, ist unbekannt. Es ist mit dem Zuwachs eines Einzelhauses zu rechnen. Belange der Raumordnung, ob der Befürchtung zur Verfestigung einer Splittersiedlung, sind nicht betroffen. Die Gemischte Baufläche M wird durch die Signatur eines geschützten Biotops teilweise überlagert. Die beiden Signaturen können ohne Schwierigkeiten miteinander in Einklang gebracht werden. Nähere Informationen sind der verbindlichen Bauleitplanung zu entnehmen

6. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Vermerke

Nachrichtlich übernommen wurden zudem die vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern bereitgestellten Daten zu:

- Geschützten Biotopen,
- Fließgewässern,

sowie die als Wald kartierten Flächen der Forstgrundkarte des Landesforstverwaltung Mecklenburg-Vorpommern. Die Gebäude und Grünlandflächen wurden nachrichtlich aus dem ALKIS übernommen.

7. Flächenbilanz

Der Ergänzungsbereich hat eine Fläche von rund 64,6 ha. Er gliedert sich wie folgt:

Flächenart	Flächengröße (in ha)	Flächengröße (in %)
Grünland	34,9	54,1
Flächen für die Landwirtschaft	12,2	18,8
Grünflächen	1,3	2,0
Wald	12,6	19,6
Verkehrsfläche und Bahn	3,1	4,7
Gemischte Baufläche	0,5	0,8

Amt Anklam-Land
Öffentliche Bekanntmachung

Datum: 09.04.2026

Unterschrift: *Herold*