

# **Stadt Torgelow**

## **Einbeziehungssatzung Nr. 01/16 Stadt Torgelow OT Heinrichruh**

### **Begründung**

**Stand:**

Dezember 2016

**Auftraggeber:**

Stadt Torgelow  
- Der Bürgermeister-  
Bahnhofstraße 2  
17358 Torgelow

Im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger  
Herrn Necker  
Heinrichsruh 35  
17358 Torgelow

**Planverfasser:**

Gudrun Trautmann  
Architektin für Stadtplanung  
Walwanusstraße 26  
17033 Neubrandenburg  
Tel.: 0395-5824051  
Fax: 0395-5824051  
GT.Stadtplanung@gmx.de

## Inhalt

1.	Rechtsgrundlagen.....	3
2.	Lage und Umfang des Satzungsgebietes.....	4
3.	Beschreibung des Plangebietes.....	4
4.	Planungsanlass und Planungsziel.....	4
5.	Gegenwärtiges Planungsrecht und Bindungen für die Planung.....	5
6.	Planinhalt und Festsetzungen.....	7
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
6.2	Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenze.....	7
6.3	Nebenanlagen.....	7
6.4	Erschließung.....	7
6.5	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	8
6.6	Maßnahmen zur Vermeidung.....	8
7.	Nachrichtliche Übernahme.....	8
8.	Hinweise.....	8
8.1	Bodendenkmale.....	8
8.2	Artenschutz.....	9
8.3	Kampfmittelbelastung.....	9
8.4	Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde.....	9
8.5	Untere Immissionsschutzbehörde.....	10
8.6	Untere Wasserbehörde.....	10
8.7	E.DIS AG.....	11
8.8	Wasser- und Abwasser-Verband Ueckermünde.....	11
8.9	Deutsche Telekom.....	11
9.	Ausgleichsregelung im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB.....	12

## 1. Rechtsgrundlagen

Die Ergänzungssatzung basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist

## 2. Lage und Umfang des Satzungsgebietes

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die Flurstücke 298, 299/1 und 313 (alle teilweise) der Flur 1 der Gemarkung Heinrichsruh. Er befindet sich südlich der Landesstraße L321 und nördlich des Waldes.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch Wohnbebauung Heinrichsruh 43 und 46 und privaten Garten (Flurstücke 298, 299/1 und 300),  
im Osten: durch die Gemeindestraße (Flurstück 286),  
im Süden: durch Weide (Flurstück 313) und  
im Westen: durch privaten Garten und Weide (Flurstücke 299/1 und 313).

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt 4.220 m<sup>2</sup>.

## 3. Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich liegt im Süden des Ortes Heinrichsruh. Er ist eine brach liegende Ackerfläche. Viele Jahre hat der Eigentümer hier Feldbau und Weidewirtschaft betrieben. Im Nordteil befinden sich private Gärten der nördlich angrenzenden Wohngrundstücke mit teilweiser Bebauung und Gehölzen.

Der Standort südlich der Landesstraße L 321 grenzt im Osten an die Gemeindestraße an. Die gegenüberliegende Straßenseite ist größtenteils bebaut (Heinrichsruh 66,67 und 68). Die Wohnhäuser Heinrichsruh 66 und teilweise auch 67 liegen im 30 m-Waldabstandsbereich. Im Norden befindet sich Wohnbebauung (Heinrichsruh 42, 43 und 46). Südlich des Geltungsbereiches liegt eine Waldfläche.

Im Norden und Osten grenzt der Geltungsbereich an die seit dem 25.08.1995 wirksame Klarstellungssatzung mit Abrundung Heinrichsruh an.

## 4. Planungsanlass und Planungsziel

Planungsziel der vorliegenden Einbeziehungssatzung Nr. 01/15 Torgelow OT Heinrichsruh ist die Ausweisung von Bauflächen für Wohnungsbau.

Die Stadt Torgelow kann derzeit der Nachfrage nach Wohnungsbaugrundstücken im Ortsteil Heinrichsruh nicht entsprechen.

Sie beabsichtigt westlich der Gemeindestraße eine 0,3 ha große Fläche in den im Zusammenhang bebauten Bereich einzubeziehen. Durch die Ausweisung von ca. 3 - 4 Bauplätzen, die vorhandene Erschließung und eine sinnvolle bauliche Nutzung unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortes kann dies planungsrechtlich gesichert werden.

Die wirksame Klarstellungssatzung mit Abrundung Heinrichsruh aus dem Jahr 1995 bezieht nur den Bereich östlich der Gemeindestraße ein. Zwischenzeitlich ist diese Straßenseite größtenteils bebaut. Um den nun geplanten Bauabsichten gerecht werden zu können, ist es notwendig, für den geplanten Standort im Außenbereich Baurecht über eine Einbeziehungssatzung zu schaffen.

## 5. Gegenwärtiges Planungsrecht und Bindungen für die Planung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Torgelow umfasst das Gebiet der zum 25.05.2014 eingemeindeten Gemeinde Heinrichsruh nicht.

Für den Ortsteil gibt es eine Klarstellungssatzung mit Abrundung.  
Der Planbereich der Einbeziehungssatzung Nr. 01/16 der Stadt Torgelow OT Heinrichsruh befindet sich ohne diese Satzung im Außenbereich.

Durch die Einbeziehung des Bereiches westlich der Gemeindestraße in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil erfährt der vorhandene Siedlungsbereich eine sinnvolle und maßvolle Ergänzung.

Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Dies ist der Fall, da der Bereich durch die vorhandene Bebauung nördlich an der Landesstraße L321 und östlich der Gemeindefstraße hinreichend geprägt wird. Die benachbarte Bebauung sind Wohngebäude. Mit der Satzung wird Baurecht für weitere Bebauung eines allgemeinen Wohngebietes geschaffen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.

Nach § 34 Abs. 5 Nr. 3 ist eine weitere Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB bestehen, also keine Schutzgebiete tangiert werden.

Zusammen mit den Schutzgebieten nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, den FFH-Gebieten, bilden die besonderen Vogelschutzgebiete das europäische Schutzgebietsnetz Natura 2000.

### FFH-Gebiet

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von mehr als 5,9 km vom FFH Gebiet „Wald- und Kleingewässerlandschaft Brohmer Berge“ (DE 2448-302; Arten: Rotbachunke, Heldbock, Hirschkäfer, Fischotter, Großes Mausohr, Bauchige Windelschnecke, Kammolch und Eremit).

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist der Jatznicker Eiskeller (DE 2349-301; Arten: Großes Mausohr) in ca. 4,5 km Entfernung.

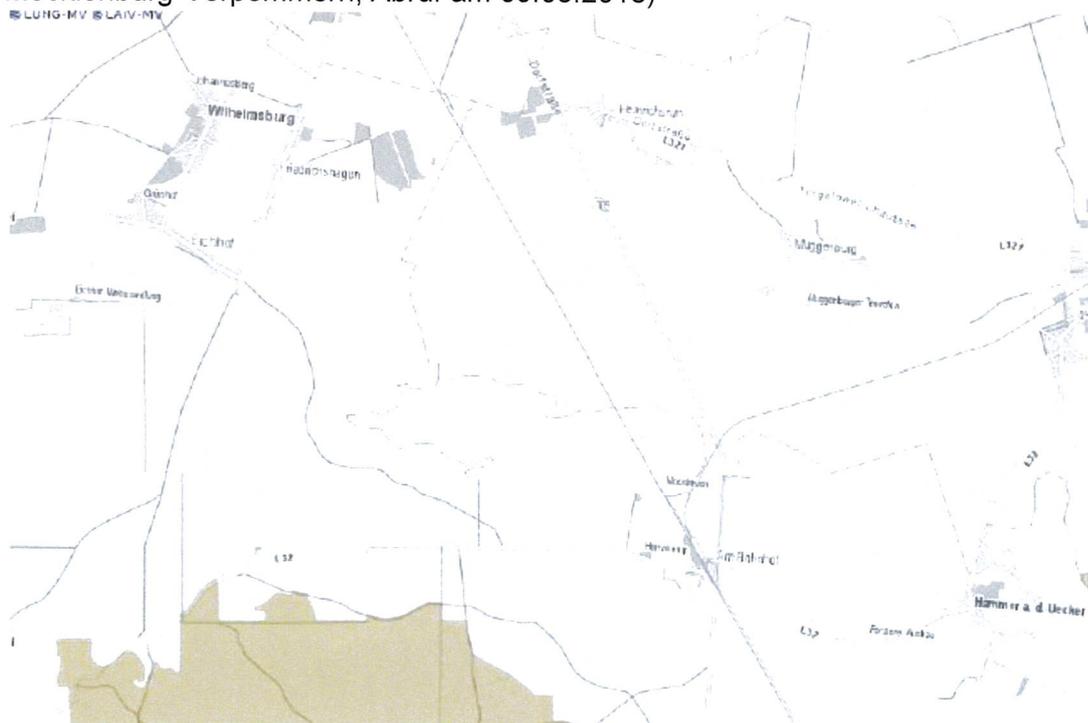
Abbildung 1 FFH-Gebiet (Ausdruck aus dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern ; Abruf am 14.03.2016)



Europäisches Vogelschutzgebiet (Special Protection Area - SPA)

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von mehr als 5,9 km vom Europäischen Vogelschutzgebiet „Brohmer Berge“ (DE 2448-401, Arten: Eisvogel, Flußseeschwalbe, Kranich, Mittelspecht, Neuntöter, Rohrweihe, Rotmilan, Schreiadler, Schwarzmilan, Schwarzspecht, Seeadler, Sperbergrasmücke, Trauerseeschwalbe, Wachtelkönig, Weißstorch, Zwergschnäpper, Graumammer, Grauschnäpper, Turteltaube, Wachtel).

Abbildung 2 Europäische Vogelschutzgebiete (Ausdruck aus dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern; Abruf am 09.03.2016)



Bei den großen Entfernungen bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

## **6. Planinhalt und Festsetzungen**

### **6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Zulässigkeiten von Vorhaben im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung Nr. 01/16 der Stadt Torgelow OT Heinrichsruh regeln sich nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Die Zulässigkeiten werden so geregelt, dass sich die Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Daher werden keine Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Die prägende Bebauung wird als allgemeines Wohngebiet eingestuft. Alle Nachbargebäude sind Wohngebäude.

Die Gebäude sind eingeschossig.

### **6.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenze**

In der Ergänzungssatzung wird mit Hilfe der Baugrenze die Lage und Größe der überbaubaren Grundstücksfläche definiert. Die vordere Baugrenze befindet sich im Abstand von 5 m zur Flurstücksgrenze der Straße. Dies entspricht fast dem Abstand der Wohngebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite und berücksichtigt des verrohrten Grabens auf der Grundstücksgrenze.

Das Baufeld hat eine Tiefe von 18 m und liegt außerhalb des 30 m Waldabstandes.

### **6.3 Nebenanlagen**

Auch die Zulässigkeit von Nebenanlagen unterliegt dem Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, wie Stellplätze, Garagen und Abstellräume können ausnahmsweise auch im Waldabstand zugelassen werden. Eine Ausnahme ist nicht ohne Antrag beim Bauordnungsamt zulässig. Der Antrag auf Unterschreitung des Waldabstandes kann nur über die Baugenehmigungsbehörde gestellt werden und ist dann mit der Forstbehörde zu erörtern. Nach Auffassung des VG Greifswald, Urteil vom 15.6.2006 – 1 A 3655/04 scheinen die Bestimmungen der §§ 2 und 3 der Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbst-VO M-V) vom 20. April 2005 (GVOBl. M-V S. 166) offenbar als Ermessenslenkungsnorm konzipiert zu sein, in denen eine konkret-individuelle Ausnahmeregelung durch Verwaltungsakt erfolgen soll.

### **6.4 Erschließung**

Wegen der Wirkung der Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB, Flächen zum unbeplanten Innenbereich zu erklären, ist für Vorhaben die gesicherte Erschließung Voraussetzung für das Verfahren.

Nördlich des Geltungsbereiches verläuft die Landesstraße L 321. Bei km 5.650 im Abschnitt 050 linksseitig an die L 321 bindet innerhalb der Ortsdurchfahrt eine Gemeindestraße an die Landesstraße an. Die Gemeindestraße erschließt den Geltungsbereich verkehrlich.

Die versorgungstechnische Erschließung des Plangebietes ist durch das Vorhandensein der Hauptversorgungsleitungen in der Gemeindestraße gesichert. Der Ortsteil Heinrichsruh hat keine zentrale Abwasserentsorgung. Die Löschwasserversorgung ist gesichert über zwei Flachspiegelbrunnen (010007 „Heinrichsruh 63“ und 010006 „Heinrichsruh 35 A“). Die wasserseitige Erschließung kann über die in der Gemeindestraße vorhandene Trinkwasserleitung PE 75 erfolgen.

Auf der östlichen Straßenseite der Gemeindestraßen liegen ein Niederspannungsstromkabel und eine Hochdruckgasleitung der E.DIS AG.

Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Uecker-Randow (Abfallsatzung - AbfS).

## **6.5 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücken sind pro 150 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche 2 hochstämmige Obstbäume StU 8/10 cm, 2 x verpflanzt mit Ballen (z.B. Baumschule Dembski Boitzenburg; Apfelbäume z. B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten z. B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) oder standortgeeignete Laubbäume (z. B. *Carpinus betulus* [Hainbuche], *Robinia pseudoacacia* [gewöhnliche Robinie], *Quercus Robur* [Stieleiche] und *Betula pendula* [Birke]; Pflanzqualität: Hochstamm mit einem Mindestumfang von 12/14 cm; der Mindestumfang gilt nicht für Birken) und 20 m<sup>2</sup> Strauchfläche heimischer Arten (z.B. *Corylus avellana* [Hasel], *Viburnum opulus* [Schneeball], *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Rosa canina* (Hundsrose), *Sambucus nigra* (Holunder), *Ribes nigra* [Schwarze Johannisbeere]) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

## **6.6 Maßnahmen zur Vermeidung**

Für die Ausweisung von Bauland wurde ein Bereich im Ortsteil Heinrichsruh und entlang einer vorhandenen Straße gewählt, so dass zusätzliche Flächen für die Erschließung in der freien Landschaft nicht beansprucht werden (Vermeidung).

## **7. Nachrichtliche Übernahme**

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Waldfläche. Die Einbeziehungssatzung überplant den 30 m Waldabstand teilweise. Entsprechend § 20 LWaldG M-V ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ein Abstand von 30 Metern vom Wald einzuhalten.

## **8. Hinweise**

### **8.1 Bodendenkmale**

Werden bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unveränder-

tem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder Bergung des Denkmals dies erfordert.

## 8.2 Artenschutz

Aufgrund der sundunterlagerten Flächen und der Nähe zu Bewuchs (Waldkante) kann u. a. das Vorkommen von Zauneidechsen nicht ausgeschlossen werden.

Das Erfordernis der Abprüfung der Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG wird auf Bauantragsebene verschoben. Der Artenschutz gilt unbenommen vom Innen- und Außenbereich. Die entsprechenden Auflagen ergehen dann im Bauantragsverfahren.

## 8.3 Kampfmittelbelastung

*„... wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.*

*Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.*

*Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.*

*Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Flächen erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.“<sup>1</sup>*

## 8.4 Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im planungsgebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.

### Abfall

- 1. Sofern während der Bauphase Abfälle anfallen, die zu der Umschlagstation Jatznick gebracht werden sollen, hat dies nach Maßgabe der Benutzungsordnung der OVVD zu erfolgen. Die Deponierung nicht verunreinigter mineralischer Bauabfälle ist unzulässig. Verwertbare Baustoffe dürfen nicht mit verwertbaren Bauabfällen vermischt werden. Die verwertbaren Bauabfälle sind bei einer zugelassenen Bauabfallverwertungsanlage anzuliefern. Das Einsammeln und der Transport von Abfällen sind durch die zuständige Behörde genehmigen zu lassen.*
- 2. Gemäß § 7 (1) der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Uecker-Randow vom 10.12.2001 besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung. Die Anzahl und die Größe der benötigten Abfallbehälter sind gemäß § 9 der Satzung beim Landkreis Vorpommern-Greifswald anzumelden.*
- 3. Abfälle, die der Entsorgungspflicht des Landkreises unterliegen, sind dem Landkreis zu überlassen und durch die beauftragte Firma REMONDIS Ueckermünde GmbH entsorgen zu lassen. ...*

<sup>1</sup> Stellungnahme des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz vom 11.07.2016

### Bodenschutz

1. Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u. a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern—Greifswald (Standort Pasewalk) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.
2. Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung, und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759), zu berücksichtigen.
3. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten.  
Dabei sind insbesondere die Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) zu berücksichtigen.
4. Bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle sind die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen – Technische Regeln – der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, von 11/1997, 11/2003 und 11/2004, zu beachten. Unbelasteter Erdaushub ist möglichst am Anfallort einzubauen.“<sup>2</sup>

### **8.5 Untere Immissionsschutzbehörde**

„Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen sind die Anforderung der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV) vom 26.10.2010 (BGBl. I S. 38) einzuhalten. Insbesondere ist hiernach die Überwachung der Heizungsanlage durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten. Gemäß § 14 der 1. BImSchV hat der Betreiber einer Feuerungsanlage innerhalb von 4 Wochen nach der Inbetriebnahme eine Messung von einem / einer Schornsteinfeger(in) durchführen zu lassen.

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 in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.“<sup>3</sup>

### **8.6 Untere Wasserbehörde**

1. „Nach § 49 (1) des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) 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 anzuzeigen.
2. Am Vorhabenstandort befinden sich zwei Gewässer II. Ordnung (WBV-Codes: L-7/4 und 7/4/9). ...
3. Sollte eine Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer II. Ordnung geplant sein, stellt dies nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar. Die Benutzung eines Ge-

<sup>2</sup> Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 22.07.2016

<sup>3</sup> Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 22.07.2016

wässers bedarf nach § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.

4. Sollten bei 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 trocken gefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband „Landgraben“ ist zu informieren.
5. Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.
6. Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.
7. Am Vorhabenstandort wurden Grundwasserstände  $\leq 2$  m unter der Geländeoberkante (GOK) ermittelt. Diese können jahreszeitlich bedingt um einige Dezimeter schwanken.<sup>4</sup>

## 8.7 E.DIS AG

„Zu konkreten Vorhaben setzen Sie sich bitte mindestens 14 Tage vor Baubeginn mit uns in Verbindung. Wir werden Ihnen die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand zusenden.

Bei Erneuerung- und Erweiterungsmaßnahmen im Niederspannungsnetz werden innerhalb geschlossener Bebauungen grundsätzlich Kabel verlegt. ...

Der Ausbau des Mittelspannungsnetzes erfolgt außerhalb von Ortschaften aus Kostengründen grundsätzlich in Freileitungsbauweise, während innerhalb geschlossener Bebauungen Kabel verlegt werden.

Für den Anschluss von Neukunden werden unsere Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend der angemeldeten Leistung und der jeweils geforderten Versorgungssicherheit ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls neue Transformatorenstationen errichtet.

Für neu zu errichtende Transformatorenstationen werden grundsätzlich Grundstücke, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden, genutzt.

Zum jetzigen Zeitpunkt liegen uns keine konkreten Bebauungspläne vor, so dass es uns nicht möglich ist, über perspektivisch benötigte Flächen für neue Trassen bzw. Stationsstandorte Aussagen zu treffen.<sup>5</sup>

## 8.8 Wasser- und Abwasser-Verband Ueckermünde

„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.<sup>6</sup>

## 8.9 Deutsche Telekom

„Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Sollte von den Bauherren, der noch zu erschießenden Grundstücke, eine Erschießung durch die Telekom gewünscht werden, dann ist eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich.

Hierzu kann separat, durch den jeweiligen Bauherrn, ein Antrag über unseren Bauherrenservice, unter der Rufnummer 0800 330 1903, zur Herstellung eines Hausanschlusses gestellt werden.<sup>7</sup>

<sup>4</sup> Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 22.07.2016

<sup>5</sup> Stellungnahme der E.DIS AG vom 29.06.2016

<sup>6</sup> Stellungnahme des Wasser- Abwasser-Verbandes Ueckermünde vom 21.07.2016

## 9. Ausgleichsregelung im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

Für das Satzungsverfahren nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist im Gegensatz zu den Bauleitplanungen keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich.

Für Ergänzungssatzungen sind § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a entsprechend anzuwenden (sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen). Die Flurstücke 298 und 299/1 sind bereits bebaut.

- a) Bestandsaufnahme  
Der Einbeziehungsbereich wird als Ackerbrache ohne Magerkeitszeiger (ABO) eingestuft. Magerkeitsanzeiger wie Grasnelke treten nur spärlich auf.
- b) Prognose über die Entwicklung  
Durch den Einbeziehungsbereich sind keine Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu erwarten (siehe auch Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung).  
Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und das Klima entstehen durch die geplante Bebauung. Sie sind durch die Geringfügigkeit und den Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung nicht erheblich und werden ausgeglichen.
- c) Vermeidung und Ausgleich  
Der Planbereich ergänzt die vorhandene Bebauung.  
Für die Schaffung neuen Baurechts (Einbeziehungsbereich) ist der Eingriff zu bewerten und der Kompensationsbedarf zu ermitteln.

### Ausgangsdaten

#### Freiraum-Beeinträchtigungsgrad

Der Freiraum-Beeinträchtigungsgrad ergibt sich aus Tabelle 4 der Anlage 10 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (S. 97). Der Eingriffsbereich befindet sich in einem Abstand von bis zu 50 m von vorhandenen Störquellen (Straßen, Wohngebäude). Es handelt sich damit um den Freiraum-Beeinträchtigungsgrad „1“.

#### Betroffene Biotoptypen

Tabelle 1

Ackerbrache ohne Magerkeitsanzeiger	3.025 m <sup>2</sup>
-------------------------------------	----------------------

#### Versiegelungsgrad

Der Versiegelungsgrad der prägenden Bebauung in der Umgebung beträgt im Durchschnitt 16 %. Da nach § 19 BauNVO die Grundfläche um bis zu 50 % überschritten werden darf, wird mit einer Versiegelung von 24 % gerechnet.

<sup>7</sup> Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 19.07.2016

**Kompensationsbedarf**

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Tabelle 2

	Flächen- verbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	(Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung) x Freiraum- Beeinträchtigungs- grad	Flächenäquivalent (m <sup>2</sup> ) für Kompensa- tion (Produkt aus Spalten 2 und 4)
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5
Ackerbrache ohne Mager- keitsanzeiger (ABO; 12.3.1)	3.025 x 0,24 = 726	1	(1,5 + 0,5) x 0,75 = 1,5	1.089
Gesamt:				1.089

Erläuterung zum Kompensationserfordernis: Die Fläche wurde teilweise für Feldanbau ge-  
 nutzt. Sie wird beweidet durch Schafe und zeitweilig Geflügel und Schweine.

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Tabelle 3

	Flächen- verbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Freiraum- Beeinträchtigungs- grad	Flächenäquivalent (m <sup>2</sup> ) für Kompensa- tion (Produkt aus Spalten 2 und 4)
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5
Ackerbrache ohne Mager- keitsanzeiger (ABO; 12.3.1)	3.025 – 726 = 2.299	1	1,5 x 0,75 = 1,125	2.586
gesamt:				2.586

Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen) und die Berücksichtigung von qualifi-  
 zierten landschaftlichen Freiräumen, faunistischen und abiotischen Sonderfunktionen sowie  
 Sonderfunktionen des Landschaftsbildes entfallen.

Zusammenstellung des Kompensationsbedarfs

Tabelle 4

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)	1.089 m <sup>2</sup>
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	2.586 m <sup>2</sup>
Summe	3.675 m <sup>2</sup>

**Geplante Maßnahmen für die Kompensation**

Tabelle 5

Kompensationsmaßnahmen	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent (m <sup>2</sup> ) (Produkt aus Spalten 2, 4, 5)
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6
Grundstücke	726 / 150 x 70 = 339	2	3	0,8	814
Summe	339				814

**Bilanzierung**

Tabelle 6

Ist-Zustand	Planung
Kompensationsflächenäquivalent (in m <sup>2</sup> ) <b>3.675</b>	Kompensationsflächenäquivalent (in m <sup>2</sup> ) <b>814</b>

Die Maßnahmen im Plangebiet decken mit 814 m<sup>2</sup> Kompensationsflächenäquivalent nur einen Teil des Kompensationsbedarfes. Die restlichen 2.861 m<sup>2</sup> sind mit externen Kompensationsmaßnahmen abzugleichen. Für die externe Kompensationsmaßnahme hat der Vorhabenträger eine Vereinbarung mit dem Land- und Forstwirt Herrn Dr. Götz Schendel abgeschlossen. Die Ausgleichsmaßnahme wird in der Gemarkung Meiersberg Flur 1, Flurstücke 28 und 29 durchgeführt. Geplant ist eine Erstaufforstung mit Kiefern auf einer Fläche von 0,5 ha. Die Anlage der Ausgleichsmaßnahme erfolgt bis zum 31.12.2017. Im Rahmen der hoheitlichen Begleitung durch das Forstamt Torgelow wird die Maßnahme fachlich geprüft.

Mit der Realisierung der internen und externen Maßnahmen kann die Planung als ökologisch ausgeglichen betrachtet werden.

Torgelow, 03.03.2017

  
 Der Bürgermeister

