

# **Stadt Torgelow**

## **Klarstellungssatzung mit Einbeziehung Nr. 01/2020 „Müggenburg Nr. 1-11“**

### **Begründung**

Anlage 1	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
----------	---------------------------------------

**Stand:**

**September 2020**

**Auftraggeber:**

Stadt Torgelow  
Die Bürgermeisterin  
Bahnhofstraße 2  
17358 Torgelow

im Einvernehmen mit den Vorhabenträgern

**Planverfasser:**

Gudrun Trautmann  
Architektin für Stadtplanung  
Walwanusstraße 26  
17033 Neubrandenburg  
Tel.: 0395-5824051  
Fax: 0395-36945948  
GT.Stadtplanung@gmx.de

**Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung:**

Kerstin Manthey-Kunhart  
Kunhart Freiraumplanung  
Gerichtsstraße 3  
17033 Neubrandenburg  
Telefon: 0395 / 4225110  
E-Mail: kunhart@gmx.net

## Inhalt

1. Rechtsgrundlagen .....	3
2. Lage und Umfang der Klarstellungssatzung .....	4
3. Lage und Umfang des Einbeziehungsgebietes.....	4
4. Beschreibung des Plangebietes .....	4
5. Planungsanlass und Planungsziel .....	5
6. Gegenwärtiges Planungsrecht und Bindungen für die Planung .....	5
7. Planinhalt und Festsetzungen .....	6
7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	6
7.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenze.....	6
7.3 Erschließung .....	6
7.4 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und.....	6
zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	6
8. Kennzeichnungen.....	7
9. Nachrichtliche Übernahme .....	7
9.1 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts.....	7
9.2 Waldabstand .....	7
10. Hinweise .....	7
10.1 Bodendenkmale.....	7
10.2 Truppenübungsplatz Jägerbrück.....	8
10.3 Altautoverwertungsanlage in Heinrichsruh .....	8
10.4 Katastrophenschutz .....	8
10.5 Untere Abfallbehörde.....	8
10.6 Untere Bodenschutzbehörde .....	9
10.7 Untere Wasserbehörde.....	9
10.8 Wasser- und Abwasser-Verband Ueckermünde .....	9
10.9 E.DIS Netz GmbH.....	10
10.10 Deutsche Telekom Technik GmbH .....	10

## 1. Rechtsgrundlagen

Die Ergänzungssatzung 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 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),

- 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 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,

## 2. Lage und Umfang der Klarstellungssatzung

Der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung umfasst den gesamten Innenbereich des Ortsbereichs Müggenburg (Hausnummern 1, 1a, 2, 3, 3a, 4, 4a, 4b, 5, 6, 7, 8, 8a, 9, 10 und 11) und hat eine Größe von 2,2 ha.

Die Stadt hat die Lücke zwischen Müggenburg Nr. 3 und 8a (Grundstücksabstand einschließlich Straße 71 m und Abstand zwischen den Wohngebäuden 95 m) mit klargestellt. Im Innenbereich richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB und außerhalb nach § 35 BauGB.

## 3. Lage und Umfang des Einbeziehungsgebietes

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst Gemarkung Heinrichsruh, Flur 4, Flurstück 195/1 (teilweise). Es befindet sich im Norden des Innenbereichs.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	durch Wald (Flurstück 76/16),
im Osten:	durch die örtliche Straße Müggenburg (Flurstück 196),
im Süden:	durch Wohnbebauung Müggenburg 1a und Freiflächen des Wohngrundstückes (Flurstück 195/1) und
im Westen:	durch ein Wegegrundstück (Flurstück 193).

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt 0,26 ha.

## 4. Beschreibung des Plangebietes

Der hier betrachtete Teil von Müggenburg wird im Norden, Osten und Westen von Wald umgrenzt. Westlich der Ortslage, mehr als 150 m entfernt, fließt der Förstergraben. Der Einbeziehungsgebiet ist unbebaut. Prägend ist die Wohnnutzung des Innenbereichs.

Der Standort grenzt östlich an die örtliche Straße Müggenburg an und wird von ihr erschlossen. Nordöstlich der Ortslage mündet die Straße in die Landesstraße L321 ein. Südlich des Geltungsbereichs grenzt Wohnbebauung an.

Der gesamte Ort liegt innerhalb des Naturparks „Am Stettiner Haff“.

## 5. Planungsanlass und Planungsziel

Planungsziel der vorliegenden Klarstellungssatzung mit Einbeziehung Nr. 01/2020 „Müggenburg Nr. 1-11“ ist die Ausweisung einer kleinen Baufläche für Wohnungsbau.

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

Die Stadt beabsichtigt nördlich des Innenbereiches eine etwa 0,2 ha große Fläche in den im Zusammenhang bebauten Bereich einzubeziehen. Hier kann ein Wohnhaus (bisher unbebauter Bereich) ausgewiesen werden. Durch die vorhandene Erschließung und eine sinnvolle bauliche Nutzung unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortes kann dies planungsrechtlich gesichert werden.

Um den nun geplanten Bauabsichten gerecht werden zu können, ist es notwendig, für den geplanten Standort im Außenbereich Baurecht über eine Einbeziehungssatzung zu schaffen.

## 6. Gegenwärtiges Planungsrecht und Bindungen für die Planung

Die Stadt Torgelow hat für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Heinrichruh keinen Flächennutzungsplan.

Die Klarstellungssatzung deklariert den Ortskern Müggenburg als im Zusammenhang bebauten Teil des Ortes (Innenbereich). Nördlich daran grenzt der Einbeziehungsbereich an.

Durch die Einbeziehung des Planbereiches 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 ist, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Dies ist der Fall, da der Bereich durch die vorhandene Bebauung im Ortsbereich 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 oder beeinträchtigt werden.

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

Das nächstgelegene FFH-Gebiet DE 2448-302 „Wald- und Kleingewässerlandschaft Brohmer Berge“ (Arten: Bauchige Windelschnecke, Eremit, Fischotter, Großes Mausohr, Heldbock [Großer Eichenbock], Hirschkäfer, Kammmolch und Rotbauchunke) ist vom Standort 5,1 km entfernt. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet DE 2350-401 „Ueckermünder Heide“ (Arten: Bekassine, Blaukelchen, Brachpieper, Eisvogel, Fischadler, Goldregenpfeifer, Großer Brachvogel, Heidelerche, Kranich, Neuntöter, Rohrdommel, Rohrweihe, Schreiadler, Schwarzspecht, Schwarzstorch, Seeadler, Sperbergrasmücke, Tüpfelsumpfhuhn, Wachtel, Wachtelkönig, Wendehals, Weißstorch, Wiedehopf, Ziegenmelker) ist vom Standort 4.800 m entfernt. Aufgrund der großen Entfernungen können Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Es ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten, dass die Wohnungsbauvorhaben aufgrund der verwendeten Stoffe (Seveso III) störanfällig sind. Die Planung steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen.

## **7. Planinhalt und Festsetzungen**

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

Die Zulässigkeiten von Vorhaben im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung 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 bis auf eine Ausnahme eingeschossig.

### **7.2 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 12 m zur Flurstücksgrenze der Straße. Dies entspricht der maximal zugelassenen Unterschreitung des Waldabstandes um 10 m.

### **7.3 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.

Die örtliche Straße Müggenburg erschließt den Standort verkehrlich.

Die versorgungstechnische Erschließung des Plangebietes ist durch das Vorhandensein der Hauptversorgungsleitungen in der Straße gesichert.

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

Zur Deckung des in der Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung ermittelten Kompensationsbedarfes von 838 Punkten sind in der entsprechenden Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ 838 Ökopunkte eines Ökokontos zu erwerben.

## 8. Kennzeichnungen

In seiner Gesamtstellungnahme vom 06.08.2020 weist der Landkreis Vorpommern-Greifswald darauf hin, dass nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Plangeltungsbereich keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt sind.

## 9. Nachrichtliche Übernahme

### 9.1 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts

Der Planbereich liegt innerhalb des Naturparks „Am Stettiner Haff“.

### 9.2 Waldabstand

Nach der Forstgrundkarte grenzt im Norden Wald an den Plangeltungsbereich an. Dementsprechend ist hier der Waldabstand von Bebauung freizuhalten.

*„Die anliegenden Waldeigentümer (Gemarkung Heinrichsruh; Flur 4, Flurstücke 197 und 198) haben bereits jetzt durch die angrenzende öffentlich gewidmete Straße eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht. Diese wird durch die Errichtung eines weiteren Wohnhauses auf dem Flurstück 195/1, anschließend an die bereits vorhandene Bebauung mit gleichem und somit in dieser Straße geprägten Waldabstand, nicht weiter erhöht. Aufgrund der erläuterten Sachverhalte, ...die Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes um maximal 10 m zuzulassen.“<sup>1</sup>*

## 10. Hinweise

### 10.1 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.

<sup>1</sup> Stellungnahme der Landesforst M-V vom 10.08.2020

## 10.2 Truppenübungsplatz Jägerbrück

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr weist in seiner Stellungnahme vom 17.06.2020 hin:

*„Das Vorhaben soll in der Nähe des Truppenübungsplatzes Jägerbrück realisiert werden. Ich bitte daher, auch wenn der Truppenübungsplatz ca. 5 km entfernt ist, im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung zu berücksichtigen, dass es unter gewissen Umständen zu Lärmemissionen durch den Schieß- und Übungsbetrieb kommen kann.“*

## 10.3 Altautoverwertungsanlage in Heinrichsruh

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 30.07.2020 auf eine Autoverwertungsanlage, die vom Einbeziehungsbereich etwa 850 m entfernt liegt, hin:

*„In einer Entfernung von ca. 650 m südöstlich vom Vorhabenstandort befindet sich in der Gemarkung Heinrichsruh, Flur 4 Flurstück 275/1 eine immissionsschutzrechtlich genehmigte Altautoverwertungsanlage der Autoverwertung Bernd Wackrow, die der Zuständigkeit des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte unterfällt. Bei bestimmungsgemäßem Anlagenbetrieb und aufgrund des Abstandes von ca. 650 m zum Vorhabenstandort ist von keinen unzulässigen Beeinträchtigungen auszugehen. Auf den Bestandsschutz dieser Anlage einschließlich der von ihr ausgehenden Emissionen wird verwiesen.“*

## 10.4 Katastrophenschutz

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 06.08.2020 darauf hin, dass aus den vorliegenden Daten des Kampfmittelkatasters des Landes derzeit keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren zu entnehmen sind.

*„Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können.*

*Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, sind die Arbeiten an der Fundstelle aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Fundort ist zu räumen und abzusperren. Über den Notruf der Polizei oder über die nächste Polizeidienststelle ist der Munitionsbergungsdienst M-V zu informieren. Weiterhin ist der Fundort unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde mitzuteilen.“*

## 10.5 Untere Abfallbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 06.08.2020 hin:

*„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 § 4 (1) der Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS) vom 24.10.2016 besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung. Die Anzahl und die Größe der benötigten Abfallbehälter sind gemäß § 14 der Satzung beim Landkreis Vorpommern-Greifswald anzumelden.“

## 10.6 Untere Bodenschutzbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 06.08.2020 hin:

„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.“

## 10.7 Untere Wasserbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 06.08.2020 hin:

„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 trocken gefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband „Landgraben“ ist zu informieren. ...

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. Nach § 46 (2) WHG bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung keiner Erlaubnis. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann daher erlaubnisfrei über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) versickert werden.
4. Sind Versickerungsanlagen, wie Mulden oder ähnliches geplant, sind diese so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden. ...
6. Die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung unterliegen dem zuständigen Trink- und Abwasserzweckverband. Die Leitungsführung ist mit dem Verband abzustimmen.“

## 10.8 Wasser- und Abwasser-Verband Ueckermünde

Der Wasser- und Abwasser-Verband Ueckermünde weist in seiner Stellungnahme vom 10.07.2020 hin, dass die wasserseitige Erschließung über die vorhandene Trinkwasserleitung PE 90 abgesichert wird.

„Die Abwasserentsorgung erfolgt individuell (abflusslose Grube oder vollbiologische Kleinkläranlage).“

### 10.9 E.DIS Netz GmbH

Die E.DIS Netz GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 18.06.2020 auf Mittel- und Niederspannungsstromkabel im Bereich der Klarstellungssatzung sowie eine Gasleitung nordwestlich des Einbeziehungsbereichs hin.

*„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 Erneuerungs- und Erweiterungsmaßnahmen im Niederspannungsnetz werden innerhalb geschlossener Bebauungen grundsätzlich Kabel verlegt. ...*

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

*Auf jeden Fall sollten bei zukünftigen Planungen unsere vorhandenen Leitungstrassen und Stationsstandorte berücksichtigt werden.“*

### 10.10 Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 24.06.2020 auf Telekommunikationslinien im Bereich der Klarstellungssatzung hin. Im Bereich der Einbeziehung sind keine Telekommunikationslinien vorhanden.

*„Zur telekommunikationstechnischen Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude ist durch die Deutsche Telekom AG, Technik GmbH evtl. die Verlegung neuer TK-Linien erforderlich.“*

14. Dez. 2020

Torgelow, .....

*K. Reallan*

Die Bürgermeisterin

