

**- Entwurf -**

**Begründung zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung  
für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Tramstow der  
Gemeinde Postlow**

---

Auftraggeber: Amt Anklam-Land  
Rebellower Damm 2  
17392 Spantekow

Auftragnehmer: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH  
August-Bebel-Straße 29  
17389 Anklam

Bearbeiter: Juliane Motz  
(M. Sc.)

Mitarbeit: Susan Pietler

## **Inhaltsverzeichnis**

### **TEIL 1 – Entwurf –**

#### **Begründung zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Tramstow der Gemeinde Postlow**

- 1        Rechtsgrundlagen**
  
- 2        Anlass, Ziel und Zweck der Planung**
  - 2.1      Ziel und Zweck der Planung
  - 2.2      Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Tramstow der Gemeinde Postlow
  - 2.3      Angaben zum Planverfahren
  - 2.4      Angaben zu den vorgenommenen Änderungen im Verfahren
  
- 3        Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe**
  - 3.1      Einordnung
  - 3.2      Vorhandene Situation
  - 3.3      Geltungsbereich und Größe
  - 3.4      Planunterlage
  
- 4        Planinhalte**
  - 4.1      Nutzung
  - 4.2      Planungsrechtliche Festlegungen
  - 4.3      Grünordnerische Festlegungen
  
- 5        Angaben zur technischen Erschließung**
  - 5.1      Verkehrserschließung
  - 5.2      Ver- und Entsorgung
  
- 6        Nachrichtliche Übernahme und Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
  
- 7        Sonstige Angaben**
  - 7.1      Angaben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
  - 7.2      Belange des Naturschutzes
  - 7.3      Flächenversiegelungen

Anlage 1 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

## **TEIL 1 – Entwurf zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Tramstow der Gemeinde Postlow**

### **1 Rechtsgrundlagen**

Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Tramstow der Gemeinde Postlow wird auf der Grundlage der nachfolgend aufgeführten Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, 270);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

### **2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

#### **2.1 Ziel und Zweck der Planung**

Für den Ortsteil Tramstow der Gemeinde Postlow soll eine Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Tramstow der Gemeinde Postlow aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich befindet sich derzeit im Außenbereich. Folglich besteht für die vorhandene und geplante Wohnbebauung nach § 35 BauGB kein Baurecht.

Für den Ortsteil Tramstow der Gemeinde Postlow gibt es bislang keine gültige Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung. Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Tramstow der Gemeinde Postlow umfasst zum Großteil die vorhandene Ortsstruktur des Ortsteils Tramstow.

Um die vorhandene Bebauung zu sichern und die geplante Wohnbebauung realisieren zu können, ist die Schaffung von Baurecht erforderlich. Dazu ist die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Tramstow der Gemeinde Postlow vorzunehmen.

Der mit der Erstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung des Ortsteils Tramstow nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 ausgewiesene Geltungsbereich eröffnet Bebauungsmöglichkeiten zum Großteil für Wohnbebauung.

Die Ortslage Tramstow verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan.

Die mit der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Tramstow der Gemeinde Postlow im Zusammenhang stehenden städtebaulichen Zielsetzungen sind bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das Gemeindegebiet der Gemeinde Postlow zu berücksichtigen.

Die städtebauliche Satzung bedarf keiner Genehmigung.

Die vorgesehene Aufstellung der Satzung steht der künftigen städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen, da es sich um eine Sicherung der vorhandenen Bebauung und um die Neuausweisung von Wohnbauflächen handelt.

Durch die Gemeinde Postlow wurde am 08.06.2022 der Aufstellungsbeschluss für die Erarbeitung einer Satzung über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage des Dorfes Tramstow der Gemeinde Postlow gefasst. Im Verlauf des Bauleitplanverfahrens wurde die Bezeichnung geändert in: Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Tramstow der Gemeinde Postlow.

Die folgenden Planungsziele sollen mit der Erarbeitung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Tramstow der Gemeinde Postlow erreicht werden:

- Sicherung einer städtebaulichen Entwicklung in dem Ortsteil Tramstow,
- Sicherung der bereits vorhandenen Bebauung,
- Schaffung von Baurecht für die geplanten Wohngebäude einschließlich zugehöriger Nebenanlagen und
- Einhaltung der naturschutzrechtlichen Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege im Zusammenhang mit der vorgesehenen Nutzung.

Mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Tramstow der Gemeinde Postlow wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Ortsteils Tramstow gesichert.

Wie oben bereits aufgeführt, bedarf die Satzungsaufstellung keiner Genehmigung durch die zuständige Verwaltungsbehörde. Die ausgefertigte Satzungsfassung wird ortsüblich bekanntgemacht und tritt mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft.

## **2.2 Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Tramstow der Gemeinde Postlow**

Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Tramstow der Gemeinde Postlow wird gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB analog dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Demnach darf die Aufstellung der Abrundungssatzung kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder dem jeweiligen Ländergesetz vorbereiten.

Weiterhin dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass durch die Änderung Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten beeinträchtigt werden.

Gemäß der Anlage 1 des UVP) und der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern besteht für das geplante Vorhaben keine UVP-Pflicht.

Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Tramstow der Gemeinde Postlow befindet sich nicht in Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, so dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter bestehen.

Folglich liegen die Voraussetzungen vor, die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Tramstow der Gemeinde Postlow im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchführen zu können.

## **2.3 Angaben zum Planverfahren**

Das Planverfahren wird nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) durchgeführt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird abgesehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben.

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

## **2.4 Angaben zu den vorgenommenen Änderungen im Verfahren**

Im Rahmen der Erarbeitung der geänderten Entwurfsunterlagen der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Tramstow der Gemeinde Postlow wurden einige Änderungen gegenüber dem Entwurf (Stand September 2022) vorgenommen. Diese werden nachstehend kurz erläutert.

Wie bereits unter dem Punkt 2.1 „Ziel und Zweck der Planung“ bereits aufgeführt, wurde die Bezeichnung der Satzung geändert. Die ursprüngliche Bezeichnung lautete: „Satzung über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage des Dorfes Tramstow der Gemeinde Postlow“. Mit Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Team Bauleitplanung vom 02.01.2024 wurde eine Aktualisierung der Bezeichnung der Satzung angeregt. Somit wurde die Bezeichnung geändert und lautet nun:

„Klarstellungs- und Einziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Tramstow der Gemeinde Postlow“.

Eine Anpassung des Plangeltungsbereiches wurde vorgenommen, vor allem im Süden und Westen des Ortsteils Tramstow wurde der Geltungsbereich verkleinert. Die Anpassung/ Verkleinerung des Geltungsbereiches wurde in Abstimmung mit der Gemeinde Postlow und dem Landkreis Vorpommern-Greifswald vorgenommen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung kann somit sichergestellt werden.

Die Flächen der Klarstellung und die einbezogenen Flächen wurden in der Planzeichnung voneinander unterscheidbar dargestellt. Dazu wurden die einbezogenen Flächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB mit einer Schraffur versehen. Es wurden insgesamt vier einbezogene Flächen dargestellt.

Unter dem Punkt 4.1 „Nutzung“ werden die zu erwartenden Wohnraumkapazitäten ergänzend aufgenommen.

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald, untere Naturschutzbehörde, befindet sich entlang der Straße K 62 eine nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Baumreihe. Zum Schutz der Baumreihe wurden die textlichen Festsetzungen dahingehend ergänzt.

### **3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe**

#### **3.1 Einordnung**

Die Gemeinde Postlow liegt im Osten des Landes Mecklenburg-Vorpommern, im Landkreis Vorpommern-Greifswald.

Sie liegt nahe der Hansestadt Anklam, südlich der Peene und an den Bundesstraßen B 199 und 110. Die Bundesautobahn A 20 ist über den Anschluss Jarmen, in etwa 20 Kilometer Entfernung, zu erreichen. Die Hansestadt Anklam liegt etwa 5 Kilometer östlich der Gemeinde.

Postlow selbst entstand einstmals als Angerdorf und besitzt noch heute die Struktur und den Umfang des Dorfes aus dem 19. Jahrhundert.

Bis zum 1. Januar 2005 gehörte die Gemeinde zum Amt Krien, seitdem wird Postlow vom Amt Anklam-Land mit Sitz in der Gemeinde Spantekow verwaltet.

Zur Gemeinde Postlow gehören die Ortsteile Görke, Tramstow, Postlow und Görkeburg.

Tramstow wurde als Trambistowe 1305 erstmals urkundlich genannt. Der slawische Name bedeutet so viel wie Hornbläser.

#### **3.2 Vorhandene Situation**

Die Gemeinde Postlow wird seit dem 1. Januar 2005 vom Amt Anklam-Land mit Sitz in der Gemeinde Spantekow verwaltet.

Der Ortsteil Tramstow dient überwiegend als Wohnstandort. Die vorhandene Bebauung im Ort wird durch die Wohnfunktion geprägt. Die Ortschaft wird verkehrstechnisch durch die

Bundesstraße B 199 und die OVP 62 erschlossen. Die Bundesstraße B 199 verläuft südlich des Ortsteils Tramstow.

Die vorhandene Bebauung ist eingeschossig, zumeist ist ein ausgebautes Dachgeschoss vorhanden. Auch zweigeschossige Bebauungen sind vorhanden.

Die Bebauung wird durch Satteldächer mit Dachstein- oder Ziegeleindeckung geprägt. Seltener sind Flachdächer vorhanden. Die Außenfassaden sind als Putzfassaden gestaltet.

Diverse Nebengebäude, Stallungen/ Scheunen, Garagen etc. kennzeichnen den ländlichen Wohncharakter der Ortschaft.

Die Ortslage Tramstow besitzt eine kleine Kirche.

### **3.3 Geltungsbereich und Größe**

Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung umfasst die folgenden Flurstücke:

Gemeinde Postlow  
Gemarkung Tramstow  
Flur 1  
Flurstücke 64/1 (tw.)

Flur 2  
Flurstücke 44 (tw.) und 46 (tw.)

Flur 3  
Flurstücke 10/3 (tw.), 11/1 (tw.), 11/2 (tw.), 12/1, 12/2 (tw.), 13/1, 14 (tw.), 19/1 (tw.), 20/1 (tw.), 21/3, 21/4 (tw.), 21/5, 22/2 (tw.), 22/3 (tw.) und 23/1 (tw.)

Flur 4  
Flurstücke 21 (tw.), 22 (tw.), 24 (tw.), 25 (tw.), 26 (tw.), 27/1, 27/2, 28, 29, 30, 31 (tw.), 32 (tw.), 33/1 (tw.), 33/2, 34/1 (tw.), 34/2 (tw.), 34/3, 35 (tw.), 36 (tw.), 37/1 (tw.), 37/2 (tw.), 38 (tw.), 39/1 (tw.), 40 (tw.), 41 (tw.), 42/1, 42/3, 42/4, 43 (tw.), 44 (tw.), 45, 47 (tw.), 48, 49, 50, 51/1, 51/2, 52, 53 (tw.), 54/1, 54/2, 55 (tw.), 56/1, 56/2, 57 (tw.), 58 (tw.), 60 (tw.), 61 (tw.), 63 (tw.), 64 (tw.), 65/1, 65/2, 66, 67, 68/1, 68/2, 69, 70, 71, 72, 73/3 (tw.), 73/4 (tw.) und 74 (tw.),

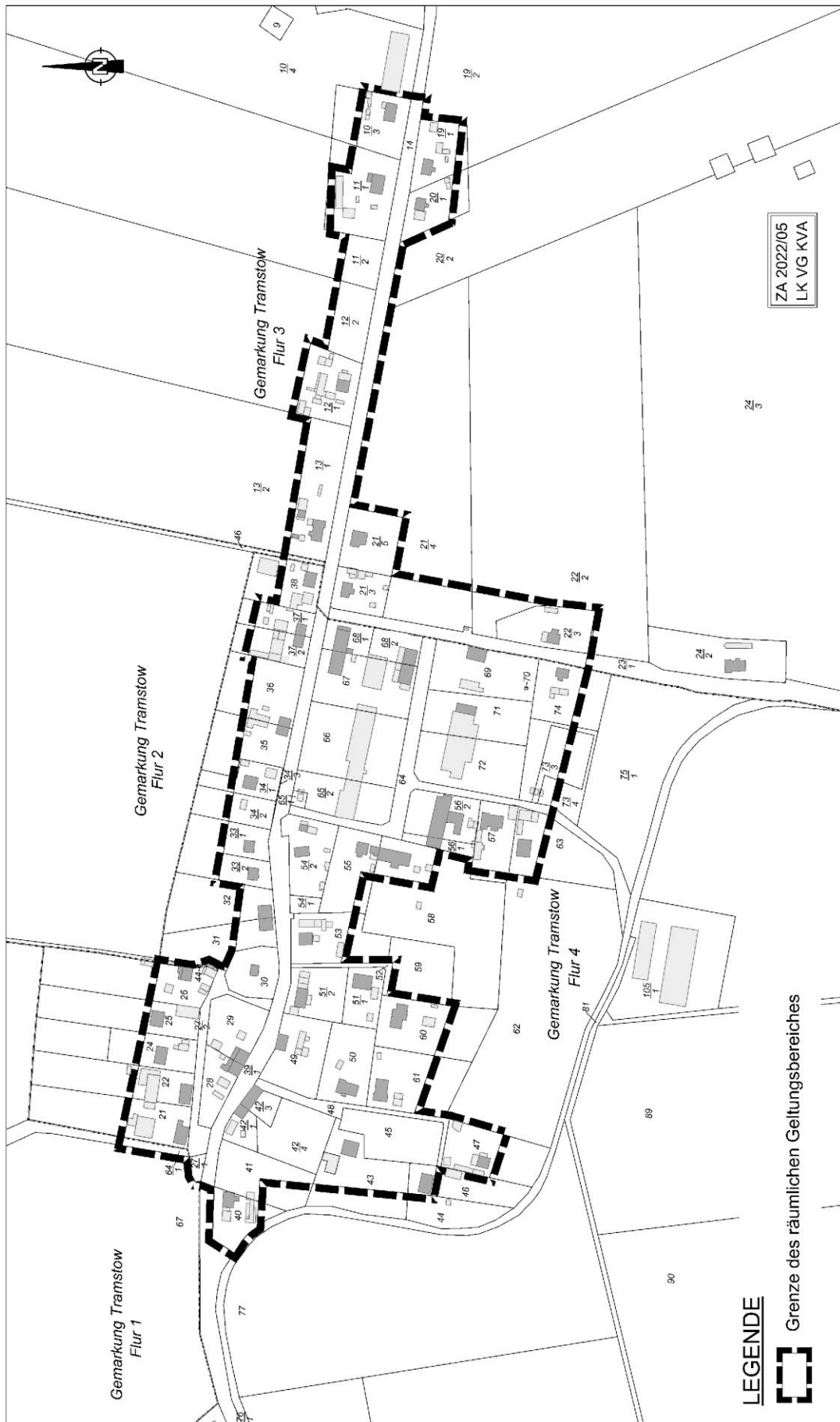
Das Gebiet der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Tramstow der Gemeinde Postlow ist ca. 139.170 m<sup>2</sup> groß.

### **3.4 Planungsunterlage**

Die Erarbeitung der Unterlagen der Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung erfolgt auf der Grundlage der vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald übergebenen Flurkarte.

Eine Vermessung innerhalb des Plangebietes wurde nicht vorgenommen.

Die rechtsverbindliche Flurkarte liegt digital für den Ortsteil Tramstow vor. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.





## **4 Planinhalte**

### **4.1 Nutzung**

Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Tramstow der Gemeinde Postlow wurde in Zusammenarbeit mit dem Amt Anklam-Land und der Gemeindevertretung Postlow erarbeitet.

Mit der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Tramstow der Gemeinde Postlow wird die vorhandene Bebauung planungsrechtlich gesichert und Baurecht für geplante Bauungen geschaffen.

Der Charakter als Wohnsiedlung bleibt durch die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung erhalten.

Der Ortsteil Tramstow dient der Wohnnutzung. Im Siedlungsbereich besitzt die vorhandene Wohnnutzung einiges an Gewicht.

Der Ortsteil Tramstow ist ein Ortsteil der Gemeinde Postlow. Die Gemeinde hat ein begründetes Interesse an der Erhaltung und weiteren Entwicklung des Ortsteils im Gemeindegebiet. Mit einer Sicherung der vorhandenen Wohnbebauung sowie der Schaffung von Baurecht für weitere Wohnbebauungen in Tramstow erfolgt eine Aufwertung des Ortsteils.

Mit der vorliegenden Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Tramstow der Gemeinde Postlow werden die Voraussetzungen für eine Bebauung mit Wohngebäuden zum Dauerwohnen geschaffen. Die bereits bestehende Siedlung wird gefestigt.

Mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung werden Wohnraumkapazitäten von circa 10 Einfamilienhäusern geschaffen, die innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Tramstow errichtet werden können und somit die Ortstruktur stärken und abrunden sowie den Zuzug junger Familien begünstigen.

Die Bebauung im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Sicherung der vorhandenen Bauungen und die Ausweisung neuer Baustandorte unterstützen eine Siedlungsentwicklung in dem Ortsteil Tramstow der Gemeinde Postlow.

### **4.2 Planungsrechtliche Festlegungen**

Für den Ortsteil Tramstow der Gemeinde Postlow gibt es bislang keine gültige Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung.

Um die vorhandene Bebauung zu sichern und die geplante Wohnbebauung realisieren zu können bzw. neue Bauflächen gewährleisten zu können, ist die Schaffung von Baurecht erforderlich. Dazu wird die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Tramstow der Gemeinde Postlow vorgenommen.

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Tramstow der Gemeinde Postlow umfasst zum Großteil die vorhandene Ortsstruktur des Ortsteils Tramstow.

Die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichern.

Die Wohngebäude sind in der offenen Bauweise zu errichten.

Die Wohngebäude dürfen als Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Gestaltung der Wohngebäude haben sich der Nutzung und Bauweise der angrenzenden bebauten Grundstücke anzupassen, für die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl sind 0,3 zulässig.

Der Ortsteil Tramstow ist durch eine aufgelockerte Bebauung gekennzeichnet, die durch großzügige Grundstückszuschnitte und eine starke Begrünung geprägt ist.

Ein Großteil der Grundstücke ist mit Wohngebäuden und entsprechenden Nebengebäuden überbaut. Die unbebauten Bereiche werden zumeist für die Anlage von Gärten und Grünflächen genutzt.

Die oben benannten Flurstücke des Plangeltungsbereiches befinden sich derzeit im Außenbereich, so dass Bebauungen ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Tramstow der Gemeinde Postlow sollen die oben genannten Flurstücke als im Zusammenhang bebauter Ortsteil ausgewiesen werden. Es handelt sich hierbei um Außenbereichsflächen.

Die Gemeinde Postlow hat sich für die Aufstellung einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Tramstow der Gemeinde Postlow entschieden, um die vorhandene Bebauung planungsrechtlich zu sichern und neue Bebauungen zu ermöglichen und somit den Zuzug in dem Ortsteil Tramstow zu unterstützen. Der Geltungsbereich umfasst die vorhandene Ortsstruktur des Ortsteils Tramstow.

Die einbezogenen Flächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB werden in der Planzeichnung durch eine Schraffur gekennzeichnet.

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.

Insgesamt werden mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Tramstow der Gemeinde Postlow vier Bereiche als einbezogene Flächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 durch Schraffur ausgewiesen.

Die einbezogenen Flächen 1 und 2 befinden sich im Westen des Ortsteils Tramstow auf den Flurstücken 42/4 und 45, Flur 4 der Gemarkung Tramstow. Die einbezogene Fläche 1 schließt im Norden und Süden und die einbezogene Fläche 2 im Osten, Süden und Westen an vorhandene Wohnbebauung an. Die Haupt- und Nebengebäude sind in der Planzeichnung durch unterschiedliche Grautöne gekennzeichnet, sodass eine eindeutige Unterscheidung vorgenommen werden kann. Es befinden sich circa sechs Hauptgebäude in direktem Anschluss an die beiden einbezogenen Flächen 1 und 2, sodass eine bauliche Prägung vorliegt. Die in Rede stehenden Flächen 1 und 2 werden durch eine Stichstraße auf dem Flurstück 48 erschlossen, welche direkt an die Ortsdurchfahrtsstraße anschließt.

Die einbezogene Fläche 3 befindet sich mittig des Ortsteils Tramstow auf den Flurstücken 21/4 und 22/2 der Flur 4, Gemarkung Tramstow. Diese Fläche wird im Norden, Süden und Westen von vorhandenen Wohnbebauungen begrenzt und rundet die Ortsstruktur des Ortsteils Tramstow ab. Des Weiteren befindet sie sich direkt an der Kreisstraße K 62 und ist somit an die öffentliche Erschließung angebunden.

Die vierte einbezogene Fläche befindet sich auf den Flurstücken 11/2 und 12/2 der Flur 3, Gemarkung Tramstow und liegt im Osten des Ortsteils Tramstow. Diese Fläche wird sowohl im Osten als auch im Westen durch vorhandene Wohnbebauung begrenzt und ermöglicht eine sogenannte Lückenbebauung. Auch hier wird eine Abrundung der vorhandenen Ortsstruktur vorgenommen.

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen und zuvor beschriebenen einbezogenen Flächen sind durch ihr jeweiliges bauliches Umfeld geprägt und schließen direkt an bereits vorhandene Bauungen an.

Alle einbezogenen Flächen sind an die öffentliche Erschließung angebunden.

Die einbezogenen Flächen sichern somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung in dem Ortsteil Tramstow der Gemeinde Postlow und fügen sich in die vorhandene Ortsstruktur ein.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind überwiegend bauliche Anlagen für die Wohnnutzung zulässig.

Die Bebauung bzw. die zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches haben sich an der angrenzenden Ortslage zu orientieren.

### **4.3 Grünordnerische Festsetzungen**

Im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Tramstow der Gemeinde Postlow erfolgt durch das geplante Vorhaben ein Eingriff in Natur und Landschaft.

Der zu erwartende Eingriff wird hauptsächlich durch Flächenversiegelungen verursacht.

Gemäß § 15 BNatSchG sind Eingriffe in den Naturhaushalt auszugleichen.

Bei den einbezogenen Flächen handelt es sich um unbebaute Flächen (Acker und Rasen). Die Vorhabenflächen grenzen an Bebauung bzw. Verkehrsflächen an und befinden sich somit in einer Entfernung von weniger als 100 m zur nächsten Störquelle.

Mit der Umsetzung der Planung werden die Voraussetzungen für eine Bebauung mit Wohngebäuden zum Dauerwohnen geschaffen und eine Verfestigung vorhandener Bauungsstrukturen bewirkt.

Mit den Festsetzungen zum Naturschutz soll das Gebot zum Erhalt der Naturgüter sowie zur Minimierung und des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft berücksichtigt werden.

Die betroffenen Biotoptypen haben einen Biotopwert von 1 (ACL und PER - Wertstufe 0) gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE 2018). Unter Berücksichtigung des Faktors für die Versiegelung von 0,5 und des Lagefaktors von 0,75 ergibt sich der folgende Kompensationsbedarf:

In Abhängigkeit von der Flächenversiegelung auf den betreffenden Grundstücken ist pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche die Pflanzung von mindestens

entweder	125 m <sup>2</sup>	Strauchpflanzung	(2 x verpflanzte Qualität)
oder	5 Stück	Baum	(2 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18/ Obstbäume 10 – 12)

aus vorwiegend einheimischen und standorttypischen Gehölzen vorzunehmen.

Alternativ zur Pflanzung ist als Kompensationsmaßnahme der Erwerb von Ökopunkten einer Ökokontomaßnahme möglich. In Abhängigkeit von der Flächenversiegelung auf den betreffenden Grundstücken ist pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche vom jeweiligen Bauherrn die Einzahlung von 125 Ökopunkten in ein anerkanntes Ökokonto der Landschaftszone Vorpommersches Flachland vorzunehmen. Der Reservierungsbescheid ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

Die baulich nicht genutzten Flächen aller Grundstücke sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken ist spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird dem allgemeinen Grundsatz des Naturschutzes entsprochen. Die Biotopverluste durch die geplante Bebauung werden durch den Verursacher kompensiert. Weiterhin werden die Eingriffsfolgen in den Naturhaushalt minimiert.

#### • **Alleenschutz**

Entlang der Straße K 62 befindet sich nach § 19 des NatSchAG M-V eine Baumreihe.

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald, untere Naturschutzbehörde vom 16.01.2024 wird auf den § 19 Abs. 1 und 2 NatSchAG M-V verwiesen, welcher Folgendes ausführt:

Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Dies gilt für die Pflege und Rekultivierung vorhandener Garten- und Parkanlagen entsprechend dem Denkmalschutzgesetz.

Die Naturschutzbehörde kann Befreiungen unter den Voraussetzungen des § 67 Absatz 1 und 3 des Bundesnaturschutzgesetzes erteilen. Bei Befreiungen aus Gründen der Verkehrssicherheit liegen Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses in der Regel erst dann vor, wenn die Maßnahme aus Gründen der Verkehrssicherheit zwingend erforderlich ist und die Verkehrssicherheit nicht auf andere Weise verbessert werden kann.

Zum Schutz der Baumreihe gilt folgende Festsetzung:

Hauptgebäude, Nebengebäude, Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten sind ausschließlich außerhalb der Kronentraufen der vorhandenen Baumreihen zuzüglich 1,50 m zulässig.

• **Gehölzschutz**

Die Festsetzungen zum gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V sind zu beachten.

Bäume mit einem Stammumfang >1,00 m (gemessen in einer Höhe von 1,20 m über dem Erdboden) sind gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt.

Dies gilt nicht für:

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie
- Pappeln im Innenbereich

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigungen der geschützten Bäume führen, sind nicht zulässig. Im Kronentraufbereich der gesetzlich geschützten Bäume sind jegliche Bodenabgrabungen sowie Bodenauffüllungen und Verdichtungen auszuschließen. Das Lagern von Baumaterialien im Kronentraufbereich der Bäume ist verboten. Nicht fachgerechte Schnittmaßnahmen und maßgebliche Veränderungen des Kronenhabitus der Bäume sind nicht zulässig. Leitungsbauarbeiten im Wurzelbereich der Bäume sind in Handschachtung bzw. in grabenlosen Verfahren durchzuführen.

Bei Fällungen gesetzlich geschützter Bäume ist eine Ausnahme vom Gehölzschutz bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen. Diese legt den Ersatz für Baumfällungen in Form von Ausgleichspflanzungen gemäß den Vorgaben des Baumschutzkompensationserlasses M-V fest.

Der Kompensationsumfang bei der Beseitigung von Bäumen ist im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (2007) geregelt und sieht folgenden Ersatz vor:

Stammumfang des zu fallenden Baumes	Anzahl der Ersatzbäume
50 cm – 150 cm	1 Stück
>150 cm -250 cm	2 Stück
>250 cm	3 Stück

• **Gesetzlicher Biotopschutz**

Nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen der gesetzlich geschützten Biotope führen können, verboten.

Aufgrund der Anpassung des Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Tramstow der Gemeinde Postlow sind keine gesetzlich geschützten Biotope im Plangeltungsbereich vorhanden.

• **Artenschutz**

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr.13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

## **5 Angaben zur technischen Erschließung**

### **■ Verkehrserschließung**

Südlich des räumlichen Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Tramstow der Gemeinde Postlow verläuft die Bundesstraße B 199. Somit ist das Plangebiet an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Kreisstraße K 62 verläuft von B 199 in den Ortsteil Tramstow und erschließt das Plangebiet.

Folglich ist eine Erschließung des Geltungsbereiches gesichert.

### **■ Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung**

Der Ortsteil Tramstow in der Gemeinde Postlow ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

Der Ortsteil Tramstow der Gemeinde Postlow ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Neue Trinkwasseranschlüsse sind beim Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Anklam zu beantragen. Die Herstellung durch den Zweckverband erfolgt nach Prüfung zu Lasten des Anschlussnehmers. Es wird ein Baukostenzuschuss für die öffentliche Trinkwasserversorgungseinrichtung erhoben. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt in Tramstow dezentral über vom Grundstückseigentümer nach Beantragung bei der

Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald über zu errichtende Abflusslose Sammelgruben oder biologische Kleinkläranlagen.

Es bestehen keine Einwände, solange keine Ver- und Entsorgungsanlagen beeinträchtigt, überbaut oder sich ihnen in unzulässiger Weise genähert wird. Bei unvorhergesehener Annäherung mit Baumaßnahmen jeglicher Art an Ver- und Entsorgungsanlagen des Zweckverbandes ist dieser umgehend zu informieren.

### **■ Regenentwässerung**

Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

### **■ Löschwasserversorgung**

Zur Löschwasserversorgung werden die folgenden Angaben vorgenommen:

Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehr (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Mai 2002 (GVOBl. M-V S. 254), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. März 2009 (GVOBl. M-V), haben die Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundschutz) zu sichern.

In dem Ortsteil Tramstow gibt es eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 36.000 l, die als Löschwasserentnahmestelle genutzt werden kann.

## ■ Elektroversorgung

Das Plangebiet der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Tramstow der Gemeinde Postlow ist elektrotechnisch erschlossen. Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie erfolgt über die vorhandenen Anlagen.

### E.DIS Netz GmbH

Im Plangeltungsbereich befinden sich Versorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH.

Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich (Nieder- und Mittelspannung 2 m, Hochspannung 6 m) von Verteilungsanlagen ist der genaue Verlauf, insbesondere die Tiefe, durch Graben von Suchschlitzen in Handschachtung oder in leitungsschonender Arbeitstechnik, wie z. B. der Einsatz eines Saugbaggers, festzustellen.

Bei Unklarheiten ist in jedem Fall Kontakt mit dem zuständigen Kundencenter aufzunehmen.

Die Informationen zu „Örtliche Einweisung/ Ansprechpartner“, die „Besonderen Hinweise“, das „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ sowie die spartenspezifischen Verhaltensregeln sind besonders zu beachten.

Kontaktadresse/ Meisterbereich: E.DIS Netz GmbH, Altentreptow, Tel.: +49 3961-22913013

Für Rückfragen steht zur Verfügung:

Standort Altentreptow  
Holländer Gang 1  
17087 Altentreptow

E-Mail: [EDI-Betrieb\\_Altentreptow@e-dis.de](mailto:EDI-Betrieb_Altentreptow@e-dis.de)

Stromversorgungsanlagen: +49 3961 2291-3112  
Gasversorgungsanlagen: +49 3961 2291-3013  
Kommunikationsanlagen: +49 331 9080 3000  
Hochspannungsanlagen: +49399828222123 +49396122912321

(wenn nicht erreichbar, folgende Nummer kontaktieren: +49 3361 7332333)

Vor dem Beginn der Arbeiten muss eine weitere Auskunft bei der E.DIS Netz GmbH eingeholt werden, falls irgendeine Ungewissheit hinsichtlich der Leitungsführung besteht oder Arbeiten nicht umgehend ausgeführt werden. Übergebene Bestandspläne bzw. Kopien dieser sowie die Bestandsplan-Auskunft müssen bei der bauausführenden Firma vor Ort vorliegen.

Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, wird ein rechtzeitiger Antrag erbitet, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage wird dem Antragsteller ein entsprechendes Angebot für die Umverlegung der Anlagen unterbreitet.

Die Bestandsunterlagen beziehen sich nur auf das angefragte Gebiet. Bei darüber hinausgehenden Vorhaben und Planungen ist eine erneute Bestandsplanauskunft erforderlich. Es wird darum gebeten, den Anlagenbestand der E.DIS Netz GmbH bei der vorhabenkonkreten Planung zu berücksichtigen.

## ■ Telekommunikation

Im Plangeltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, Telekom Deutschland GmbH.

Es muss sichergestellt werden, dass die vorhandenen TK-Linien möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung verbleiben können. Geländeänderungen im Bereich der Trassen (z. B. Höhenprofiländerungen) müssen in jedem Falle mit der Deutschen Telekom Technik GmbH abgestimmt werden. Bei Freilegung der TK-Linien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern (z. B. durch Halbrohre).

Die Leitungen sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60 cm Innerorts, bis zu 90 cm Außerorts verlegt.

Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten und dgl. und aus anderen Gründen möglich.

Sollten Sicherungs- bzw. Verlegemaßnahmen erforderlich sein, so sind diese rechtzeitig bei dem Auftragseingang unter der nachfolgenden E-Mail-Adresse zu beantragen, damit für die Prüfung der Kostentragungspflicht und ggf. Erstellung der vertraglichen Regelungen ein angemessener Zeitraum zur Verfügung steht: [T-NL-Ost-PTI-23-FS@telekom.de](mailto:T-NL-Ost-PTI-23-FS@telekom.de)

Die Kostenübernahme für Sicherung der TK-Linien regelt sich für jeden Einzelfall nach dem Telekommunikationsgesetz (Drittveranlassung, Kostenpflicht für den Vorhabenträger).

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

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangeltungsbereich der

Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich an die Kontaktmöglichkeiten angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen. Entweder über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ (<https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html>) oder unter der Mailadresse ([planauskunft.nordost@telekom.de](mailto:planauskunft.nordost@telekom.de)). Die Kabelschutzanweisungen der Telekom sind zu beachten.

Wie Kabelschäden vermeiden werden und wie zu reagieren ist, wenn es zu einer Beschädigung kommt, ist unter dem „Infolyer für Tiefbaufirmen“ zu finden. Hier wird die App



„TrassenDefender“ empfohlen, um schnell und unkompliziert diese bei der Deutschen Telekom anzuzeigen. Die Kabelschutzanweisung der Deutsche Telekom AG ist zu beachten.

## **6 Nachrichtliche Übernahme und Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

### **■ Baudenkmalschutz**

Folgende Baudenkmale der Liste der Baudenkmale des Landkreises Vorpommern-Greifswald befinden sich innerhalb des Plangebietes:

- Pos. OVP 1620 Friedhof, Umfassungsmauer mit Toranlage, Postlow, OT Tramstow (Gemarkung Tramstow, Flur 4, Flurstück 30)
- Pos. OVP 1622 Kirche, Postlow, OT Tramstow (Gemarkung Tramstow, Flur 4, Flurstück 30)
- Pos. OVP 1621 linker Stallspeicher der ehem. Gutsanlage, Postlow, OT Tramstow, Tramstow 51 (Gemarkung Tramstow, Flur 4, Flurstücke 71, 72)
- Pos. OVP 1623 Neubauernhaus, Postlow, OT Tramstow, Tramstow 44 (Gemarkung Tramstow, Flur 4, Flurstück 57)

### **■ Bodendenkmalschutz**

Im Bereich des Plangebietes befindet sich folgendes blaues Bodendenkmal der Liste der Bodendenkmale des Landkreises Vorpommern-Greifswald:

- Fundplatz 17, Gemarkung Tramstow

Für Bodendenkmale, die neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich 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 bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf 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 die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

### **■ Hinweise**

Bezüglich der Betroffenheit von Kirchen und Friedhöfen ist für Aufgaben des Denkmalschutzes (Maßnahmen nach §§ 7, 9, 18 und 22 DSchG M-V) gemäß Vereinbarung zwischen dem Land Mecklenburg-Vorpommern und der Evangelisch-Lutherischen Landeskirche Mecklenburgs und der Pommerschen Evangelischen Kirche, Bekanntmachung des Kultusministeriums vom 03.05.1996, die Zuständigkeit der kirchlichen Bauämter zu beachten.

Dies betrifft i. d. R. Baudenkmale in der Gemeinde Postlow, OT Tramstow, wenn sich die Grundstücke mit den Baudenkmalen im Eigentum der evangelischen Kirchengemeinde Liepen-Medow-Stolpe über den Pommerschen evangelischen Kirchenkreis befinden (Pos. OVP 1620 Friedhof, Umfassungsmauer mit Toranlage, Pos. OVP 1622 Kirche).

Gemäß § 7 Abs. 2 DSchG M-V gilt: Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedarf, wer in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch

das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird. Zudem ist im Zuge der Genehmigung § 7 Abs. 6 DSchG M-V zu beachten, welcher besagt: Erfordert die genehmigungspflichtige Maßnahme nach anderen gesetzlichen Bestimmungen eine Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung, Zulassung oder Zustimmung, so ersetzt diese Entscheidung die Genehmigung nach Absatz 1. Die nach Satz 1 zuständigen Behörden haben vor der Erteilung einer Genehmigung das Einvernehmen mit dem fachlich zuständigen Landesamt herzustellen. Kann das Einvernehmen nicht binnen vier Wochen hergestellt werden, so entscheidet die zuständige oberste Landesbehörde innerhalb von vier Wochen abschließend.

## **7 Sonstige Angaben**

### **7.1 Angaben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Im Zuge der Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Tramstow der Gemeinde Postlow werden planrelevante Belange und Hinweise untersucht und zum gegebenen Zeitpunkt in die Begründung aufgenommen.

#### **■ Belange des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern**

In dem Plangeltungsbereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Die genaue Lage der Festpunkte ist der Anlage 1 zu entnehmen. Die Festpunkte sind farbig markiert. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt").

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVObI. M-V S. 173) gesetzlich geschützt:

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Und die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken von Lagefestpunkten der Hierarchiestufe C und D auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z. B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden. Dies gilt nicht für Lagefestpunkte (TP) 1. – 3. Ordnung.
- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden. Ggf. können Schadenersatzansprüche geltend gemacht werden.

Das Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte ist zu beachten.

#### ■ **Belange des Landesamtes für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern**

##### Pflichten des Bauherrn nach Baustellenverordnung

Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen.

In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeitsgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen. Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden (Baustellenverordnung – BaustellV vom 10. Juni 1998, BGBl. I S. 1283).

#### ■ **Belange des Bergamtes Stralsund**

Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Erdwärme im Feld Tiefenstrom“. Inhaber dieser Erlaubnis ist die Firma Eavor GmbH, Eschersheimer Landstraße 14 in 60322 Frankfurt am Main. Die Erlaubnis stellt lediglich einen Dritte ausschließenden Rechtstitel dar. Die Bergbauberechtigung besagt noch nichts darüber, wie und unter welchen Voraussetzungen der Inhaber seine Berechtigung ausüben darf. Die genannte Aufsuchungserlaubnis steht dem Vorhaben nicht entgegen.

#### ■ **Belange des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern**

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen.

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) kann gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst erhalten werden.

Auf der Homepage [www.brand-kats-mv.de](http://www.brand-kats-mv.de) unter „Munitionsbergungsdienst“ ist das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

#### ■ **Belange des Forstamtes Neubrandenburg**

Durch den Plangeltungsbereich ist kein Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V betroffen.

Auflagen:

1. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der im § 20 LWaldG M-V vorgegebene Mindestwaldabstand von 30 m zum Wald (Trauf) zu beachten und nicht zu unterschreiten.
2. Der Abstand ist nicht ab dem Stammfuß zu bemessen, sondern ab der Kronenschlusslinie der Bestandsrandbäume.

■ **Belange des Hauptzollamtes Stralsund**

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 B der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV). Insoweit wird rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gemäß § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hingewiesen. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und –besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten.

■ **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Wasserwirtschaft**

Auflagen:

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Anklam abzustimmen.

Eine fachgerechte Abwasserbehandlung ist sicherzustellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Vorflutgräben/Rohrleitungen, Gewässer II. Ordnung befinden können. Für die Unterhaltung dieser Gewässer ist der Wasser- und Bodenverband „Untere Peene“ verantwortlich.

Rohrleitungen und Uferbereiche von Gewässern II. Ordnung (z. B. Gräben) sind entsprechend § 38 Wasserhaushaltsgesetz in einem Abstand von mind. 5 Metern ab Böschungsoberkante von einer Bebauung auszuschließen/ von dem geplanten Bauvorhaben freizuhalten.

Das anfallende Niederschlagswasser von den befestigten Flächen sollte am Ort des Anfalls über Bankette und Sickermulden abgeleitet werden, wenn es die örtlichen Gegebenheiten zulassen. Die Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben.

Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Anlagenverordnung – AwSV) vom 18. April 2017 (BGBl. 2017 Teil I Nr. 22) ist einzuhalten.

Hinweise:

Das Plangebiet befindet sich in keiner rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone.

■ **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Verkehrsstelle**

Auflagen:

Durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmende entstehen.

Bei der Anlage von Straßen, ist darauf zu achten, dass die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist. In diesem Fall ist dem

Straßenverkehrsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald ein Markierungs- und Beschilderungsplan zur gesonderten Stellungnahme vorzulegen.

Vor dem Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, müssen die Unternehmer – die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes – von der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald verkehrsrechtliche Anordnungen (gem. § 45 Abs. 6 StVO) darüber einholen, wie Ihre Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen haben.

Dem Antrag ist die entsprechende Aufgrabe-/ bzw. Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers beizufügen.

#### ■ **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Katastrophenschutz**

##### • **Kampfmittel**

Im Kampfmittelkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind keine Eintragungen zu einer Kampfmittelbelastung des Plangebietes vorhanden.

Sollten im Verlauf der Umsetzung des Vorhabens trotz Freigabe durch den Munitionsbergungsdienst M-V wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.

##### • **Hochwassergefährdung**

Für den angrenzenden Bereich des Plangebietes liegen keine Informationen zur Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie mit den Ergebnissen und Darstellungen Hochwassergefahren- und risikokarte, potentielle Überflutungsflächen und Risikogebiete des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vor.

##### • **Sonstige Risiken und Gefahren**

Sonstige Risiken und Gefahren sind zurzeit nicht bekannt.

#### ■ **Belange des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern**

Das Plangebiet befindet sich in der FGE Warnow/Peene im WRRL-Planungsgebiet Peene und hier im Bearbeitungsgebiet der Bewirtschaftungsvorplanung Untere Peene. Südöstlich des Plangebietes verläuft der WRRL-berichtspflichtige Graben aus Nerdin (Wasserkörper UNPE-1500).

Als erheblich verändertes Fließgewässer ist der Graben aus Nerdin nach § 27 WHG so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines ökologischen Potentials und chemischen

Zustandes vermieden und das „gute ökologische Potential“ bis 2027 erreicht wird. Aufgrund erheblicher struktureller Defizite, Nährstoffeinträgen und einer unbefriedigenden biologischen Ausstattung erreicht das Gewässer derzeit erst das „unbefriedigende ökologische Potential“. Zur Erreichung der WRRL-Zielstellungen wurden im Bewirtschaftungsplan der FGE Warnow/Peene als WRRL-Maßnahmen u. a die Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit und die Einrichtung von beidseitigen Gewässerrandstreifen mit punktuellen Initialbepflanzungen festgelegt.

Hinsichtlich einer möglichen Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers in den Graben aus Nerdin wird hier vorsorglich auf die Artikel 1 und 4 der EG-WRRL hingewiesen, die jede nachteilige Änderung des Zustandes eines Oberflächengewässers (Verschlechterungsverbot) untersagen, wobei alle Oberflächengewässer zu schützen, zu verbessern und zu sanieren sind, mit dem Ziel, einen guten Zustand der Oberflächengewässer (Zielerreichungsgebot) zu erreichen. Künftige Nutzungen dürfen die WRRL-Zielerreichung nicht gefährden und zu keiner Verschlechterung des Gewässerzustandes führen.

Der Ortsteil Tramstow liegt im Einwirkungsbereich des ca. 1.200 m südlich gelegenen Windparks Blesewitz und des ca. 630 m westlich gelegenen Windparks Meadow. Bisher wurde das Dorf als Dorf-/Mischgebiet eingestuft. Auf Grund der räumlichen Distanz ist auch im Plangebiet von der Einhaltung der Immissionsrichtwerte (IRW) für Dorf-/Mischgebiete nach TA-Lärm auszugehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Einhaltung der gültigen IRW nicht bedeutet, dass es zu keinen Lärmwahrnehmungen im Plangebiet verursacht durch den Windpark kommen kann.

## **7.2 Belange des Naturschutzes**

Der vorhandene Baumbestand ist während geplanter Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Es sind die Bestimmungen der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ einzuhalten.

Bei der Einordnung der Gebäude ist vorhandener Gehölzbestand zu berücksichtigen.

Der Eingriff in den Gehölzbestand ist auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken.

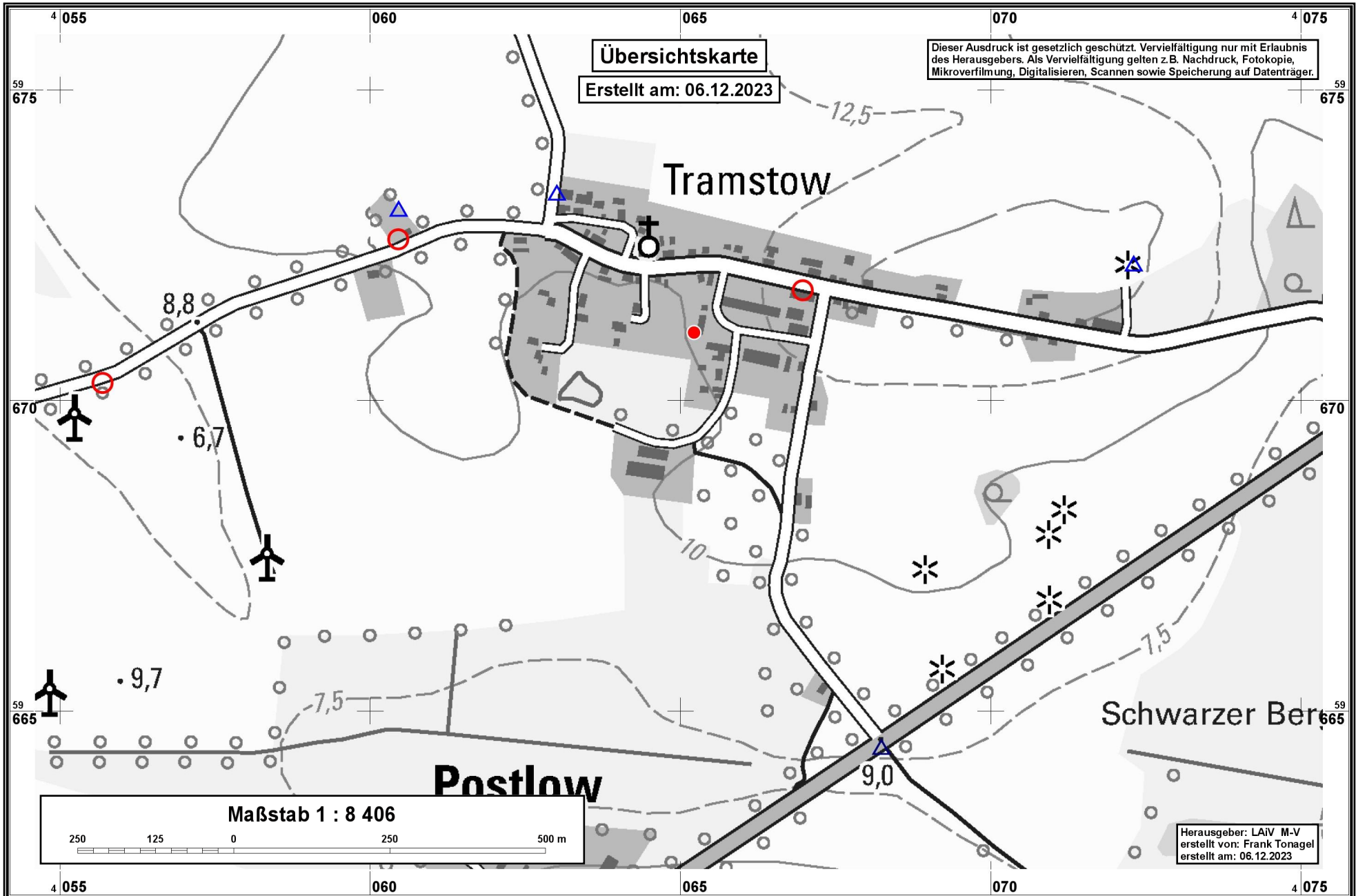
Die Festsetzungen zum gesetzlichen Gehölzschutz nach § 18 NatSchAG M-V sind zu berücksichtigen.

## **7.3 Flächenversiegelungen**

Die Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

Die Verwendung versiegelungsarmer Befestigungsarten, wie z. B. weitfugiges Pflaster, kleinformatige Platten, Rasengittersteine auf durchlässigem Unterbau sowie wassergebundene Decken auf Stellflächen, Zufahrten, Wegen u. a., ist zulässig, soweit keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

Amt Anklam-Land  
Öffentliche Bekanntmachung  
Datum: 06.01.2025  
Unterschrift:





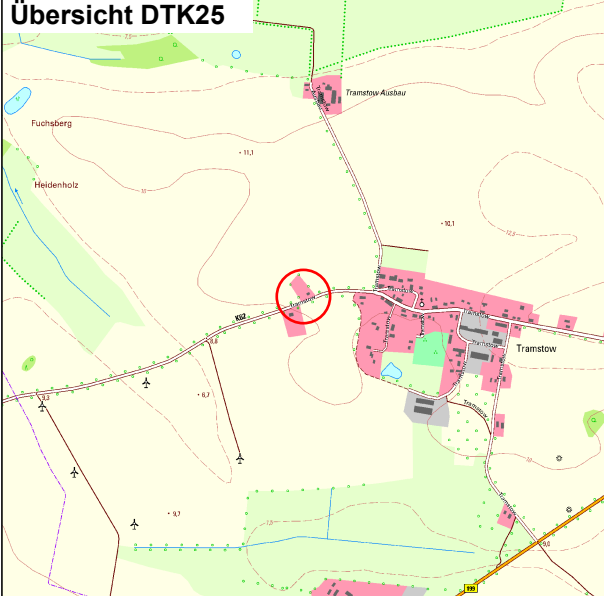
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und  
Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern  
Lübecker Str. 289 19059 Schwerin 0385 - 588 56030



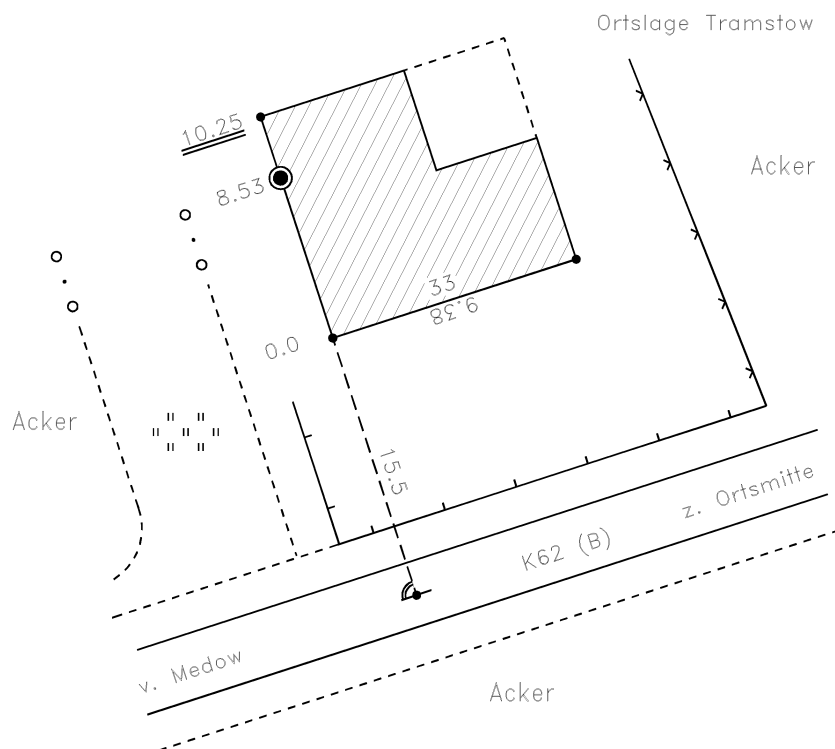
Einzelnachweis  
Höhenfestpunkt

**214704110**

Erstellt am: 06.04.2022

<b>Punktvermarkung</b> Mauerbolzen, horizontal eingebracht (mit Inschrift)	<b>Klassifikation</b> Ordnung <b>NivP(3) - Nivellementpunkt 3. Ordnung</b>
<b>Überwachungsdatum</b> <b>01.06.2004</b>	<b>Lage</b> System <b>ETRS89_UTM33</b> Messjahr <b>1998</b> East [m] <b>33 406046,000</b> North [m] <b>5967259,000</b> Genauigkeitsstufe
<b>Gemeinde</b> <b>Postlow</b>	<b>Höhe</b> System <b>DE_DHHN2016_NH</b> Messjahr <b>1998</b> Höhe [m] <b>11,215</b> Genauigkeitsstufe <b>Standardabweichung S &lt;= 5 mm</b>
<b>Übersicht DTK25</b> 	<b>Bemerkungen</b> <b>0,10 unter Sockel</b>

**Lage-/Einmessungsskizze/Ansicht**







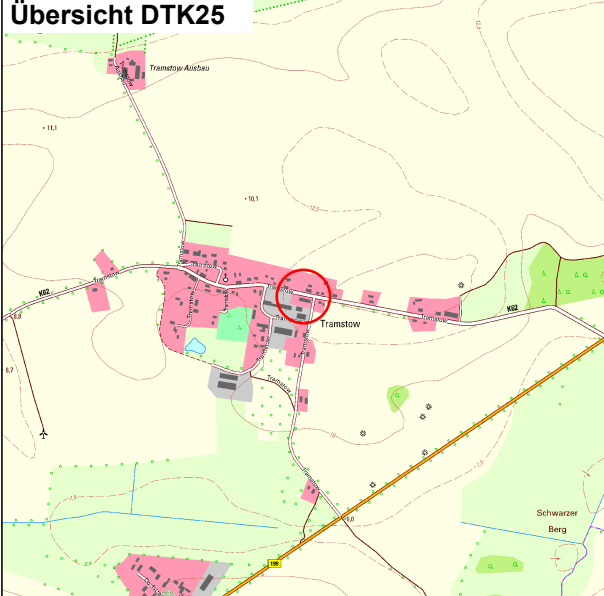
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und  
Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern  
Lübecker Str. 289 19059 Schwerin 0385 - 588 56030



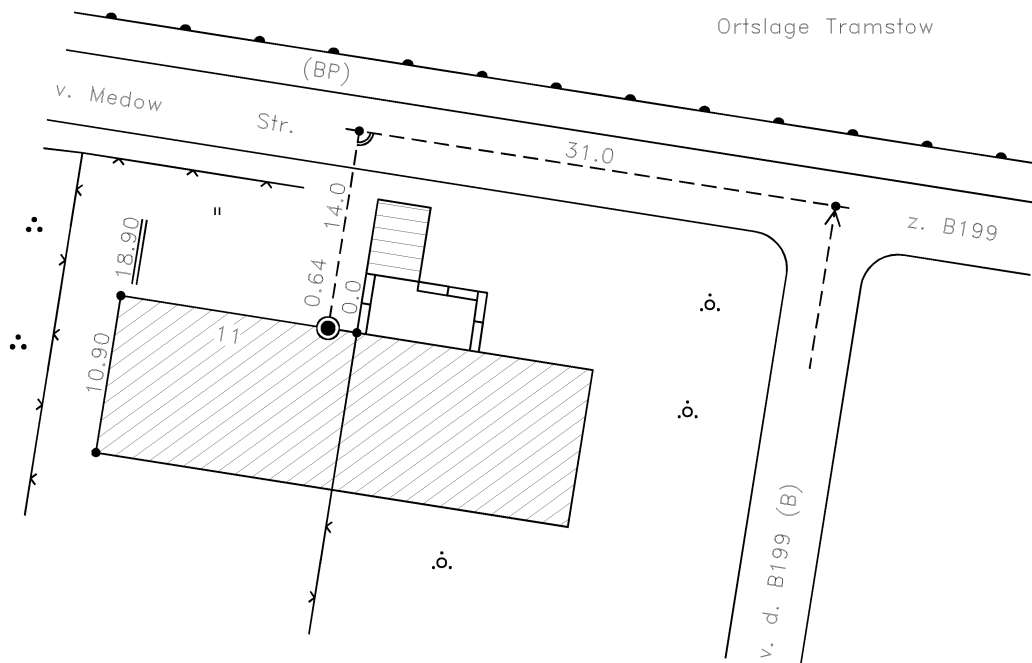
Einzelnachweis  
Höhenfestpunkt

**214704120**

Erstellt am: 06.04.2022

<b>Punktvermarkung</b> Mauerbolzen, horizontal eingebracht (mit Inschrift)	<b>Klassifikation</b> Ordnung <b>NivP(3) - Nivellementpunkt 3. Ordnung</b>
<b>Überwachungsdatum</b> <b>01.06.2004</b>	<b>Lage</b> System <b>ETRS89_UTM33</b> Messjahr <b>1998</b> East [m] <b>33 406697,000</b> North [m] <b>5967177,000</b> Genauigkeitsstufe
<b>Gemeinde</b> <b>Postlow</b>	<b>Höhe</b> System <b>DE_DHHN2016_NH</b> Messjahr <b>1998</b> Höhe [m] <b>14,275</b> Genauigkeitsstufe <b>Standardabweichung S &lt;= 5 mm</b>
<b>Übersicht DTK25</b> 	<b>Bemerkungen</b>

**Lage-/Einmessungsskizze/Ansicht**





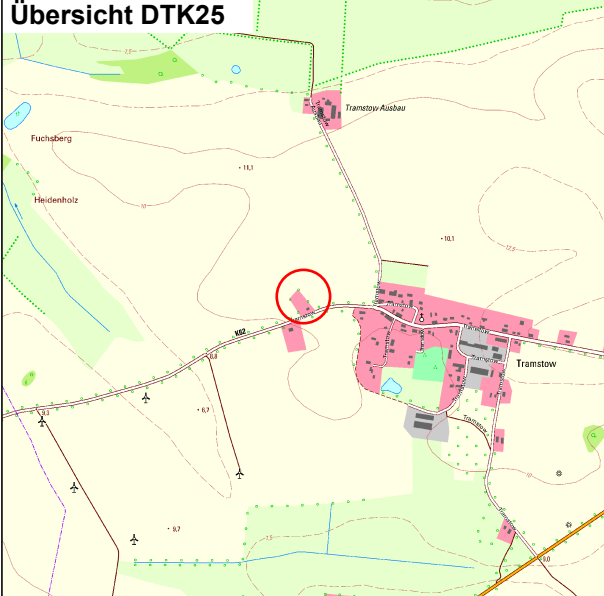
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und  
Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern  
Lübecker Str. 289 19059 Schwerin 0385 - 588 56030



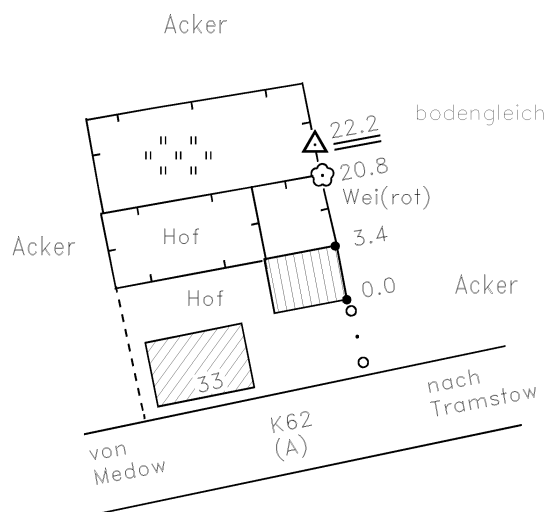
Einzelnachweis  
Lagefestpunkt

**76133410**

Erstellt am: 03.04.2022

<b>Punktvermarkung</b> Festlegung 2. bis 5. Ordnung, Kopf 16x16 oder 12x12 cm, Bezugspunkt Platte 30x30 cm	<b>Klassifikation</b> Ordnung TP (3) - Trigonometrischer Punkt 3. Ordnung Hierarchiestufe Wertigkeit
<b>Überwachungsdatum</b> 01.08.1995	<b>Lage</b> System ETRS89_UTM33 Messjahr 1977 East [m] 33 406046,604 North [m] 5967308,818 Genauigkeitsstufe Standardabweichung S <= 3 cm
<b>Gemeinde</b> Postlow	<b>Höhe</b> System DE_DHHN2016_NH Messjahr Höhe [m] 10,444 Genauigkeitsstufe Standardabweichung S <= 10 cm
<b>Übersicht DTK25</b> 	<b>Pfeilerhöhe [m]</b> 0,900 Messjahr 1995
	<b>Bemerkungen</b>

**Lage-/Einmessungsskizze/Ansicht**





Amt für Geoinformation, Vermessungs- und  
Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern  
Lübecker Str. 289 19059 Schwerin 0385 - 588 56030

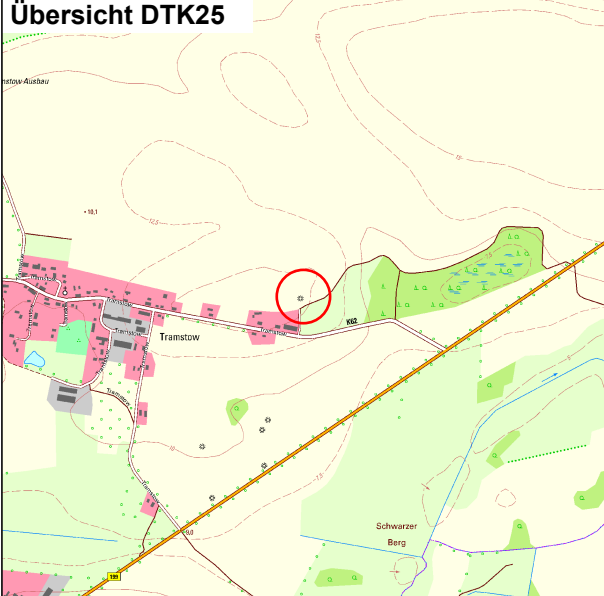


**Einzelnachweis  
Lagefestpunkt**

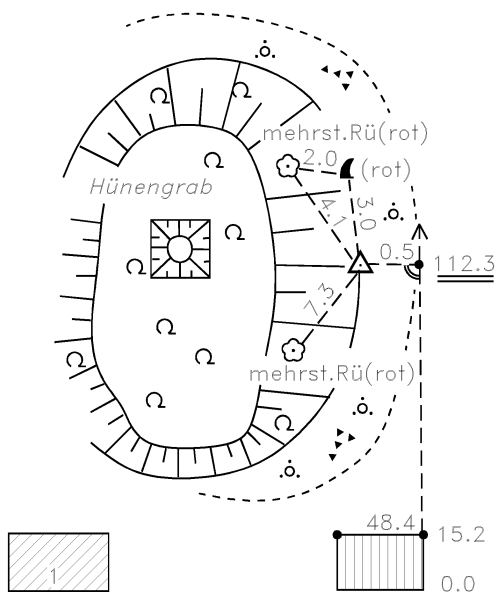
**76133500**

Erstellt am: 13.04.2022

**Auszug aus dem amtlichen  
Festpunktinformationssystem**

<b>Punktvermarkung</b> Festlegung 2. bis 5. Ordnung, Kopf 16x16 oder 12x12 cm, Bezugspunkt Platte 30x30 cm	<b>Klassifikation</b> Ordnung <b>TP (3) - Trigonometrischer Punkt 3. Ordnung</b> Hierarchiestufe Wertigkeit
<b>Überwachungsdatum</b> <b>01.08.1995</b>	<b>Lage</b> System <b>ETRS89_UTM33</b> Messjahr <b>1966</b> East [m] <b>33 407229,770</b> North [m] <b>5967220,677</b> Genauigkeitsstufe <b>Standardabweichung S &lt;= 3 cm</b>
<b>Gemeinde</b> <b>Postlow</b>	<b>Höhe</b> System <b>DE_DHHN2016_NH</b> Messjahr <b>1995</b> Höhe [m] <b>15,474</b> Genauigkeitsstufe <b>Standardabweichung S &lt;= 10 cm</b>
<b>Übersicht DTK25</b> 	<b>Pfeilerhöhe [m]</b> <b>0,900</b> Messjahr <b>1995</b>
	<b>Bemerkungen</b>

**Lage-/Einmessungsskizze/Ansicht**





Amt für Geoinformation, Vermessungs- und  
Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern  
Lübecker Str. 289 19059 Schwerin 0385 - 588 56030



**Einzelnachweis  
Lagefestpunkt**

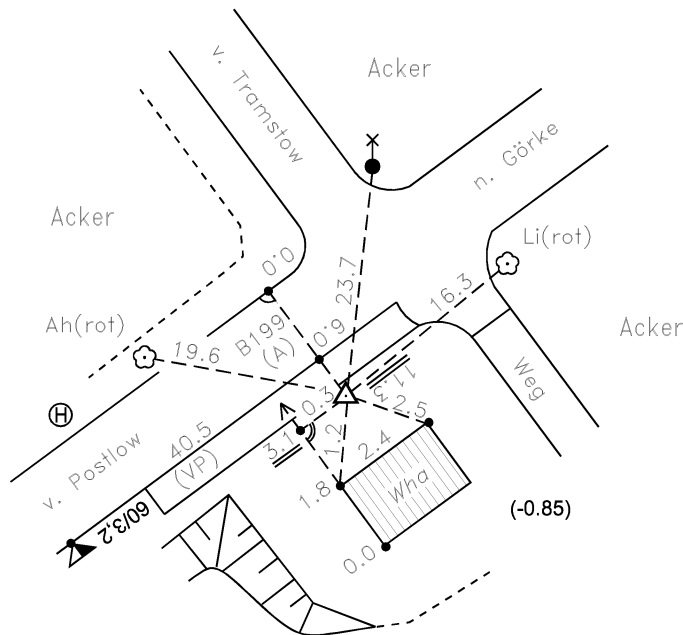
**76133910**

Erstellt am: 03.04.2022

**Auszug aus dem amtlichen  
Festpunktinformationssystem**

<b>Punktvermarkung</b> Platte, unterirdisch	<b>Klassifikation</b> Ordnung <b>TP (3) - Trigonometrischer Punkt 3. Ordnung</b> Hierarchiestufe Wertigkeit
<b>Überwachungsdatum</b> <b>26.11.2013</b>	
<b>Gemeinde</b> <b>Postlow</b>	
<b>Übersicht DTK25</b> 	<b>Lage</b> System <b>ETRS89_UTM33</b> Messjahr <b>1977</b> East [m] <b>33 406823,594</b> North [m] <b>5966443,243</b> Genauigkeitsstufe <b>Standardabweichung S &lt;= 3 cm</b>
	<b>Höhe</b> System <b>DE_DHHN2016_NH</b> Messjahr <b>7,704</b> Höhe [m] Genauigkeitsstufe <b>Standardabweichung S &lt;= 10 cm</b>
	<b>Bemerkungen</b>

**Lage-/Einmessungsskizze/Ansicht**





Amt für Geoinformation, Vermessungs- und  
Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern  
Lübecker Str. 289 19059 Schwerin 0385 - 588 56030

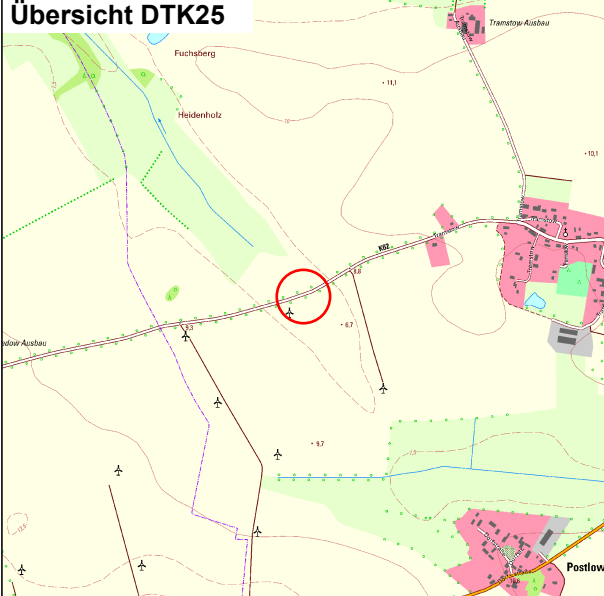


**Einzelnachweis  
Höhenfestpunkt**

**214704100**

Erstellt am: 06.04.2022

**Auszug aus dem amtlichen  
Festpunktinformationssystem**

<b>Punktvermarkung</b> Mauerbolzen, horizontal eingebracht (mit Inschrift)	<b>Klassifikation</b> Ordnung <b>NivP(3) - Nivellementpunkt 3. Ordnung</b>
<b>Überwachungsdatum</b> <b>01.06.2004</b>	<b>Lage</b> System <b>ETRS89_UTM33</b>
<b>Gemeinde</b> <b>Postlow</b>	Messjahr <b>1998</b> East [m] <b>33 405570,000</b> North [m] <b>5967028,000</b>
<b>Übersicht DTK25</b> 	Genauigkeitsstufe
	<b>Höhe</b> System <b>DE_DHHN2016_NH</b>
	Messjahr <b>1998</b> Höhe [m] <b>7,749</b>
	Genauigkeitsstufe <b>Standardabweichung S &lt;= 5 mm</b>
	<b>Bemerkungen</b> <b>0,85 unter Sockel OK</b>

**Lage-/Einmessungsskizze/Ansicht**

