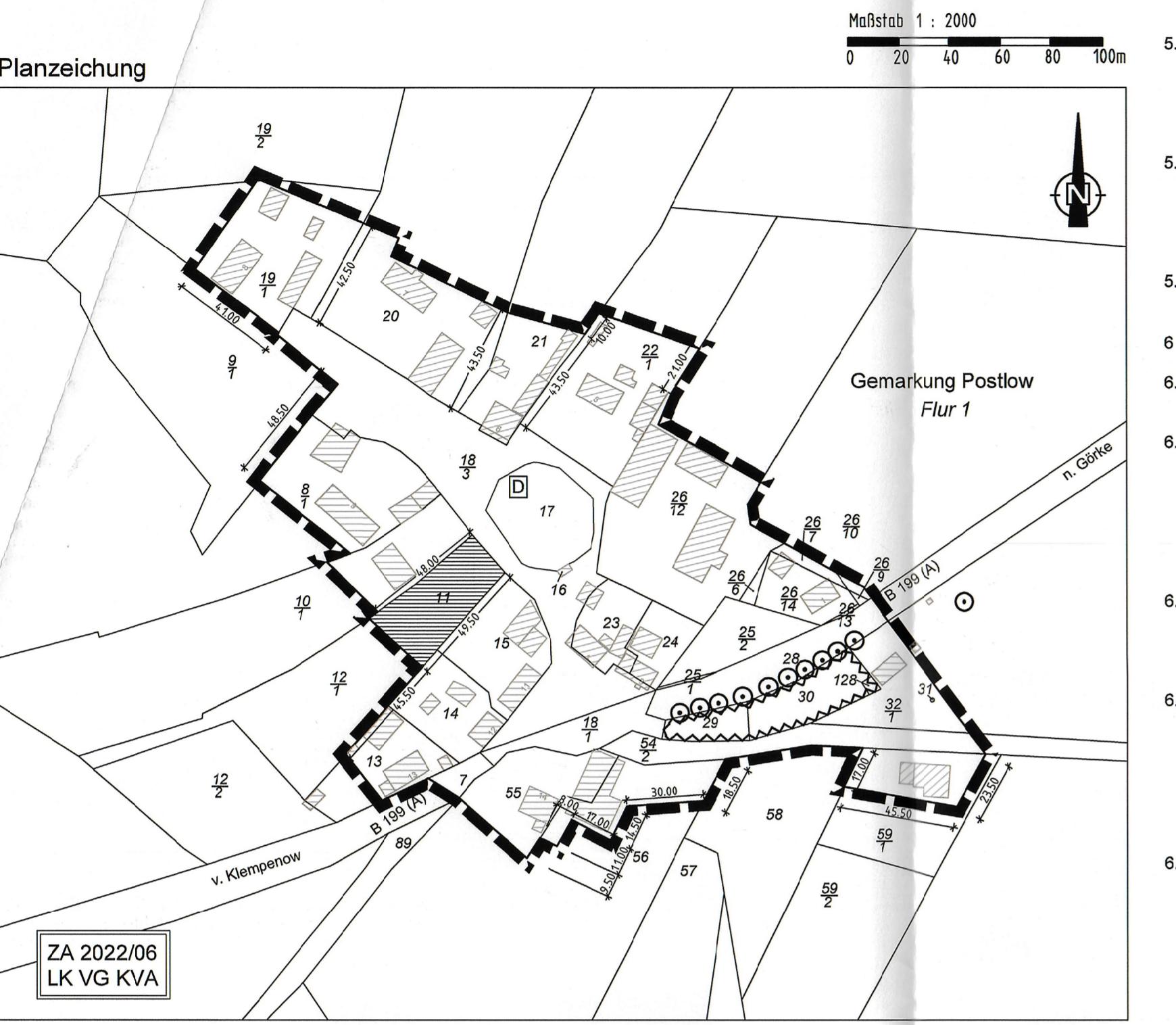


Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Postlow der Gemeinde Postlow



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Zeichnerische Festsetzungen

1. Sonstige Planzeichen	2. Darstellung ohne Normcharakter
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Abrundungssatzung § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB	einbezogene Flächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
z. B. 31 Flurstücknummer Flurstücksgrenze	vorhandene Bebauung
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. § 9 abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB	Denkmalschutz

KLARSTELLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG FÜR DEN IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEIL POSTLOW DER GEMEINDE POSTLOW

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) sowie nach § 86 Landesbaurdnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVObi. M-V S. 130) und § 5 Komunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern vom 16. Mai 2024 (GVObi. M-V 2024, 270), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVObi. M-V S. 130) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Postlow am die nachfolgende Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Postlow erlassen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Postlow der Gemeinde Postlow gilt für den Bereich, der in der Planzeichnung als Geltungsbereich im Maßstab 1 : 2.000 dargestellt ist. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Festsetzungen

- Für die Flächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB werden folgende Festsetzungen getroffen:
1. Die Wohngebäude sind in der offenen Bauweise (o) zu errichten.
 2. Die Wohngebäude dürfen als Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.
 3. Das Maß der baulichen Nutzung und die Gestaltung der Wohngebäude nach (1) haben sich der Nutzung und Bauweise der angrenzenden bebauten Grundstücke anzupassen, für die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl von 0,3 zulässig.

§ 3 Belange des Naturschutzes

1. Der Eingriff im Sinne des § 15 BNatSchG ist wie folgt auszugleichen:

In Abhängigkeit von der Flächenversiegelung auf den betreffenden Grundstücken ist pro 100 m² versiegelter Fläche die Pflanzung von mindestens

entweder 125 m² oder 5 Stück Strauchpflanzung Baum (2 x verplantierte Qualität)

(2 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18/ Obsthöhe 10 – 12)

aus vorliegend einheimischen und standorttypischen Gehölzen vorzunehmen.

2. Alternativ zur Pfanzung ist als Kompensationmaßnahme der Erwerb von Ökopunkten einer Ökokontosumme möglich. In Abhängigkeit von der Flächenversiegelung auf den betreffenden Grundstücken ist pro 100 m² versiegelter Fläche diejenigen Bauherrn die Einzahlung von 125 Ökopunkten in ein anerkanntes Ökokonto der Landschaftszone Vorpommersches Flachland vorzunehmen. Der Reservierungsbescheid ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

3. Die baulich nicht genutzten Flächen aller Grundstücke sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (gründnerische Festsetzungen gemäß § 9 [1] Nr. 25 BauGB).

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

5. Allgemeinschutz

5.1 Entlang der Straße (Flurstück 29 und 30) befindet sich nach § 19 des NatSchAG M-V eine Baumreihe.

5.2 Allein und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Hainbuchen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachhaltigen Veränderung führen können, sind verbaut. Dies gilt nicht für die Pflege und Revitalisierung vorhandener Garten- und Parkanlagen entsprechend dem Denkmalschutz.

5.3 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.

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

6. Gehölzschutz

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

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

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

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

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

6.5 Artenschutz

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

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

1. Baudenkmalsschutz

Im Plangeltungsbereich befindet sich das Baudenkmal der Pos. OVP 1434 der Liste der Baudenkmale des Landkreises Vorpommern-Greifswald:

- Postlow, OT Postlow, Friedhof, Umfassungsmauer mit Toranlage, Glockenstein (Gemarkung Postlow, Flur 1, Flurstück 17)

2. Bodendenkmalschutz

Bodendenkmale sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden.

2.2 Für Bodendenkmale, die neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Anzeigeplakette besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundgebieter und zufällige Zeugen des Wissens der Gegenwart oder erkennt. Der Entdecker und Fundort und Fundzeitpunkt einer Einfindung eines Bodendenkmals oder Bodenfragmente des Landesamtes in unmittelbarem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt für Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Bebennehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbarren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

3. Hinweise

3.1 Beziigliche Betriebsstellen von Kirchen ist zu beachten, dass für Aufgaben des Denkmalschutzes (Maßnahmen §§ 7, 9, 15 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 Bauten zu beachten.

3.2 Dies betrifft i. d. R. Baudenkmale in der Gemeinde Postlow, wenn sich die Grundstücke im Eigentum der evangelischen Kirchengemeinde Liepen-Medow-Stolpe über den Pommerschen evangelischen Kirchenkreis befinden.

3.3 Gemäß § 7 Abs. 2 DSchG M-V gilt: Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedarf, wer in der Umgabe von Denkmälern Maßnahmen durchführt will, um hierdurch die denkmalgeschützte Bausubstanz nicht zu beeinträchtigen. Der Entwurf ist im Zuge der Genehmigung § 7 Abs. 6 DSchG M-V zu beachten, welcher bestellt. 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 sich die zuständige oberste Landesbehörde innerhalb von vier Wochen abschließend.

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

7. 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.

Vor Baubeginn ist mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband „Untere Peene“ zu klären, ob sich evtl. Rohrleitungen (Gewässer II. Ordnung) im Plangeltungsbereich befinden.

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 soll am Ort des Anfalls über Bankette und Sickermulden abgeleitet werden, wenn es die örtlichen Gegebenheiten zulassen.

Die Nebenanlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben.

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

Hinweise:

Der Plangeltungsbereich befindet sich in keiner rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone.

1. 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 kann der Anlage 1 der Begründung entnommen werden. In der Öffentlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet (vermarkt).

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (GeoInformations- und Vermessungsgesetz – GeoVerm M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVObi. M-V S. 713) gesetzlich geschützt.

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebaut, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.

- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerpunktstifts darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um 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 trifft will, durch die geodätische Festpunkte wird der Befehl im Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterverwesen 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 Katasterverwesen zu stellen.

Ein Zuiderhandeln 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.

2 Belange des Straßenbauamtes Neustrelitz

Der Geltungsbereich erstreckt sich entlang der B 199 im Abschnitt 060 von ca. km 2.480 – ca. km 2.720 innerhalb der Ortsdurchfahrt Postlow.

Die verkehrsreiche Erschließung der vorhandenen Bebauung ist zunächst über vorhandene öffentliche Straßen und Zufahrten vorgesehen.

Zufahrten innerhalb der Ortsdurchfahrt fallen in den Gemeengebrauch der Straße. Demnach ist die Nutzung nur erlaubnisfrei, soweit sie nicht in Straßenkörper eingreift. Hier ist jedoch unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten (Bäume, Entwässerungsanlagen usw.) die genaue Lage und Details einer neuen Zufahrt zur Bundesstraße mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen. Ggf. ist die verkehrsreiche Erschließung rückwärts vorzusehen.

Durch die zu erwartende Verkehrsmenge auf der B 199 ist die Prüfung der Notwendigkeit bzw. die Festlegung Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Die zu baulichen Nutzung vorgesehenen Flurstücke sind ausreichend für Immisionen zu schützen. Somit ist auszuschließen, dass gegenüber der Straßenbaubehörde Immissionsschutzrechtliche Ansprüche bzw. Forderungen geltend gemacht werden.

3 Belange des Bergamtes Stralsund

Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Erdwände im Feld Tiefenstrom“. Inhaber dieser Erlaubnis ist die Firma Eavor GmbH, Eschersheimer Landstraße 14 in 60322 Frankfurt am Main. Die Erlaubnis stellt lediglich einen Dritten ausschließenden Rechtsstil dar. Die Bergbauberechtigung besagt