

- ENTWURF -

Begründung zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Alt Teterin der Gemeinde Butzow

Auftraggeber: Amt Anklam-Land
Rebelower 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

Entwurf - Begründung zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Alt Teterin der Gemeinde Butzow

1	Rechtsgrundlagen	3
2	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2.1	Ziel und Zweck der Planung	3
2.2	Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Alt Teterin der Gemeinde Butzow	5
2.3	Angaben zum Planverfahren	5
2.4	Angaben zur vorgenommenen Änderungen im Verfahren	6
3	Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe	7
3.1	Einordnung	7
3.2	Vorhandene Situation	7
3.3	Geltungsbereich und Größe.....	8
3.4	Planungsunterlage.....	8
4	Wohnbaulandreserven im Gemeindegebiet/ Eigenentwicklung.....	9
5	Planinhalte	11
5.1	Nutzung	11
5.2	Planungsrechtliche Festlegungen	12
5.3	Grünordnerische Festsetzungen.....	13
6	Angaben zur technischen Erschließung	16
7	Nachrichtliche Übernahme und Hinweise	20
8	Sonstige Angaben	22
8.1	Angaben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	22
8.2	Belange des Naturschutzes	25
8.3	Flächenversiegelungen.....	25
Anlage 1 Übersichtsplan der Deutschen Telekom Technik GmbH		
Anlage 2 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern		
Anlage 3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung		

Entwurf – Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Alt Teterin der Gemeinde Butzow

1 Rechtsgrundlagen

Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Alt Teterin der Gemeinde Butzow 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 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189);
- 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. 2023 I Nr. 176);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, 270), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130, 136);
- 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 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323);
- 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 Alt Teterin der Gemeinde Butzow soll eine Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Alt Teterin der Gemeinde Butzow 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 Alt Teterin der Gemeinde Butzow gibt es bislang keine gültige Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung. Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungs-

satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Alt Teterin der Gemeinde Butzow umfasst zum Großteil die vorhandene Ortsstruktur des Ortsteils Alt Teterin.

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 Alt Teterin der Gemeinde Butzow vorzunehmen.

Die Gemeinde Butzow kann derzeit in dem Ortsteil Alt Teterin keine verfügbaren Flächen für Bauwillige zur Verfügung stellen bzw. anbieten. Dennoch möchte die Gemeinde bebaubare Grundstücke zur Verfügung stellen, um die Ansiedlung junger Familien und damit auch die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde zu unterstützen.

Dazu ist die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Alt Teterin der Gemeinde Butzow vorzunehmen.

Der mit der Erstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Alt Teterin nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 ausgewiesene Geltungsbereich eröffnet Bebauungsmöglichkeiten überwiegend für Wohnbebauung.

Die Gemeinde Butzow verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Alt Teterin der Gemeinde Butzow wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Butzow sind die mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung verbundenen städtebaulichen Zielsetzungen zu berücksichtigen.

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 Butzow wurde am 05.10.2023 der Aufstellungsbeschluss für die Erarbeitung einer Satzung über die Klarstellung mit Abrundung für den Ortsteil Alt Teterin der Gemeinde Butzow gefasst. Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens wurde die Bezeichnung angepasst und lautet nun: Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Alt Teterin der Gemeinde Butzow.

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

- Sicherung einer städtebaulichen Entwicklung in dem Ortsteil Alt Teterin,
- Sicherung der bereits vorhandenen Bebauung,
- Schaffung von Baurecht für die geplanten Erweiterungen und Neuerrichtungen von Wohngebäuden 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 Alt Teterin der Gemeinde Butzow wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Ortsteils Alt Teterin gesichert.

Eine landesplanerische Stellungnahme vom 12.03.2024 liegt vor. Aus raumordnerischer Sicht handelt es sich um eine maßvolle Arrondierung und Verdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur, die sich an der vorhandenen Infrastruktur orientiert. Aufgrund der vorhandenen Bebauung, der vorhandenen Erschließungsinfrastrukturen und der begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten in diesem Ortsteil werden die städtebaulichen Ziele raumordnerisch mitgetragen. Der Satzung stehen die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

Gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) liegt der Plangeltungsbereich in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und wird an der westlichen Seite durch ein zusammenhängendes Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege berührt. Dementsprechend sind bei der weiteren Planung die Belange der Landwirtschaftsräume (3.1.4 (1) RREP VP) sowie des Umwelt- und Naturschutzes (5.1 (4) RREP VP) zu berücksichtigen.

Die Satzungsaufstellung bedarf 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 Alt Teterin der Gemeinde Butzow

Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Alt Teterin der Gemeinde Butzow wird gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Demnach darf die Aufstellung der Abrundungssatzung kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder dem jeweiligen Landesgesetz 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 UVPG 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 Ortsteil Alt Teterin der Gemeinde Butzow 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 Alt Teterin der Gemeinde Butzow im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 6 Satz 2 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.

Bei der Aufstellung der Satzung sind gemäß § 34 Abs. 6 BauGB die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme durch Veröffentlichung im Internet und zusätzlicher öffentlicher Beteiligung 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 zur vorgenommenen Änderungen im Verfahren

Im Rahmen der Erarbeitung der geänderten Entwurfsunterlagen der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Alt Teterin der Gemeinde Butzow wurden einige Änderungen gegenüber dem Entwurf (Stand Januar 2024) vorgenommen. Diese werden nachstehend kurz erläutert.

Wie bereits in der Begründung unter dem Punkt 2.1 „Ziel und Zweck der Planung“ aufgeführt, wurde die Bezeichnung der Satzung geändert. Die ursprüngliche Bezeichnung lautete: „Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Alt Teterin der Gemeinde Butzow“. Mit Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Team Bauplanung vom 19.03.2024 wurde eine Aktualisierung der Bezeichnung angeregt. Somit wurde die Bezeichnung geändert und lautet nun: „Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Alt Teterin der Gemeinde Butzow“.

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung und die einbezogenen Flächen wurden in Abstimmung mit dem Landkreis Vorpommern-Greifswald, Team Bauplanung abgestimmt. Der Geltungsbereich orientiert sich an den Gebäudekanten der bereits vorhandenen Bebauungen.

Die einbezogene Fläche auf den Flurstücken 33 und 34 im Nordwesten des Plangeltungsbereiches wurde in Abstimmung mit dem Landkreis Vorpommern-Greifswald, Team Bauplanung im Rahmen eines Vorort-Termins am 11.02.2025 verkleinert.

Auf dem Flurstück 54/1 im Nordwesten des Plangeltungsbereiches wurde eine neue einbezogene Fläche ausgewiesen.

Die einbezogene Fläche im Südosten des Plangeltungsbereiches wurde verkleinert und beträgt nun eine Tiefe von 20 Metern.

Die einbezogenen Flächen wurden nummeriert, für eine bessere Zuordnung.

Die Tiefen der Teilflächen der innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befindenden Flurstücke wurden an den relevanten Stellen vermaßt.

Die bekannten Bau- und Bodendenkmale innerhalb des Plangeltungsbereiches wurden nachrichtlich in die Planzeichnung und in die Begründung übernommen.

Das Flurstück 64, Flur 1 der Gemarkung Alt Teterin wurde als nicht überbaubare Fläche dargestellt. Auf dieser Fläche befindet sich ein Dorfteich, welcher weiterhin erhalten bleiben soll.

In der Planzeichnung wurde eine farbliche Unterscheidung zwischen Haupt- (dunkelgrau) und Nebengebäuden (hellgrau) vorgenommen.

In der Begründung unter Punkt 4.1 „Nutzung“ wurden die zu erwartenden Wohnraumkapazitäten ergänzend aufgenommen.

In der Planzeichnung in dem § 3 „Belange des Naturschutzes“ unter Punkt 3.6 „Gehölzschutz“ und in der Begründung unter Punkt 4.3 „Grünordnerische Festlegungen, Gehölzschutz“ wurden Angaben und Festlegungen zum Gehölzschutz aufgenommen.

Festlegungen zum Alleenschutz werden in der Planzeichnung ebenfalls unter § 3 „Belange des Naturschutzes“ unter Punkt 3.5 und in der Begründung unter Punkt 4.3 „Grünordnerische Festlegungen, Alleenschutz“ getroffen.

Ebenfalls in die Planzeichnung unter § 3 „Belange des Naturschutzes“ unter Punkt 5 „Artenschutz“ und in die Begründung unter Punkt 4.3 „Grünordnerische Festsetzungen, Artenschutz“ werden Angaben zum Artenschutz aufgenommen.

3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe

3.1 Einordnung

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

Die Gemeinde Butzow liegt etwa 5 km südwestlich der Hansestadt Anklam.

Nördlich der Gemeinde Butzow befindet sich die Bundesstraße B 199 und südlich die B 197. Die Bundesautobahn A 20 ist ca. 25 km entfernt.

Zur ersten urkundlichen Erwähnung des Ortsteils Alt Teterin gibt es verschiedene Angaben. Das Amt Anklam-Land verweist auf eine Urkunde aus dem Jahr 1338, während andere Quellen das Jahr 1424 nennen. Der Name Alt Teterin ist slawischer Herkunft und bedeutet so viel wie Auerhahn.

Die Gemeinde Butzow wird von dem Amt Anklam-Land mit Sitz in der Gemeinde Spantekow verwaltet. Zur Gemeinde Butzow gehören die Ortsteile Butzow, Lüskow, Alt Teterin und Neu Teterin.

3.2 Vorhandene Situation

Der Ortsteil Alt Teterin dient überwiegend als Wohnstandort. Die vorhandene Bebauung im Ort wird durch die Wohnfunktion geprägt. Die Ortschaft wird verkehrstechnisch durch die Kreisstraße VG 57 erschlossen.

Alt Teterin ist ein Angerdorf. Im Angerzentrum befindet sich die Dorfkirche mit Kirchhof.

Die Dachformen sind zumeist als Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdach ausgebildet mit roten bis braunen Dachziegeln. Auch reetgedeckte Dächer kommen vor.

Die Außenfassaden der Hauptgebäude sind verputzt oder geklinkert, vereinzelt auch bestehend aus Ziegelsteinen ohne Außenputz oder gestaltet als Fachwerkhaus.

Die Bebauung ist überwiegend mit einem Vollgeschoss ausgestattet, seltener auch mit zwei Vollgeschossen.

Die einzelnen Grundstücke mit ihren Hauptgebäuden verfügen teilweise über große Nebengebäude, welche als Scheunen genutzt wurden und werden.

Die Einfriedungen der privaten Grundstücke bestehen überwiegend aus Holz, Steinmauern und Hecken.

Alt Teterin verfügt zudem über eine Freiwillige Feuerwehr.

3.3 Geltungsbereich und Größe

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

Gemeinde Butzow
Gemarkung Alt Teterin

Flur 1
Flurstücke 19 (tw.), 33 (tw.), 34 (tw.), 35/3 (tw.), 35/4, 35/5, 43/2 (tw.), 43/3 (tw.), 44/1 (tw.), 45 (tw.), 46/1 (tw.), 47/1, 47/5, 47/6, 47/7 (tw.), 48/4, 48/5, 48/6, 48/7, 49 (tw.), 50, 51, 52, 53/1, 54/1 (tw.), 54/2, 55 (tw.), 56 (tw.), 57, 58, 59 (tw.), 60 (tw.), 61 (tw.), 62/1, 62/2, 63/2 (tw.), 64, 65 (tw.), 66/1, 67/1 und 68/1

Flur 3
Flurstücke 10, 11, 12/2 (tw.), 12/3, 12/4, 14/1, 14/2 (tw.), 15/1 (tw.), 15/2, 16/1, 17/1, 17/2 (tw.), 18, 19 (tw.), 20 (tw.), 21 (tw.), 23 (tw.), 24/1, 24/4, 25/1, 25/2, 26, 27 und 33 (tw.)

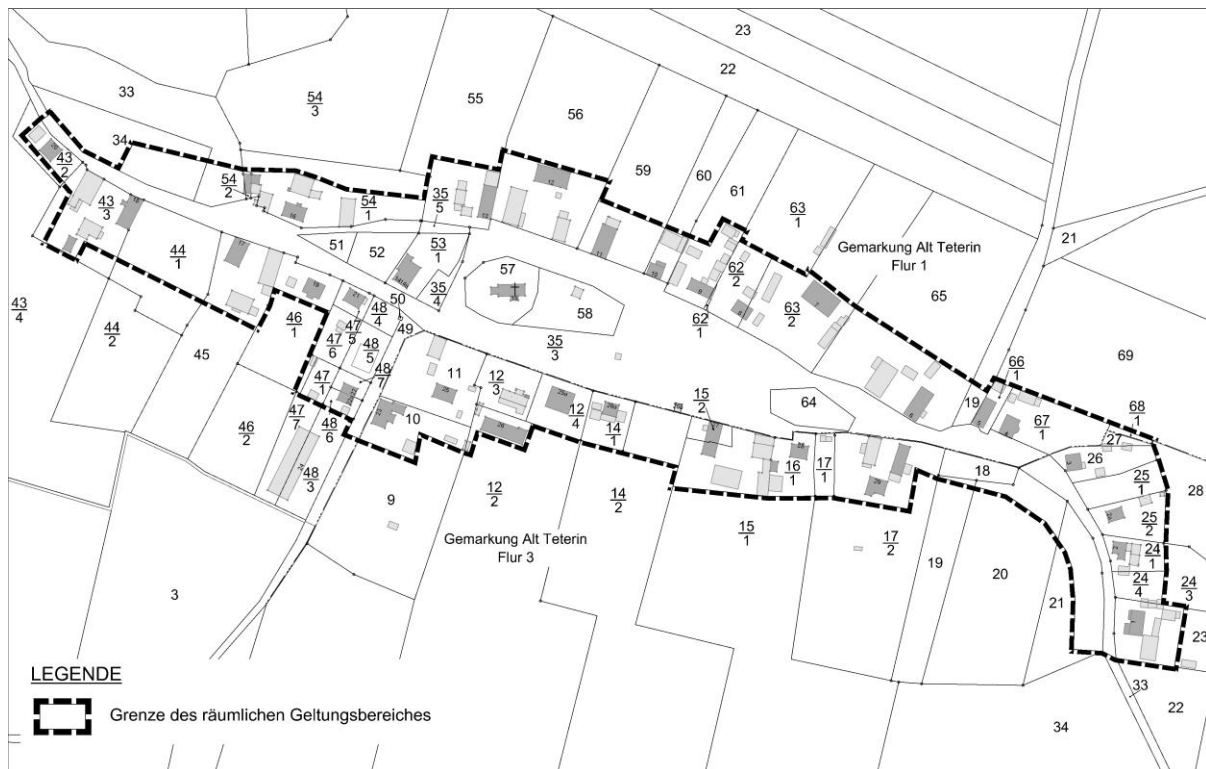
Das Gebiet der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Alt Teterin der Gemeinde Butzow ist 102.315 m² groß.

3.4 Planungsunterlage

Die Erarbeitung der Unterlagen der Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Alt Teterin der Gemeinde Butzow 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 Ort Alt Teterin vor. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.



4 Wohnbaulandreserven im Gemeindegebiet/ Eigenentwicklung

Der Programmsatz 4.1 (2) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern zielt auf den Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung ab. Die Gemeinde stellt mit der Satzung die nutzbaren erschlossenen Standortreserven klar und zielt dabei auf die Verdichtung bebauter Bereiche ab.

Nach Programmsatz 4.1 (6) des RREP VP hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Alle in der Satzung dargestellten einbezogenen Flächen stehen im direkten baulichen Zusammenhang mit den umliegenden Nutzungen/Bebauungen, hier Wohnen und Gärten.

Der Gebietscharakter des Ortsteils Alt Teterin entspricht überwiegend einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt durch die Art der Nutzungen, die geordnete Erschließungssituation und die Dichte der Bebauung.

Die Ortslage wirkt kompakt. Dieser Eindruck des Siedlungszusammenhangs wird durch eine Bebauung in Folge der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung erhalten bzw. weitergeführt.

Die Gemeinde hat ihre Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf der sich aus der Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren.

Die Entwicklung der Einwohnerzahlen ist von 2000 mit insgesamt 475 Einwohnern und Einwohnerinnen bis ca. 2024 mit insgesamt 418 Einwohnern eher rückläufig gewesen. Die Gemeinde Butzow möchte auch weiterhin einen Zuwachs der Einwohnerzahlen begünstigen und den Zuzug junger Familien in die Gemeinde fördern.

Ein Grund für die bislang schwindenden Einwohnerzahlen ist auch auf die Flächenverfügbarkeit hinsichtlich von Baugrundstücken zurückzuführen. Die Ortsteile Butzow und Neu Teterin der Gemeinde Butzow verfügen über keine Innenbereichssatzung und keinen Bebauungsplan. Lediglich der Ortsteil Lüskow der Gemeinde Butzow verfügt über zwei Bebauungspläne, welche ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und ein Dorfgebiet gemäß § 6 BauNVO gemäß § 5 BauNVO ausweisen. Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 1 gibt es noch fünf freie Bauplätze und innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 2 noch vier freie Bauplätze. Beide Bebauungspläne sind seit 1997 in Kraft und dennoch sind bis heute nicht alle ausgewiesenen Baugrundstücke bebaut. Dies hängt jedoch damit zusammen, dass diese sich in privatem Eigentum befinden und nicht zum Verkauf stehen. Des Weiteren liegt der aktuelle Bodenrichtwert in dem Ortsteil Lüskow bei 46 €/m². Die Gemeinde Butzow verfügt über keine geeigneten Flächen in der Gemeinde, die für Bauwillige als Baugrundstück genutzt werden können. Lediglich die ausgewiesenen Bauflächen in dem Ortsteil Lüskow stehen für Bauwillige zur Verfügung, sind jedoch aufgrund des hohen Bodenrichtwertes eher unattraktiv für Bauwillige und junge Familien. Des Weiteren stehen diese Flächen aufgrund des privaten Eigentums nicht zum Verkauf. Der Gemeinde Butzow stehen demnach kaum Flächen für Bauwillige zur Verfügung.

Aufgrund dessen ist die Gemeinde gezwungen, unter anderem auf Außenbereichsflächen zurückzugreifen, um Bauwilligen die Chance zu bieten, sich in der Gemeinde Butzow anzusiedeln und damit die Einwohnerzahlen der Gemeinde zu stabilisieren. Durch die Ausweisung neuer Baugrundstücke im Rahmen der Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung des Ortsteils Alt Teterin soll der Zuzug junger Familien begünstigt werden und bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung neue Grundstücke für die Wohnnutzung im unmittelbaren Zusammenhang zum bebauten Siedlungsbereich aufzunehmen.

Die Gemeinde Butzow weist dafür in dem Ortsteil Alt Teterin insgesamt fünf Ergänzungsbereiche aus.

Die einbezogene Fläche Nummer eins befindet sich im Westen des Ortsteils Alt Teterin, südlich der Erschließungsstraße. Die einbezogene Fläche schließt sowohl im Osten als auch im Westen an bereits vorhandene Wohnbebauung an und ist derzeit eine Baulücke in dem Ortsteil Alt Teterin. Hier können circa zwei Einfamilienhäuser errichtet werden.

Die zweite einbezogene Fläche befindet sich ebenfalls im Westen des Ortsteils Alt Teterin auf der gegenüberliegenden Seite der Fläche eins und liegt demnach ebenso direkt an der Erschließungsstraße. Sie schließt im Osten und Süden an bereits vorhandene Wohnbebauungen an und bietet circa zwei Baugrundstücke für Einfamilienhäuser. Für diese Fläche gibt es bereits ein konkretes Vorhaben zur Umsetzung einer Wohnbebauung. Interessenten sind demnach vorhanden.

Die dritte einbezogene Fläche liegt im Nordwesten und ebenfalls direkt an der Erschließungsstraße. Diese Fläche schließt im Osten und Westen an vorhandene Wohnbebauung an. Es handelt sich hierbei um eine Baulücke. Die Fläche bietet Kapazitäten für ein Baugrundstück.

Die einbezogene Fläche vier befindet sich mittig des Ortsteils, südlich der Erschließungsstraße und des Dorfgangers. Sie schließt im Osten und Westen direkt an vorhandene Wohnbebauung an. Es handelt sich hier ebenfalls um eine Baulücke und bietet ein Baugrundstück.

Die fünfte einbezogene Fläche befindet sich im Südosten des Ortsteils Alt Teterin, direkt an der Erschließungsstraße. Sowohl im Westen als auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite schließt diese einbezogene Fläche direkt an vorhandene Bebauungen an. Diese einbezogene Fläche bietet circa fünf Baugrundstücke für Bauwillige.

Durch die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Alt Teterin der Gemeinde Butzow werden circa elf Baugrundstücke ausgewiesen.

Die fünf Ergänzungsbereiche runden die Ortsstruktur des Ortsteils Alt Teterin ab und ermöglichen den Zuzug junger Familien und sowie die Stabilisierung der Einwohnerzahlen in der Gemeinde Butzow. Für die einbezogene Fläche Nummer zwei gibt es bereits ein konkretes Vorhaben. Die weiteren einbezogenen Flächen sollen für weitere Interessenten und als Reserveflächen für zukünftige Bauwillige zur Verfügung gestellt werden. Mit den ausgewiesenen Flächen kann für die nächsten 15 Jahre eine geordnete städtebauliche Entwicklung in dem Ortsteil Alt Teterin erfolgen.

Die Gemeinde Butzow ist eine Nachbargemeinde der Hansestadt Anklam und daher eine attraktive Wohngegend. Durch die unmittelbare Nähe zu der Hansestadt Anklam ist die Gemeinde Butzow hinsichtlich der Verfügbarkeit von Baugrundstücken, vor allem bei jungen Familien, sehr gefragt. Die Gemeinde hat jedoch keine eigenen Flächen. Es bleiben lediglich private Flächen, die jedoch nicht zum Verkauf stehen bzw. einen sehr hohen Bodenrichtwert aufweisen. Es gibt demnach kaum geeigneten Flächen für Bauwillige. Mit der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung möchte die Gemeinde Butzow die Möglichkeit schaffen, sich innerhalb des Gemeindegebietes ansiedeln zu können und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen, vor allem aufgrund der Nachfragen nach vorhandenen Baugrundstücken.

Alle potenziellen Baugrundstücke der Ergänzungsbereiche eins bis fünf sind erschlossen.

Bei den neuen Flächenausweisungen ist zu beachten, dass die Inanspruchnahme, also die Verfügbarkeit der Potenzialflächen, abhängig ist von dem Willen der jeweiligen Eigentümer zur Bebauung bzw. zum Verkauf. Dies ist für die Gemeinde nicht steuerbar. Sie kann lediglich die Rahmenbedingungen schaffen.

Auf allen Grundstücken würden sich die baulichen Ergänzungen aufgrund der jahrelang gewachsenen Nutzung und Veränderung der Nachbarschaften in den Innenbereich eingliedern und somit den Ortszusammenhang abrunden. Es wird eine maßvolle Arrondierung mit der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Alt Teterin vorgenommen.

5 Planinhalte

5.1 Nutzung

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

Mit der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Alt Teterin der Gemeinde Butzow wird die vorhandene Bebauung planungsrechtlich gesichert und Baurecht für geplante Bebauungen geschaffen.

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

Der Ortsteil Alt Teterin dient vorwiegend der Wohnnutzung.

Mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung werden insgesamt fünf Flächen als einbezogene Flächen ausgewiesen. Auf diesen Flächen ist eine Neubebauung mit Hauptgebäuden/-nutzungen und dazugehörigen Nebenanlagen möglich.

Mit der Ausweisung der fünf einbezogenen Flächen in der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung werden circa elf potenzielle Baugrundstücke geschaffen.

Alle ausgewiesenen einbezogenen Flächen schließen an bereits vorhandene Bebauungen an. Eine Prägung dieser Flächen liegt aufgrund der vorhandenen Bebauungen in unmittelbarem Anschluss an diese Flächen vor. Die Erschließung der einbezogenen Flächen eins bis fünf ist ebenfalls gesichert.

Der Ortsteil Alt Teterin ist ein Ortsteil der Gemeinde Butzow. Die Gemeinde hat ein begründetes Interesse an der Erhaltung und weiteren Entwicklung der Ortslage im Gemeindegebiet. Mit einer Sicherung der vorhandenen Wohnbebauung sowie der Schaffung von Baurecht für weitere Wohnbebauungen in Alt Teterin erfolgt eine Aufwertung des Ortsteils. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu der Hansestadt Anklam ist die Gemeinde Butzow mit ihren verschiedenen Ortsteilen ein attraktives Ziel für Bauwillige.

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

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

Die Gemeinde hat sich mit der Entwicklung des Ortsteils Alt Teterin intensiv auseinandergesetzt und beschlossen, die Baulandreserven zu nutzen. Eine erfolgreiche Siedlungspolitik, insbesondere für die Eigenentwicklung der Gemeinde, soll mit der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung in den aufgezeigten Grenzen unterstützt werden.

5.2 Planungsrechtliche Festlegungen

Für den Ortsteil Alt Teterin der Gemeinde Butzow gibt es bislang keine gültige Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung.

Um die vorhandene Bebauung zu sichern und die geplante Wohnbebauung realisieren zu können bzw. Baulandreserven für die Zukunft zu schaffen, ist die Schaffung von Baurecht erforderlich. Dazu wird die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Alt Teterin der Gemeinde Butzow vorgenommen.

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Alt Teterin der Gemeinde Butzow umfasst zum Großteil die vorhandene Ortsstruktur des Ortsteils Alt Teterin. Die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichern.

Die Gebäude sind in der offenen Bauweise zu errichten und dürfen als Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Gestaltung der Gebäude haben sich der Nutzung und Bauweise der angrenzenden bebauten Grundstücke anzupassen, für die Grundflächenzahl ist 0,4 zulässig.

Der Ortsteil Alt Teterin 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 eine Bebauung ausgeschlossen wird.

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

Die Gemeinde Butzow hat sich für die Aufstellung einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Alt Teterin entschieden, um die vorhandene Bebauung planungsrechtlich zu sichern und neue Bauungen zu ermöglichen. Der Geltungsbereich umfasst die vorhandene Ortsstruktur des Ortsteils Alt Teterin.

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.

Voraussetzung für die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Alt Teterin der Gemeinde Butzow ist, dass sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und eine Erschließung gesichert ist.

Zudem darf das Vorhaben den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Butzow und des Ortsteil Alt Teterin nicht entgegenstehen.

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Alt Teterin der Gemeinde Butzow 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.

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.

Für die einbezogenen Flächen eins bis fünf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Alt Teterin der Gemeinde Butzow wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt, welche der Anlage 3 entnommen werden kann. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden ermittelt und festgelegt.

Das erforderliche Kompensationsflächenäquivalent beträgt 16.970 m² KfÄ.

Insgesamt 16.970 Eingriffsflächenäquivalente sind durch Realkompensation oder den Kauf von Ökopunkten zu decken.

Realkompensation

Der Nachweis der Deckung von 1,80 Eingriffsflächenäquivalenten pro m² erworbener Grundstücksfläche durch Realkompensation ist der Unteren Naturschutzbehörde durch den Bauherrn mittels einer Berechnung der Maßnahmen gemäß Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE, Neufassung 2018) nachzuweisen.

Ökokonto

Ökopunkte sind bei Ökokonten in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ zu erwerben.

Als Kompensationsmaßnahme sind insgesamt 16.970 Ökopunkte einer Ökokontomaßnahme zu erwerben. Pro m² beanspruchter einbezogener Fläche sind 1,80 Ökopunkte vom jeweiligen Bauherren zu erwerben. Der Reservierungsbescheid ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

Möglich wäre die Verwendung des Ökokontos VG 045 „Anlage von Magerwiesen bei Pulow“ (Betreiber Markus Ingold und Caroline Remy, Tel. 0176 20454960 und 0176 81085798, E-Mail: post@mosterei-remy.de), da dieses in derselben Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ wie das Vorhaben liegt.

Das Ökokonto befindet sich in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ und hat ein Aufwertungspotenzial von insgesamt 340.000 m² KfÄ. Das Flurstück ist insgesamt 26 ha groß und wurde bisher intensiv ackerbaulich genutzt.

Das Ziel des Ökokontos ist es, auf den vorhandenen Ackerflächen durch die Umwandlung in Magerrasen und der Pflanzung von Einzelbäumen bzw. Baumgruppen sowie einer Wildgehölzhecke einen vielfältigen und reich strukturierten Lebensraum für typische Tier- und Pflanzenarten der extensiv genutzten, offenen und halboffenen Landschaftsräume trockener Standorte zu entwickeln.

Die Umsetzung des Ökokontos dient weiterhin der Verringerung von Stoffeinträgen in das Gewässerökosystem des Pulower Sees und damit einer Verbesserung der Wasserqualität des Sees.

Weitere Festsetzungen

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

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 befindet sich eine nach § 19 des NatSchAG M-V besonders geschützte Baumreihe.

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald, untere Naturschutzbehörde vom 11.06.2024 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 fällenden Baumes	Anzahl der Ersatzbäume
50 cm – 150 cm	1 Stück
>150 cm -250 cm	2 Stück
>250 cm	3 Stück

- **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.

6 Angaben zur technischen Erschließung

■ Verkehrserschließung

Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Alt Teterin der Gemeinde Butzow wird durch die Kreisstraße VG 57 erschlossen. Nördlich der Gemeinde Butzow befindet sich die Bundesstraße B 199 und südlich die B 197.

Folglich ist eine Erschließung des Geltungsbereiches gesichert.

■ Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

Der Ortsteil Alt Teterin ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Neue Trinkwassergrundstücksanschlüsse 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.

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

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt dezentral über vom Grundstückseigentümer nach Beantragung bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald über zu errichtende abflusslose Sammelgruben oder biologische Kleinkläranlagen.

Es dürfen keine Ver- und Entsorgungsanlagen beeinträchtigt, überbaut oder sich ihnen in unzulässiger Weise genähert werden. 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.

Für den Ortsteil Alt Teterin ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über 2 Stunden. Folglich ist insgesamt eine Löschwassermenge von 96 m³ vorzuhalten. Die Angaben wurden auf der Grundlage des DVGW Arbeitsblatt W 405 ermittelt.

In Alt Teterin befinden sich zwei Löschwasserbrunnen, welche beide für die Löschwasserversorgung genutzt werden können.

Ein Löschwasserbrunnen ist bereits einsatzbereit und befindet sich auf dem Flurstück 35/3, Flur 1 der Gemarkung Alt Teterin (neben der Kirche) und stellt die erforderliche Löschwassermenge bereit.

Der zweite Löschwasserbrunnen befindet ebenfalls auf dem Flurstück 35/3, Flur 1 der Gemarkung Alt Teterin (direkt gegenüber der Ortseinfahrt aus Richtung Lüssow). Der Löschwasserbrunnen wird ertüchtigt und kann somit für die Löschwasserversorgung genutzt werden.

Es handelt sich bei dem Flurstück 35/3, Flur 1 der Gemarkung Alt Teterin um ein Straßenflurstück. Es bildet die Ortsdurchfahrt durch den Ortsteil Alt Teterin.

Die Lage der vorhandenen Löschwasserbrunnen mit 300m-Radius (blauer und gelber Kreis) kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



Abb. 01: Lage der beiden Löschwasserbrunnen auf dem Flurstück 35/3, Flur 1 der Gemarkung Alt Teterin mit 300m-Radius (blauer und gelber Kreis)

Bei einem Brandfall in Alt Teterin kommen laut Ausrückeverordnung die Feuerwehren Butzow, Neuenkirchen und Spantekow zum Einsatz. Die Freiwilligen Feuerwehren Butzow, Neuenkirchen und Spantekow halten Tanklöschfahrzeuge vor, die zur Erstbekämpfung zur Verfügung stehen.

Des Weiteren befinden sich in Alt Teterin Unterflurhydranten, die zur Nachbefüllung der Tanklöschfahrzeuge genutzt werden können.

■ Elektroversorgung

Das Plangebiet der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Alt Teterin der Gemeinde Butzow ist elektrotechnisch erschlossen. Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie erfolgt über die vorhandenen Anlagen. Es wird davon ausgegangen, dass die geplante Bebauung durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz mit Elektroenergie versorgt werden kann.

▪ E.DIS Netz GmbH

Im Plangeltungsbereich befinden sich sicherheitsrelevante Einbauten.

Die Hinweise zur örtlichen Einweisung sind zu beachten.

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/ Standort des Netzbetreibers aufzunehmen.

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

Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauarbeiten aktuelle Pläne vor Ort vorliegen.

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

Eine örtliche Einweisung vor Baubeginn ist notwendig.

Für die Vereinbarung des Einweisungstermins ist sich mit dem zuständigen Ansprechpartner in Verbindung zu setzen. Die Durchführung des Einweisungstermins muss auf einem Formular durch die E.DIS Netz GmbH bestätigt werden.

Für Rückfragen steht zur Verfügung:

Standort Altentreptow
Holländer Gang 1
17087 Altentreptow
E-Mail: EDI_Betrieb_Altentreptow@e-dis.de

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

steht oder die Arbeiten nicht umgehend ausgeführt werden. Übergebene Bestandspläne bzw. Kopien dieser müssen bei der bauausführenden Firma vor Ort vorliegen.

Weitere besondere Hinweise:

Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, wird um einen rechtzeitigen Antrag gebeten, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage wird dem Antragsteller ein entsprechendes Angebot für die Umverlegung der Anlagen unterbreitet. Bei Vorhaben und Planungen, die über den Plangeltungsbereich hinausgehen, ist eine erneute Bestandsplanauskunft erforderlich. Der Anlagenbestand der E.DIS Netz GmbH ist bei der vorhabenkonkreten Planung zu berücksichtigen.

■ Gasversorgung

▪ E.DIS Netz GmbH

Wichtige Hinweise zum Verhalten bei Beschädigungen an Gasverteilungsanlagen der E.DIS Netz GmbH:

Zu Beschädigungen an Gasrohrleitungen zählen auch Schäden ohne Gasaustritt (Deformierungen, Umhüllungsschäden). Wenn eine Rohrleitung so beschädigt worden ist, dass der Inhalt austritt, sind sofort Vorkehrungen zur Verringerung von Gefahren zu treffen. Die E.DIS Netz GmbH ist unverzüglich zu informieren.

Der Entstörungsdienst ist unter folgender Rufnummer zu erreichen: 01 80/4 55 11 11 (0,20 €/ Verbindung aus dem Festnetz/ Mobilfunk max. 0,42 €/ Min.)

Bei ausströmendem Gas besteht Brand- und Explosionsgefahr.

■ Telekommunikation

▪ Deutschen Telekom Technik GmbH

Im Plangeltungsbereich sind Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG, Telekom Deutschland GmbH vorhanden (s. Anlage 1).

Es ist sicherzustellen, dass die vorhandenen TK-Linien sind 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 Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern (z. B. durch Halbrohre).

Die Leitungen sind i. d. R. 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 nicht möglich.

Sollten Sicherungs- bzw. Verlegemaßnahmen erforderlich sein, so sind diese rechtzeitig bei dem Auftragseingang unter nachfolgender 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

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 Koordination 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 drei Monate vor Baubeginn, schriftlich an die o. g. 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://trassenauskunftekabel.telekom.de>) oder unter der Mailadresse (planauskunft.nordost@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Wie Kabelschäden vermieden werden und wie zu reagieren ist, wenn es zu einer Beschädigung kommt, ist in dem „Infolyer für Tiefbaufirmen“ zu finden. Es wird die App „Trassen Defender“ empfohlen, um schnell und unkompliziert diese der Deutschen Telekom anzuzeigen. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

▪ **Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH**

In dem Plangeltungsbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist derzeit nicht geplant.

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

■ Baudenkmalschutz

Im Plangeltungsbereich befinden sich folgende Bodendenkmale, eingetragen in die Baudenkmalliste des Landkreises Vorpommern-Greifswald:

- Pos. OVP 162 Dorfanger, Kriegerdenkmal (Gemarkung Alt Teterin, Flur 1, Flurstück 35/3)
- Pos. OVP 163 Friedhof, Umfassungsmauer mit Toranlage, hist. Grabzeichen, Aufbahrungskapelle (Butzow, OT Alt Teterin, Alt Teterin 15)
- Pos. OVP 164 Kirche (Butzow, OT Alt Teterin, Alt Teterin 15)

- Pos. OVP 166 ehem. Pfarrwitwenhaus (Butzow, OT Alt Teterin, Alt Teterin 8)
- Pos. OVP 165 ehem. Pfarrhaus (Butzow, OT Alt Teterin, Alt Teterin 7)

■ Bodendenkmalschutz

Im Plangeltungsbereich befinden sich folgende bekannte mit der Farbe „Blau“ gekennzeichnete Bodendenkmale der Bodendenkmalliste des Landkreises Vorpommern-Greifswald:

- Gemarkung Alt Teterin, Fundplätze 13, 14
- Gemarkung Alt Teterin, Fundplatz 11

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 (Evangelisch-Lutherische Kirche in Norddeutschland, Landeskirchenamt, Dezernat Bauwesen, Standort Greifswald, Rudolf-Breitscheid-Straße 32, 17489 Greifswald).

Dies betrifft i. d. R. Baudenkmale in der Gemeinde Butzow, OT Alt Teterin, wenn sich die Grundstücke mit den Baudenkmalen im Eigentum der evangelischen Kirchengemeinde Teterin-Lüskow über den Pommerschen evangelischen Kirchenkreis befinden (Pos. OVP 164 Kirche, Butzow, OT Alt Teterin, Alt Teterin 15).

Gemäß § 7 Abs. 2 DSchG M-V gilt: Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörden 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 Maßnahmen nach anderen gesetzlichen Bestimmungen eine

Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung, Zulassung, 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.

8 Sonstige Angaben

8.1 Angaben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Zuge der Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Alt Teterin der Gemeinde Butzow werden planrelevante Belange und Hinweise untersucht und 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 kann der Anlage 2 entnommen werden. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet („vermerkt“).

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. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken von Lagefestpunkten die 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 (s. Anlage 1) ist zu beachten.

■ Belange des Forstamtes Neubrandenburg

Wald ist nicht betroffen, das nächste Waldstück liegt ca. 300 m in südlicher Richtung.

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.

Der Abstand ist nicht ab dem Stammfuß zu bemessen, sondern ab der Kronenschlusslinie der Bestandsrandbäume.

■ Belange des Landesamtes für Gesundheit und Soziales

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 Arbeitgeber 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 Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern

In einer Entfernung von circa 900 m südlich des Plangebietes befinden sich mehrere genehmigungsbedürftige Windkraftanlagen im sog. Windpark „Müggenburg-Panschow“, entsprechend ist mit Lärmeinwirkungen durch die Anlagen zu rechnen.

Neu entstehenden Immissionsorte (Wohnbebauungen) dürfen die Ausnutzung des genehmigten Betriebs der Anlagen nicht einschränken.

■ Belange des Hauptzollamtes Stralsund

Der Plangeltungsbereich 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, hin. 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 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 der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Alt Teterin der Gemeinde Butzow 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 M-V 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 einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) können gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V erhalten werden.

Auf der Homepage des LPBK M-V www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

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

Vorhaben mit Auswirkungen auf die Kreisstraße VG 57, wie Anlage oder Änderung von Grundstückszufahrten sowie Erschließungsarbeiten von Ver- und Entsorgungsunternehmen, sind der Kreisstraßenmeisterei des Landkreises Vorpommern-Greifswald als Einzelvorhaben anzuzeigen.

■ **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Abfallwirtschaft/Bodenschutz**

Untere Abfallbehörde:

Die Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Vorpommern-Greifswald (Abfallwirtschaftssatzung – AwS), vom 20. September 2022, ist einzuhalten. Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (<http://www.kreis-vg.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (<http://www.vevg-karlsburg.de/>) verfügbar.

Während der Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.

Seit dem 01. August 2023 gilt die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV). Die darin enthaltenen gesetzlichen Regelungen sind einzuhalten. Die überarbeitete DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ ist rechtlich verbindlich und zu beachten.

Die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (TR LAGA M20), sind nicht mehr anzuwenden.

Untere Bodenschutzbehörde:

Die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung, und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVObI M-V S. 759), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu berücksichtigen. Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche

Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ ist rechtlich verbindlich und zu beachten.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangeltungsbereich keine Altlasten oder andere Bodenverunreinigungen bekannt.

Während der Baumaßnahmen auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u. a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) anzuzeigen.

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

Munitions- bzw. Kampfmittelbelastung

Aus den Daten des Kampfmittelkatasters des Landes geht hervor, dass für den ausgewiesenen Plangeltungsbereich keine Informationen zu einer Kampfmittelbelastung erfasst sind.

Sollten im Verlauf der Umsetzung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung trotz Negativerstauskunft 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 Ordnungsbehörden beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.

Kreisgefährdungsanalyse; Hier: Sturmflut/-hochwasser

Es 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.

Andere Risiken oder Gefahren sind derzeit nicht bekannt.

8.2 Belange des Naturschutzes

Der vorhandene Baumbestand ist während geplanter Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Es sind die Bestimmungen der R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen 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.

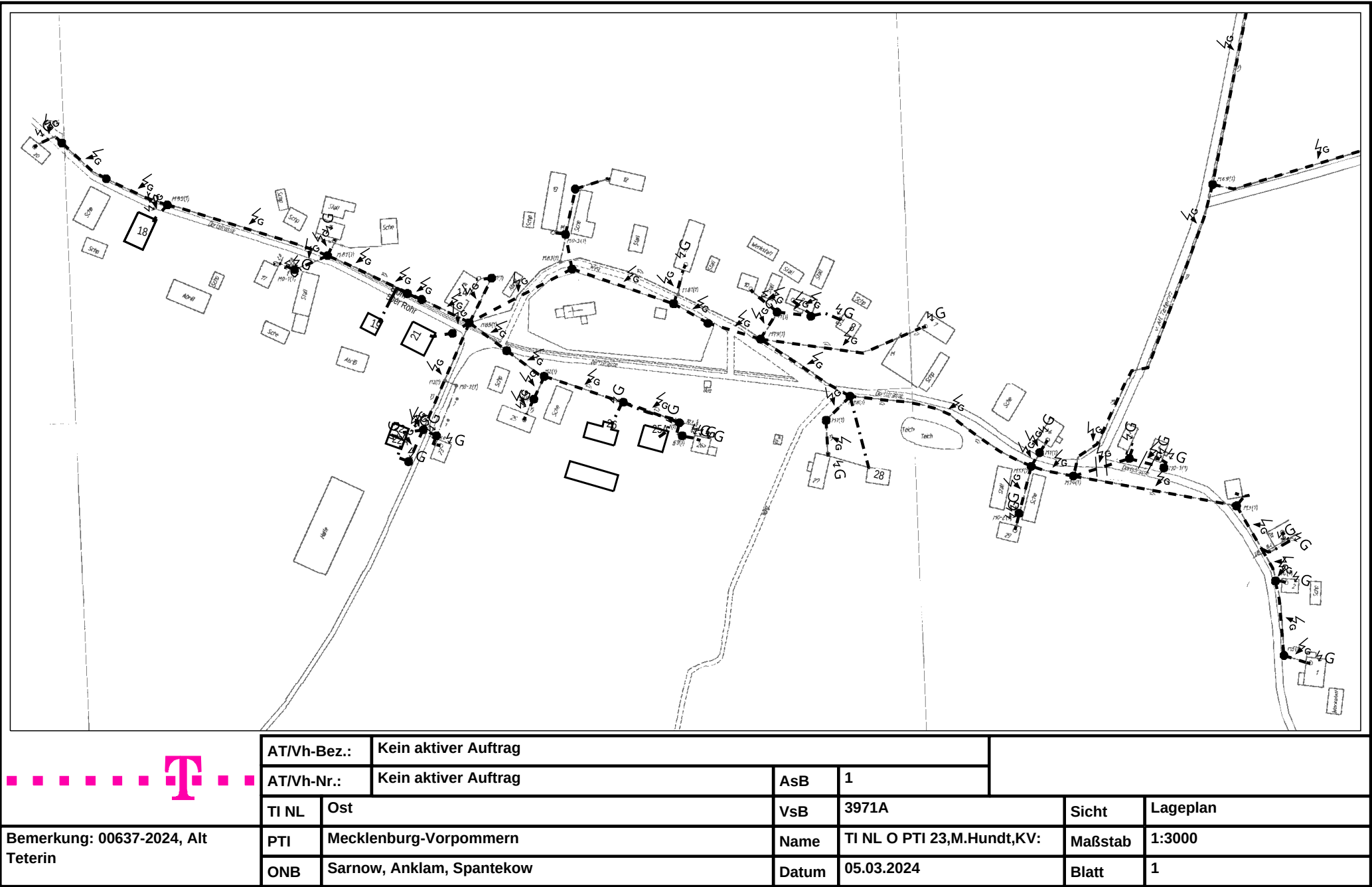
8.3 Flächenversiegelungen

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

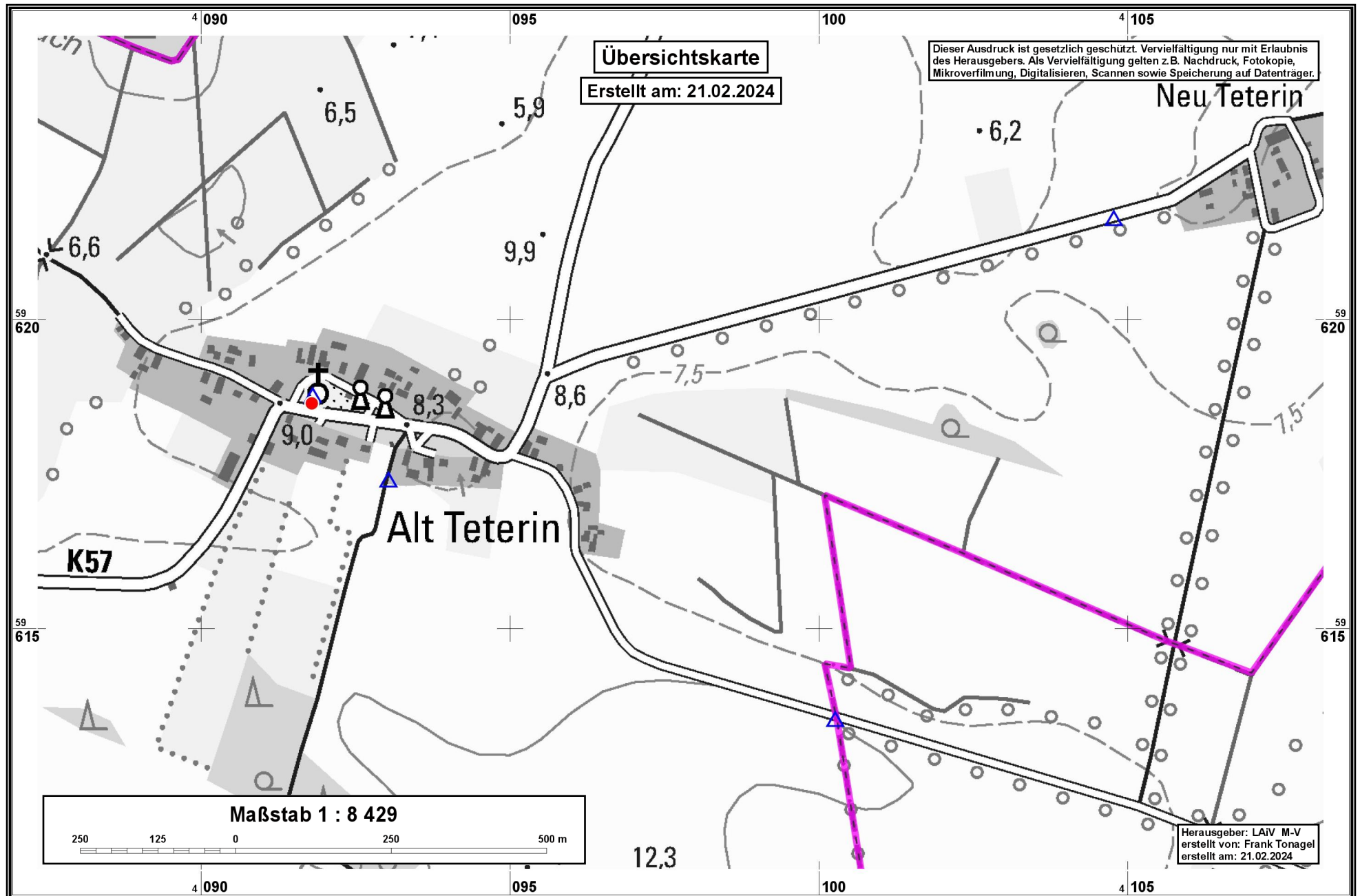
Decken auf Stellflächen, Zufahrten, Wegen u. a., ist zulässig, soweit keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

Anlage 1



T	AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag					
	AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag		AsB	1		
	TI NL	Ost	VsB	3971A	Sicht	Lageplan
	PTI	Mecklenburg-Vorpommern	Name	TI NL O PTI 23,M.Hundt,KV:	Maßstab	1:3000
Bemerkung: 00637-2024, Alt Teterin			ONB	Sarnow, Anklam, Spantekow	Datum	05.03.2024
					Blatt	1

Anlage 2





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



**Einzelnachweis
Lagefestpunkt**

76312500

Erstellt am: 03.04.2022

Punktvermarkung

Festlegung 2. bis 5. Ordnung, Kopf 16x16 oder
12x12 cm, Bezugspunkt Platte 30x30 cm

Klassifikation

Ordnung **TP (3) - Trigonometrischer Punkt 3. Ordnung**
Hierarchiestufe
Wertigkeit

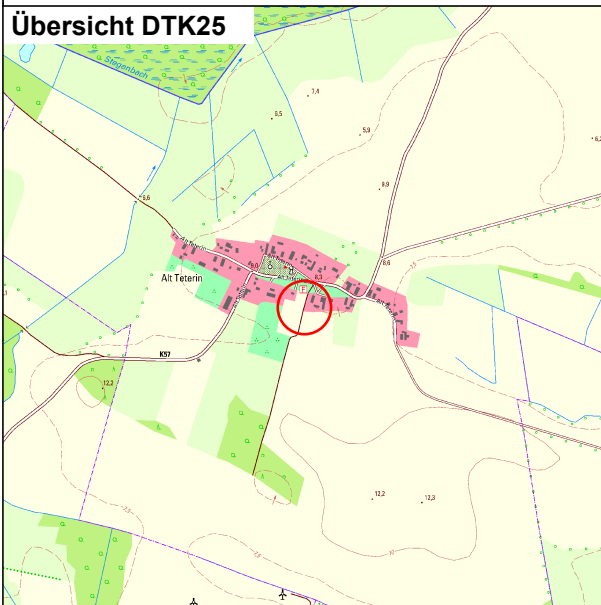
Überwachungsdatum

01.08.1995

Gemeinde

Butzow

Übersicht DTK25



Lage

System **ETRS89_UTM33**
Messjahr **1966** East [m] **33 409303,880** North [m] **5961741,689**
Genauigkeitsstufe **Standardabweichung S <= 3 cm**

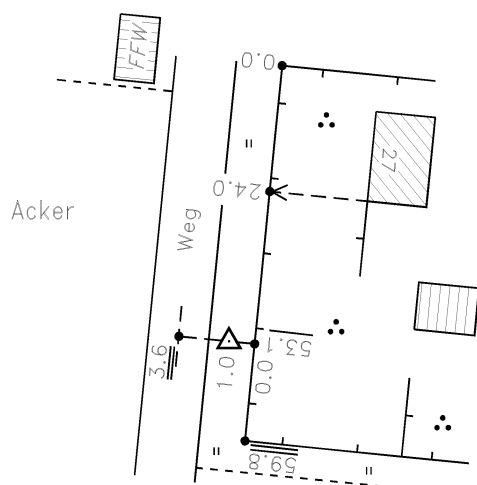
Höhe

System **DE_DHHN2016_NH**
Messjahr **7,734** Höhe [m]
Genauigkeitsstufe **Standardabweichung S <= 10 cm**

Pfeilerhöhe [m] 0,900 Messjahr **1995**

Bemerkungen

Lage-/Einmessungsskizze/Ansicht





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



**Einzelnachweis
Lagefestpunkt**

76318000

Erstellt am: 03.04.2022

Punktvermarkung

Knopf

Klassifikation

Ordnung **TP (3) - Trigonometrischer Punkt 3. Ordnung**

Hierarchiestufe

Wertigkeit

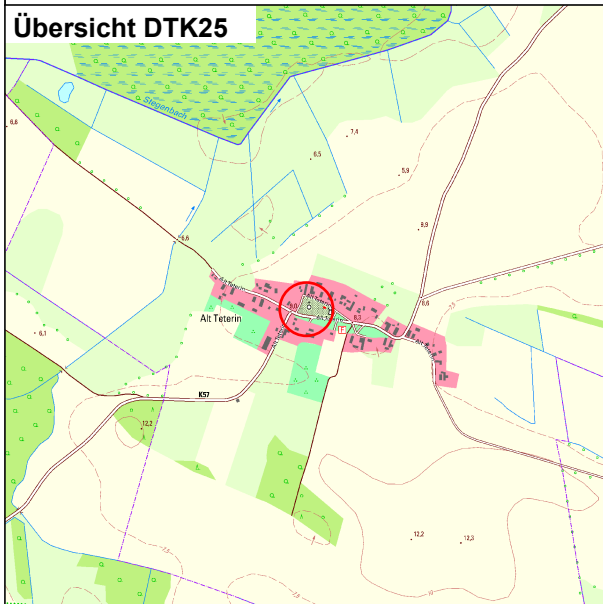
Überwachungsdatum

01.08.1995

Gemeinde

Butzow

Übersicht DTK25



Lage

System **ETRS89_UTM33**

Messjahr East [m]

1966 33 409181,467

Genauigkeitsstufe

North [m]

5961878,051

Standardabweichung S <= 3 cm

Höhe

System **DE_DHHN2016_NH**

Messjahr

Höhe [m]

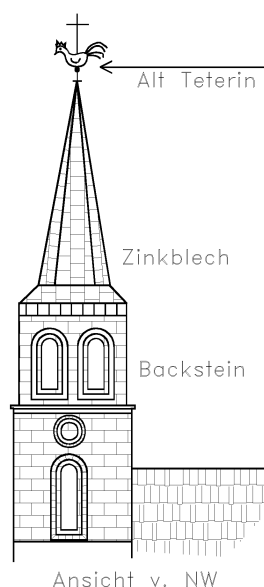
Genauigkeitsstufe

44,214

Standardabweichung S <= 10 cm

Bemerkungen

Lage-/Einmessungsskizze/Ansicht





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



**Einzelnachweis
Lagefestpunkt**

76321800

Erstellt am: 03.04.2022

Punktvermarkung

Festlegung 2. bis 5. Ordnung, Kopf 16x16 oder
12x12 cm, Bezugspunkt Platte 30x30 cm

Klassifikation

Ordnung **TP (3) - Trigonometrischer Punkt 3. Ordnung**
Hierarchiestufe
Wertigkeit

Überwachungsdatum

01.08.1995

Gemeinde

Butzow

Lage

System **ETRS89_UTM33**
Messjahr **1966** East [m] **33 410476,472** North [m] **5962163,987**
Genauigkeitsstufe **Standardabweichung S <= 3 cm**

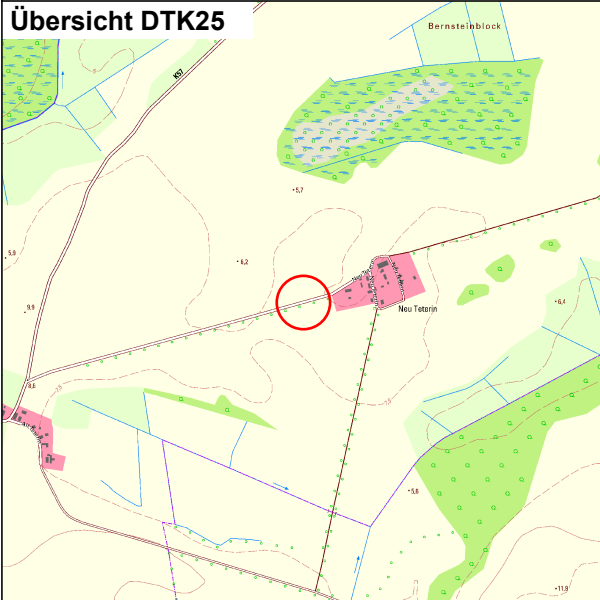
Höhe

System **DE_DHHN2016_NH**
Messjahr **1966** Höhe [m] **7,685**
Genauigkeitsstufe **Standardabweichung S <= 10 cm**

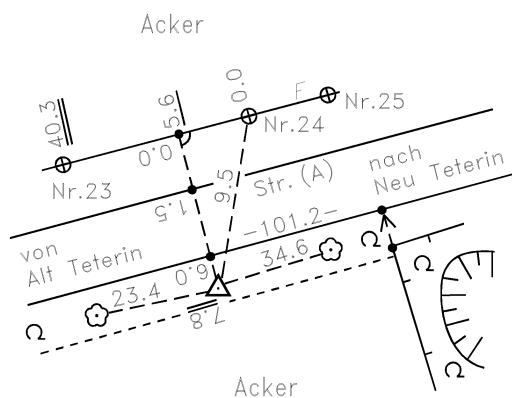
Pfeilerhöhe [m] 0,900 Messjahr **1995**

Bemerkungen

Übersicht DTK25



Lage-/Einmessungsskizze/Ansicht



Merkblatt

über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte der amtlichen geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze

1. Festpunkte der Lagenetze sind **Geodätische Grundnetzpunkte (GGP)**, **Benutzungsfestpunkte (BFP)**, **Trigonometrische Punkte (TP)** sowie **zugehörige Orientierungspunkte (OP)** und **Exzentren**, deren Lage auf der Erde durch Koordinaten mit Zentimetergenauigkeit im amtlichen Lagebezugssystem festgelegt ist. Sie bilden die Grundlage für alle hoheitlichen Vermessungen (Landesvermessung und Liegenschaftskataster), aber auch für technische und wissenschaftliche Vermessungen.

Es gibt Bodenpunkte und Hochpunkte.

Ein Bodenpunkt ist in der Regel ein 0,9 m langer Granitpfeiler, dessen Kopf ca. 15 cm aus dem Erdbereich herausragt. In Ausnahmefällen kann der Pfeiler auch bodengleich gesetzt („vermarkt“) sein. Die Pfeiler haben eine Kopffläche von 16 cm x 16 cm bis 30 cm x 30 cm mit Bohrloch, eingemeißeltem Kreuz oder Keramikbolzen. Auf der Kopffläche oder an den Seiten sind in Nordrichtung ein Dreieck $\triangle$, in Südrichtung die Buchstaben „TP“ eingemeißelt. Andere Pfeiler sind mit den Buchstaben O, FF, AF oder FW gekennzeichnet. In Ausnahmefällen gibt es hiervon abweichende Vermarkungen auf Bauwerken (Plastikkegel mit $\triangle$ und TP, Keramikbolzen u. a.). Bodenpunkte haben unter dem Granitpfeiler in der Regel eine Granitplatte.

Hochpunkte sind markante Bauwerksteile (z. B. Kirchturm- oder Antennenmastspitzen), die weithin sichtbar sind und als Zielpunkt bei Vermessungen dienen.

2. Höhenfestpunkte (HFP) sind Punkte, die mit Millimetergenauigkeit bestimmt und für die Normalhöhen im amtlichen Höhenbezugssystem berechnet wurden. Sie bilden die Grundlage für groß- und kleinräumige Höhenvermessungen, wie z. B. topographische Vermessungen, Höhendarstellungen in Karten, Höhenfestlegungen von Gebäuden, Straßen, Kanälen u. a., auch für die Beobachtung von Bodensenkungen.

Als HFP dienen Metallbolzen („Mauerbolzen, Höhenmarken“). Sie werden vorzugsweise im Mauerwerk besonders stabiler Bauwerke (Kirchen, Brücken u. a.) so eingesetzt („vermarkt“), dass eine Messlatte von 3,10 m Höhe jederzeit lotrecht auf dem Bolzen aufgehalten werden kann.

Im unbebauten Gelände sind die Bolzen an Pfeilern aus Granit („Pfeilerbolzen“) angebracht. Diese Pfeiler haben eine Kopffläche von 25 cm x 25 cm und ragen im Normalfall 20 cm aus dem Boden hervor. Besonders bedeutsame Punkte sind unterirdisch vermarkt (Unterirdische Festlegung - UF) und durch einen ca. 0,9 m langen Granitpfeiler (16 cm x 16 cm) mit den Buchstaben „NP“ oberirdisch gekennzeichnet. Im Normalfall ist er 2 m von der UF entfernt so vermarkt, dass sein Kopf ca. 15 cm aus dem Boden ragt.

3. Festpunkte der Schwerenetze (SFP) sind Punkte, für die mittels gravimetrischer Messungen Schwerewerte im amtlichen Schwerbezugssystem ermittelt wurden. Sie sind mit einer Genauigkeit von 0,03 mGal ($1 \text{ mGal} = 10^{-5} \text{ m/s}^2$) bestimmt und bilden die Grundlage für verschiedene praktische und wissenschaftliche Arbeiten, z. B. auch für Lagerstättenforschungen.

SFP sind mit Messingbolzen ($\varnothing$ 3 cm mit Aufschrift „SFP“ und $\triangle$), Pfeilern oder Platten aus Granit vermarkt. Ihre Standorte befinden sich auf befestigten Flächen an Gebäuden, in befestigten Straßen, aber auch in unbefestigten Wegen. Sie sind allgemein sichtbar, behindern aber nicht den Verkehr. Die Granitplatten sind 60 cm x 60 cm bzw. 80 cm x 80 cm groß und mit einem eingemeißelten Dreieck $\triangle$ gekennzeichnet. Im Kopf der Granitpfeiler befindet sich ein flacher Bolzen.

4. Gesetzliche Grundlage für die Vermarkung und den Schutz von Vermessungsmarken ist das „Gesetz über das amtliche Geoinfor-

mations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V)“ vom 16. Dezember 2010 (GVBl. M-V S. 713).

Danach ist folgendes zu beachten:

- **Eigentümer und Nutzungsberechtigte** (Pächter, Erbbauberechtigte u. ä.) haben das Ein- bzw. Anbringen von Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) auf ihren Grundstücken und an ihren baulichen Anlagen sowie das Errichten von Vermessungssignalen für die Dauer von Vermessungsarbeiten zu dulden. Sie haben Handlungen zu unterlassen, die Vermessungsmarken sowie ihre Erkennbarkeit und Verwendbarkeit beeinträchtigen könnten. Hierzu zählt auch das Anbringen von Schildern, Briefkästen, Lampen o. ä. über HFP, weil dadurch das lotrechte Aufstellen der Messlatte auf den Metallbolzen nicht mehr möglich ist.
- **Maßnahmen**, durch die Vermessungsmarken gefährdet werden können, sind unverzüglich der Vermessungs- und Geoinformationsbehörde (siehe unten) mitzuteilen. Dieses gilt z. B., wenn Teile des Gebäudes, an dem ein HFP angebracht ist, oder wenn als TP bestimmte Teile eines Bauwerkes (Hochpunkt) ausgebaut, umgebaut oder abgerissen werden sollen. Gefährdungen erfolgen auch durch Straßen-, Autobahn-, Eisenbahn-, Rohr- und Kabelleitungsbau. Erkennt ein Eigentümer oder Nutzungsberechtigter, dass Vermessungsmarken bereits verlorengegangen, schadhaft, nicht mehr erkennbar oder verändert sind, so hat er auch dieses mitzuteilen.
- Mit dem Erdboden verbundene Vermessungsmarken werden von kreisförmigen **Schutzflächen** umgeben. Der Durchmesser der Schutzfläche beträgt 2 m, d. h., halten Sie bei Ihren Arbeiten mindestens 1 m Abstand vom Festpunkt! Zusätzlich werden diese Vermessungsmarken in den meisten Fällen durch rot-weiße Schutzsäulen oder Schutzbügel, die ca. 1 m neben der Vermessungsmarke stehen, kenntlich gemacht.
- Für **unmittelbare Vermögensnachteile**, die dem Eigentümer oder dem Nutzungsberechtigten durch die Duldungspflicht oder die Inanspruchnahme der Schutzfläche entstehen, kann eine angemessene Entschädigung in Geld gefordert werden. Der Entschädigungsanspruch verjährt in einem Jahr, die Verjährung beginnt mit dem Ablauf des Jahres, in dem der Schaden entstanden ist.
- **Ordnungswidrig** handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig das Betreten oder Befahren von Grundstücken oder baulichen Anlagen für zulässige Vermessungsarbeiten behindert, unbefugt Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) einbringt, verändert oder entfernt, ihren festen Stand oder ihre Erkennbarkeit oder ihre Verwendbarkeit gefährdet oder ihre Schutzflächen überbaut, abträgt oder verändert. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5000 € geahndet werden.
- **Eigentümer oder Nutzungsberechtigte** können zur Zahlung von **Wiederherstellungskosten** herangezogen werden, wenn durch ihre Schuld oder durch die Schuld eines Beauftragten eine Vermessungsmarke entfernt, verändert oder beschädigt worden ist. Eigentümern, Pächtern oder anderen Nutzungsberechtigten wird daher empfohlen, in ihrem eigenen Interesse die Punkte so kenntlich zu machen (z. B. durch Pfähle), dass sie jederzeit als Hindernis für Landmaschinen oder andere Fahrzeuge erkannt werden können. Die mit der Feldbestellung beauftragten Personen sind anzuhalten, die Vermessungsmarken zu beachten.

Dieses Merkblatt ist aufzubewahren und beim Verkauf oder bei der Verpachtung des Flurstücks, auf dem der GGP, BFP, TP, OP, HFP oder SFP liegt, an den Erwerber oder Nutzungsberechtigten weiterzugeben.

Fragen beantwortet jederzeit die **zuständige untere Vermessungs- und Geoinformationsbehörde** oder das

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
Lübecker Straße 289 19059 Schwerin
Telefon 0385 588-56312 oder 588-56267 Telefax 0385 588-56905 oder 588-48256260
E-Mail: Raumbezug@laiv-mv.de
Internet: [http:// www.lverma-mv.de](http://www.lverma-mv.de)

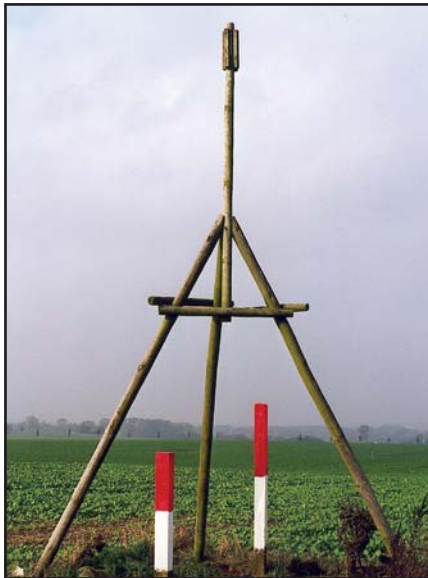
Herausgeber:

© Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
Stand: März 2014

Druck:

Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern
Lübecker Straße 287, 19059 Schwerin

Festlegungsarten der Festpunkte der geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze



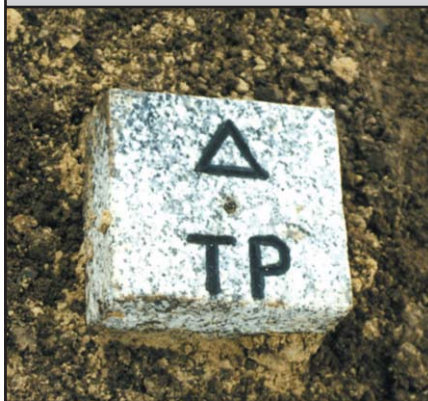
TP Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsignal und Schutzsäulen



OP Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsäule



HFP Granitpfeiler 25 cm x 25 cm mit seitlichem Bolzen und Stahlschutzbügel



BFP/TP Granitpfeiler 16 cm x 16 cm (auch bodengleich)*



Hochpunkt (Turm Knopf u. a.)



HFP Mauerbolzen (Ø 2 cm bis 5,5 cm) oder Höhenmarke



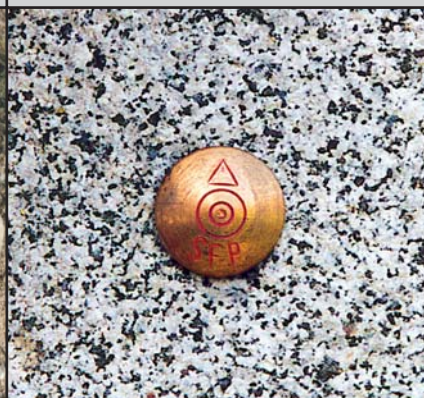
GGP Granitpfeiler 30 cm x 30 cm* oder 50 cm x 50 cm*



Markstein Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit „NP“



TP (Meckl.) Steinpfeiler bis 35 cm x 35 cm (auch mit Keramikbolzen)*



SFP Messingbolzen Ø 3 cm



SFP Granitplatte 60 cm x 60 cm oder 80 cm x 80 cm

* Oft mit Schutzsäule(n) oder Stahlschutzbügel

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

1 Ausgangsdaten

Im Auftrag der Gemeinde Butzow, über das Amt Anklam-Land, wird eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für fünf einbezogene Flächen der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Alt Teterin der Gemeinde Butzow erarbeitet.

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

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

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

Mit der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Alt Teterin der Gemeinde Butzow wird die vorhandene Bebauung planungsrechtlich gesichert und Baurecht für geplante Bebauungen geschaffen, um den Zuzug innerhalb der Gemeinde und des Ortsteils Alt Teterin zu fördern.

Das Gebiet der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Alt Teterin der Gemeinde Butzow ist 102.315 m² groß. Die einbezogenen Flächen haben eine Gesamtgröße von 10.940 m².

Der Plangeltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemeinde Butzow
Gemarkung Alt Teterin

Flur 1
Flurstücke 19 (tw.), 33 (tw.), 34 (tw.), 35/3 (tw.), 35/4, 35/5, 43/2 (tw.), 43/3 (tw.), 44/1 (tw.), 45 (tw.), 46/1 (tw.), 47/1, 47/5, 47/6, 47/7 (tw.), 48/4, 48/5, 48/6, 48/7, 49 (tw.), 50, 51, 52, 53/1, 54/1 (tw.), 54/2, 55 (tw.), 56 (tw.), 57, 58, 59 (tw.), 60 (tw.), 61 (tw.), 62/1, 62/2, 63/2 (tw.), 64, 65 (tw.), 66/1, 67/1 und 68/1

Flur 3
Flurstücke 10, 11, 12/2 (tw.), 12/3, 12/4, 14/1, 14/2 (tw.), 15/1 (tw.), 15/2, 16/1, 17/1, 17/2 (tw.), 18, 19 (tw.), 20 (tw.), 21 (tw.), 23 (tw.), 24/1, 24/4, 25/1, 25/2, 26, 27 und 33 (tw.)

Das Vorhaben stellt einen Eingriff nach BNatSchG und NatSchAG M-V dar. Entsprechend § 14 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der

belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Laut § 12 Abs.1 Nr. 12 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) sind Eingriffe gemäß § 14 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes unter anderem „12. die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken“. Der Verursacher ist nach § 15 Absatz 2 des BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist. Soweit Ersatzmaßnahmen nachweisbar rechtlich oder tatsächlich unmöglich sind oder die verursachten Beeinträchtigungen nachweisbar nicht beheben, hat der Verursacher für die verbleibenden Beeinträchtigungen eine Ausgleichszahlung zu leisten

1.1 Rechtliche Grundlagen

Wichtigste Grundlagen für die Erstellung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz bilden überwiegend folgende Rechtsvorschriften (Auszug):

- Baugesetzbuch 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);
- 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 - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, 270), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130, 136);
- 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 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323);

- 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).

1.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Der Ortsteil Alt Teterin dient überwiegend als Wohnstandort. Die vorhandene Bebauung im Ort wird durch die Wohnfunktion geprägt.

Die Ortschaft wird verkehrstechnisch durch die Kreisstraße VG 57 erschlossen.

Das Plangebiet ist durch die Immissionen seitens der Kreisstraße und der vorhandenen Bebauung der Ortslage Alt Teterin vorbelastet. Von einer derzeitigen Überschreitung der gesetzlich vorgeschriebenen Schwellenwerte wird nicht ausgegangen. Das Plangebiet erfüllt keine bedeutende Erholungsfunktion.

Internationale und nationale Schutzgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Es werden keine nationalen und internationalen Schutzgebiete durch die Satzung und deren Flächen beeinträchtigt oder unmittelbar tangiert.

Als Lebensraum für besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten hat der Geltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedeutung.

Die einbezogene Fläche Nummer eins befindet sich im Westen des Ortsteils Alt Teterin, südlich der Erschließungsstraße. Die einbezogene Fläche schließt sowohl im Osten als auch im Westen an bereits vorhandene Wohnbebauung an und ist derzeit eine Baulücke in dem Ortsteil Alt Teterin. Hier können circa zwei Einfamilienhäuser errichtet werden. Es handelt sich um intensiv genutzte Grünlandflächen (GIM). Im nordöstlichen Teil der Fläche befindet sich Gehölzbestand, dieser wird zum Erhalt festgesetzt.

Die zweite einbezogene Fläche befindet ebenfalls im Westen des Ortsteils Alt Teterin auf der gegenüberliegenden Seite der Fläche eins und liegt demnach ebenso direkt an der Erschließungsstraße. Sie schließt im Osten und Süden an bereits vorhandene Wohnbebauungen an und bietet circa zwei Baugrundstücke für Einfamilienhäuser. Für diese Fläche gibt es bereits ein konkretes Vorhaben zur Umsetzung einer Wohnbebauung. Interessenten sind demnach vorhanden. Es handelt sich um eine aufgelassene Grünlandfläche (GMB). Die Fläche wird von einer geschützten Baumreihe nach § 19 NatSchAG begleitet. Die straßenbegleitenden Bäume (Esche, Spitzahorn) sind zur Erhaltung festgesetzt.

Die dritte einbezogene Fläche liegt im Nordwesten und ebenfalls direkt an der Erschließungsstraße. Diese Fläche schließt im Osten und Westen an vorhandene Wohnbebauung an. Es handelt sich hierbei um eine Baulücke. Die Fläche bietet Kapazitäten für ein Baugrundstück. Es handelt sich um eine intensiv genutzte Grünlandfläche (GIM).

Die einbezogene Fläche Nummer vier befindet sich mittig des Ortsteils, südlich der Erschließungsstraße und des Dorfgangers. Sie schließt im Osten und Westen direkt an vorhandene Wohnbebauung an. Es handelt sich hier ebenfalls um eine Baulücke und bietet ein Baugrundstück. Es handelt sich um eine aufgelassene Grünlandfläche.

Die fünfte einbezogene Fläche befindet sich im Südosten des Ortsteils Alt Teterin, direkt an der Erschließungsstraße. Sowohl im Westen als auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite schließt diese einbezogene Fläche direkt an vorhandene Bebauungen an. Sie bietet circa fünf Baugrundstücke für Bauwillige. Es handelt sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche (ACS).

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme wurde Getreide angebaut. Die straßenbegleitenden Bäume sind zur Erhaltung festgesetzt.

Durch die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Alt Teterin der Gemeinde Butzow werden circa elf Baugrundstücke ausgewiesen.

Die oben benannten fünf einbezogenen Flächen schließen alle direkt an vorhandenen Wohnbebauungen und an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an. Die Erschließung der einzelnen Flächen ist ebenfalls gegeben. Demnach erfüllen die ausgewiesenen einbezogenen Flächen die Voraussetzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Folgende Biotoptypen sind in den einbezogenen Flächen vorhanden:

Tabelle 1: Biotoptypen im Plangebiet

Nr.	Code	Bezeichnung	Fläche in m ²
2.7.1	BBA	Älterer Einzelbaum	
2.7.2	BBJ	Jüngerer Einzelbaum	
9.2.4	GMB	Aufgelassenes Frischgrünland	3.490
9.3.2	GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	3.695
12.1.1	ACS	Sandacker	3.755

Das Plangebiet befindet sich in dem mit gering bis mittel bewerteten Landschaftsbildraum „Ackerlandschaft südlich von Anklam“ und in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume. Das Landschaftsbild der Vorhabenfläche ist von der dörflichen Umgebung geprägt und somit von geringer Bedeutung.

Das Untersuchungsgebiet ist anthropogen geprägt und zeichnet sich nicht durch eine besondere Naturnähe oder landschaftliche Vielfalt aus.

1.3 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

Mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung werden fünf einbezogene Flächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zum Zwecke der Wohnbebauung ausgewiesen.

Die Planung sieht die Errichtung von Wohnbebauung auf Acker- und Grünlandflächen vor. Es wird von Parametern entsprechend der Umgebungsbebauung ausgegangen. Die Überprüfung ergab für die Umgebungsbebauung eine durchschnittliche GRZ von 0,4, so dass Versiegelungen von bis zu 60% möglich sind. Die umgebenden Gebäude sind eingeschossig. Eine solche Gebäudehöhe wird auch für das Plangebiet angenommen. Die nach der Bebauung unversiegelt bleibenden Grundstücksflächen sollen zukünftig gärtnerisch genutzt werden.

Tabelle 2: Geplante Nutzungen

Nutzung.	Flächen m ²	Flächen m ²	Anteil an der Gesamtfläche in m ²
Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,4	10.940		100
davon:			
Bauflächen versiegelt 60%		6.564	60
Bauflächen unversiegelt 40%		4.376	40
Gesamt	10.940	10.940	100

Folgende Wirkungen auf den Naturhaushalt sind möglich:

Mögliche baubedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zur Realisierung der geplanten Vorhaben, welche nach Bauende wiedereingestellt bzw. beseitigt werden. Während dieses Zeitraumes kommt es, vor allem durch die Lagerung von Baumaterialien und die Arbeit der Baumaschinen, auch außerhalb der Baufelder zu folgenden erhöhten Belastungen der Umwelt:

- 1 Flächenbeanspruchung durch Baustellenbetrieb,
- 2 Bodenverdichtung, Lagerung von Baumaterialien,
- 3 Emissionen und Erschütterungen durch Baumaschinen.

Die baubedingten Wirkungen des Vorhabens sind temporär. Nach Beendigung der Bauarbeiten werden diese abgestellt sein. Immissionen werden nur tagsüber auf die Umgebung einwirken und die zulässigen Werte nicht überschreiten. Um brütende Vögel und eventuell in Sommerquartieren vorkommende Fledermäuse nicht zu beeinträchtigen ist im Winter zu fällen.

Mögliche anlagebedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich. Diese beschränken sich auf das Baufeld.

- 1 Flächenversiegelungen,
- 2 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes,
- 3 Beseitigung potenzieller Habitate.

Die anlagebedingten Wirkungen in Form von Neuversiegelungen betreffen durch ständige Bewirtschaftung verdichtete und beunruhigte Flächen. Die Auswirkungen sind kompensierbar. Bedeutende Lebensraumfunktionen werden nicht dauerhaft eingeschränkt.

Mögliche betriebsbedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Funktion/ Nutzung der Baulichkeiten. Nennenswerte Wirkfaktoren sind in diesem Fall durch Wohnen verursachte Immissionen.

Die betriebsbedingten Wirkungen in Form von Lärm- und Schadstoffhöhungen durch KFZ - Verkehr und Heizbetrieb sind gering.

1.4 Abgrenzung von Wirkzonen

Die Errichtung von Bebauung auf intensiv genutzten Flächen erzeugt keine die vorhandenen Immissionen erheblich überschreitenden Wirkungen. Geschützte Biotope oder Biotope der Wertstufe 3 sind in unmittelbarer Nähe zum Vorhaben nicht vorhanden. Vom Vorhaben gehen, bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen, voraussichtlich keine Wirkungen aus, welche zur Störung spezieller störungsempfindlicher Arten führen können.

1.5 Lagefaktor

Die Vorhabenfläche grenzt an Bebauung und Verkehrsflächen an und befindet sich somit in einer Entfernung von weniger als 100 m zur nächsten Störquelle. Daraus ergibt sich ein Lagefaktor von 0,75. Das Vorhaben befindet sich in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume und in keinem LSG.

2 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Die zur Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfes erforderlichen Faktoren sind den Hinweisen zur Eingriffsregelung entnommen:

Wertstufe:

laut Anlage 3 HzE

Biotopwert des betroffenen Biotoptyps:

laut Pkt. 2.1 HzE

2.1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

2.1.1 Flächen ohne Eingriff

Hier kommen die unversiegelten Bauflächen zum Ansatz, die zu Freiflächen (Zierrasen) oder gärtnerisch genutzten Flächen (Zier- bzw. Nutzgarten) umgewandelt werden. Die Wertigkeit der geplanten Flächen entspricht mindestens der der Ackerflächen.

Bei den Grünlandflächen (GIM, GMB) werden auch die unversiegelten Bauflächen mit bilanziert (siehe unmittelbare Beeinträchtigungen).

Flächen ohne Veränderungen

Tabelle 3: Flächen ohne Veränderungen

	Bezeichnung	Planung	Fläche in m ²
ACS	Sandacker	Bauflächen unversiegelt	1.502

2.1.2 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)

Die nachfolgende Tabelle zeigt die unmittelbaren Wirkungen des Vorhabens auf. Es kommen die Beeinträchtigungen der versiegelten Bauflächen zum Ansatz.

unmittelbare Beeinträchtigungen

- durch versiegelte Bauflächen innerhalb der einbezogenen Flächen
- durch unversiegelte Bauflächen der Biotoptypen GIM und GMB

Tabelle 4: unmittelbare Beeinträchtigungen

Bestand	Fläche in m ²	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ)
ACS	2.253	1	0,75	1.689,750
GMB	3.480	3	0,75	7.830,000
GIM	3.705	1,5	0,75	4.168,125
	9.438			13.687,875

2.1.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)

Das Vorhaben erzeugt keinen Funktionsverlust von Biotopen. Ein Kompensationserfordernis hierfür besteht nicht.

Begründung:

In der HzE Punkt 2.4 Seite 7 steht: „Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.“

Die Immissionen des Vorhabens erhöhen sich nicht wesentlich. Eine Funktionsbeeinträchtigung von geschützten Biotopen wird nicht hervorgerufen.

2.1.4 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Es kommen Vollversiegelungen zum Ansatz. Die versiegelten Bauflächen werden mit einem Versiegelungsfaktor von 0,5 multipliziert.

Tabelle 5: Versiegelung und Überbauung

Biotoptyp	Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ²	x	Zuschlag für Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (m ² EFÄ)
ACS	2.253		0,5		1.126,500
GMB	2.088		0,5		1.044,000
GIM	2.223		0,5		1.111,500
			gesamt:		3.282,000

2.2 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

In den Hinweisen zur Eingriffsregelung steht: Die Betroffenheit besonderer faunistischer Funktionen verlangt eine separate Erfassung und Bewertung. Sofern durch die Wiederherstellung der übrigen betroffenen Funktions- und Wertelemente eine entsprechende Kompensation für besondere faunistische Funktionsbeziehungen noch nicht erreicht wird, erwächst hieraus die Verpflichtung zur Wiederherstellung artspezifischer Lebensräume und ihrer Voraussetzungen.

Die Kompensation soll in diesen Fällen so erfolgen, dass Beeinträchtigungen der betroffenen Arten und Teilpopulationen ausgeglichen werden. Eingriffe in solche spezifischen faunistischen Funktionsbeziehungen oder in Lebensräume besonderer Arten bedürfen daher i. d. R. einer additiven Kompensation.

2.2.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen

Aufgrund der vorhandenen Störungen auf der Vorhabenfläche sind keine Tierarten mit großen Raumansprüchen laut Anlage 13 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999) zu erwarten. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

2.2.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

Bei Einhaltung aller Maßnahmen werden durch das Vorhaben voraussichtlich keine in Roter Liste M - V und Deutschlands aufgeführte Arten beeinträchtigt. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

2.3 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

2.3.1 Boden

Der Boden im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

2.3.2 Wasser

Das Wasser im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

2.3.3 Klima

Das Klima im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

2.4 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

2.5 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Tabelle 6: Zusammenstellung

Eingriffsflächen- äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopver- änderung (m ² EFÄ)	+	Eingriffsflächen- äquivalent für Funktionsbe- einträchtigung (m ² EFÄ)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (m ² EFÄ)	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m ² EFÄ)
13.687,875		-		3.282,000		16.969,875

3 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Insgesamt 16.970 Eingriffsflächenäquivalente sind durch Realkompensation oder den Kauf von Ökopunkten zu decken.

Der Nachweis der Deckung von 1,80 Eingriffsflächenäquivalenten pro m² erworbener Grundstücksfläche durch Realkompensation ist der Unteren Naturschutzbehörde durch den Bauherrn mittels einer Berechnung der Maßnahmen gemäß Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE, Neufassung 2018) nachzuweisen.

Ökopunkte sind bei Ökokonten in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ zu erwerben.

Als Kompensationsmaßnahme sind insgesamt 16.970 Ökopunkte einer Ökokontomaßnahme zu erwerben. Pro m² beanspruchter einbezogener Fläche sind 1,80 Ökopunkte vom jeweiligen Bauherren zu erwerben. Der Reservierungsbescheid ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

Möglich wäre die Verwendung des Ökokontos VG 045 „Anlage von Magerwiesen bei Pulow“, da dieses in derselben Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ wie das Vorhaben liegt.

Das Ökokonto hat ein Aufwertungspotenzial von insgesamt 340.000 m² KfÄ. Das Flurstück ist insgesamt 26 ha groß und wurde bisher intensiv ackerbaulich genutzt.

Das Ziel des Ökokontos ist es, auf den vorhandenen Ackerflächen durch die Umwandlung in Magerrasen und der Pflanzung von Einzelbäumen bzw. Baumgruppen sowie einer Wildgehölzhecke einen vielfältigen und reich strukturierten Lebensraum für typische Tier- und Pflanzenarten der extensiv genutzten, offenen und halboffenen Landschaftsräume trockener Standorte zu entwickeln.

Die Umsetzung des Ökokontos dient weiterhin der Verringerung von Stoffeinträgen in das Gewässerökosystem des Pulower Sees und damit einer Verbesserung der Wasserqualität des Sees.

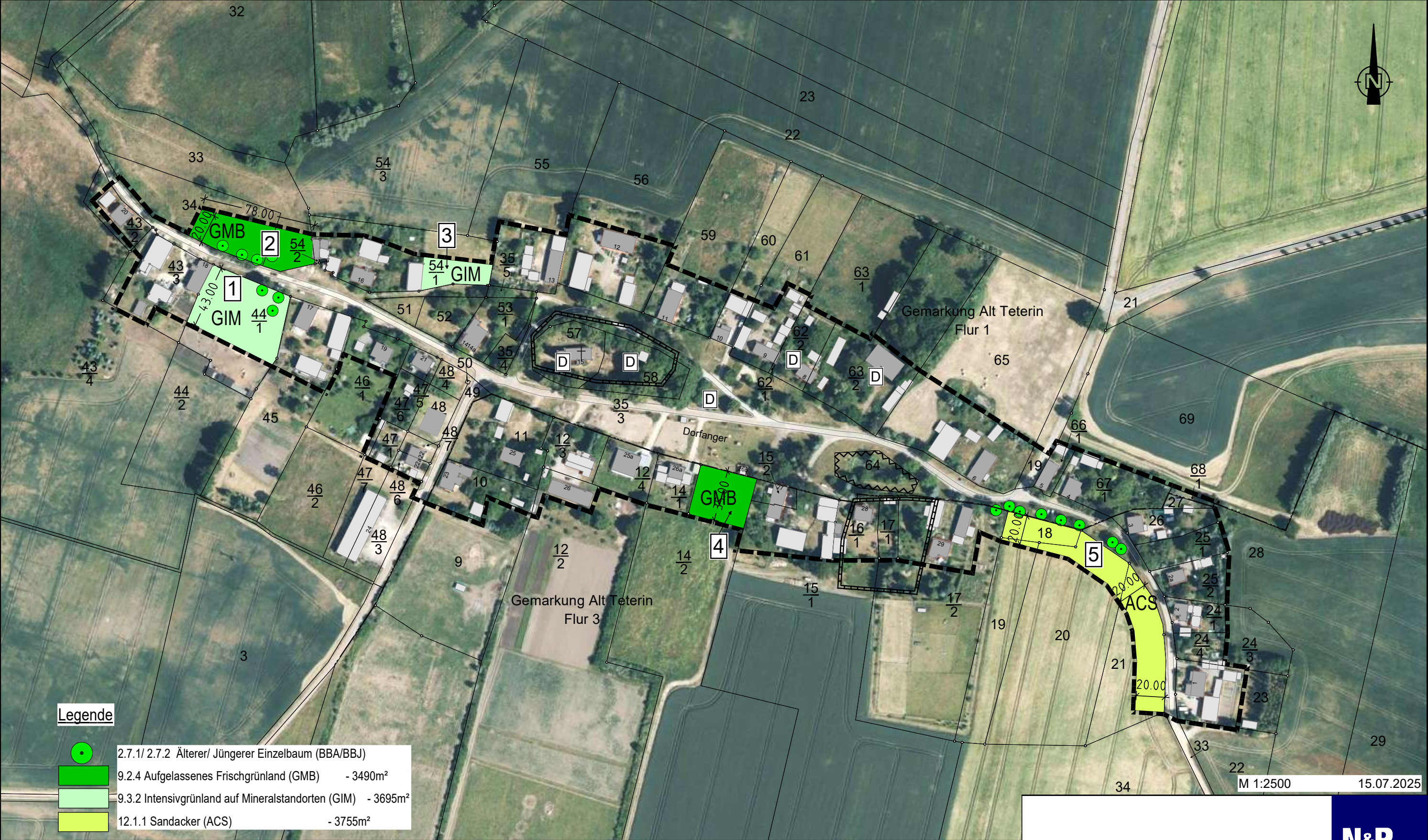
Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Alt Teterin
der Gemeinde Butzow
Biotoptypenplan

Maßstab 1:2500
0 20 50 100 150 200m

Cet ouvrage est notre propriété intellectuelle. Sans notre autorisation écrite, il ne peut être ni copié d'une manière quelconque, ni être utilisé pour la fabrication, ni non plus être communiqué à des tiers.

Diese Darstellung ist unser geistiges Eigentum. Sie darf ohne unsere schriftliche Zustimmung weder irgendwie kopiert noch zur Anfertigung des Werkes gebraucht oder Dritten bekanntgegeben werden.

This design and information is our intellectual property. It must neither be copied in any way nor used for manufacturing nor communicated to third parties without our written consent.



Legende

- 2.7.1/ 2.7.2 Älterer/ Jüngerer Einzelbaum (BBA/BBJ)
- 9.2.4 Aufgelassenes Frischgrünland (GMB) - 3490m²
- 9.3.2 Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM) - 3695m²
- 12.1.1 Sandacker (ACS) - 3755m²

M 1:2500 15.07.2025

Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH

N&P

August-Bebel-Straße 29 17389 Anklam
www.ingenieurbuero-neuhaus.de anklaam@bnup.de

Fon 0 39 71 / 20 66 - 0
Fax 0 39 71 / 20 66 99