

**- Entwurf -**

**Begründung zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung  
für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Busow der  
Gemeinde Ducherow**

---

Auftraggeber: Amt Anklam-Land  
Rebeler Damm 2  
17392 Spantekow

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

Bearbeiter: Juliane Motz  
(M. Sc.)

Mitarbeit: Susan Pietler

## **Inhaltsverzeichnis**

### **TEIL 1 - Entwurf -**

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

<b>1</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>3</b>
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 Busow der Gemeinde Ducherow .....	5
2.3	Angaben zum Planverfahren .....	5
2.4	Angaben zu den vorgenommenen Änderungen im Verfahren.....	6
<b>3</b>	<b>Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe</b> .....	<b>6</b>
3.1	Einordnung .....	6
3.2	Vorhandene Situation .....	7
3.3	Geltungsbereich und Größe.....	8
3.4	Planungsunterlage.....	8
<b>4</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>10</b>
4.1	Nutzung .....	10
4.2	Planungsrechtliche Festlegungen .....	10
4.3	Grünordnerische Festsetzungen.....	12
<b>5</b>	<b>Angaben zur technischen Erschließung</b> .....	<b>14</b>
<b>6</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme und Hinweise</b> .....	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>Sonstige Angaben</b> .....	<b>19</b>
7.1	Angaben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	19
7.2	Belange des Naturschutzes .....	24
7.3	Flächenversiegelungen.....	24

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

**Anlage 2** Ausschnitt Gewässerkataster

**Anlage 3** Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

## **TEIL 1 - Entwurf zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Busow der Gemeinde Ducherow**

### **1 Rechtsgrundlagen**

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

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S.110);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, 270);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 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 Busow der Gemeinde Ducherow soll eine Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Busow der Gemeinde Ducherow 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 Busow der Gemeinde Ducherow gibt es bislang keine gültige Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung. Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Busow der Gemeinde Ducherow umfasst zum Großteil die vorhandene Ortsstruktur des Ortsteils Busow.

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 Busow der Gemeinde Ducherow vorzunehmen.

Die Gemeinde Ducherow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, welcher am 11.11.1999 in Kraft getreten ist.

Der Ortsteil Busow ist in dem wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als gemischte Baufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen. Zudem wurde eine nördlich gelegene Teilfläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Eine weitere Teilfläche befindet sich innerhalb einer Fläche für die Landwirtschaft. Im Zusammenhang mit der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes ist dieser an diese städtebauliche Satzung anzupassen.

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 bebaubaren Grundstücken handelt.

Durch die Gemeinde Ducherow wurde am 20.02.2023 der Aufstellungsbeschluss für die Erarbeitung einer Satzung über die Klarstellung mit Abrundung für den Teilort Busow der Gemeinde Ducherow gefasst. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde die Bezeichnung der Satzung angepasst und lautet nun: Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Busow der Gemeinde Ducherow.

Im Rahmen der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung werden insgesamt 11 einbezogene Flächen dargestellt, welche zukünftig für eine Bebauung genutzt werden können. Ein Großteil dieser einbezogenen Flächen stellt eine sogenannte Lückenbebauung dar. Derzeit gibt es viele sogenannte Baulücken innerhalb des Ortsteils Busow. Mit Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung wird eine eindeutige Zuordnung der Flächen vorgenommen und eine Nutzung dieser festgelegt. Eine Bebauung dieser Flächen führt somit zu einem Lückenschluss und einer damit einhergehenden geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung werden Wohnraumkapazitäten von ca. 15 Einfamilienhäusern geschaffen. Seit dem Jahr 2012 sind die Einwohnerzahlen der Gemeinde Ducherow rückläufig. Die Gemeinde Ducherow verfügt in ihrem Gemeindegebiet derzeit über wenige Baugrundstücke. Mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Busow der Gemeinde Ducherow möchte die Gemeinde Ducherow neue Baugrundstücke in dem Ortsteil Busow zur Verfügung stellen und somit den Zuzug junger Familien begünstigen und die Einwohnerzahlen stabilisieren. Durch die Ausweisung von Baugrundstücken werden der Ortsteil Busow und damit auch die Gemeinde Ducherow zu einem attraktiven Wohnstandort.

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

- Sicherung einer städtebaulichen Entwicklung in dem Ortsteil Busow,
- Sicherung der bereits vorhandenen Bebauung,
- Schaffung von Baurecht für die geplanten Erweiterungen und ggf. 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 Busow der Gemeinde Ducherow wird, wie oben bereits aufgeführt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Ortsteils Busow gesichert.

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 Busow der Gemeinde Ducherow**

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

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

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

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

Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Busow der Gemeinde Ducherow 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 Busow der Gemeinde Ducherow im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchführen zu können.

## **2.3 Angaben zum Planverfahren**

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

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

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

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

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

Im Rahmen der Erarbeitung der geänderten Entwurfsunterlagen der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Busow der Gemeinde Ducherow wurden Änderungen gegenüber dem Entwurf (Stand November 2023) vorgenommen. Diese werden nachstehend kurz erläutert.

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Busow der Gemeinde Ducherow wurde angepasst. Der Plangeltungsbereich orientiert sich unter anderem an dem vorhandenen Gebäudebestand. Eine Verkleinerung des Plangeltungsbereiches wurde im Norden, Osten, Westen und Süden vorgenommen.

Die einbezogenen Flächen wurden überarbeitet. Zuvor gab es lediglich drei einbezogene Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches. Diese wurden jedoch im Rahmen der Erarbeitung des Plangeltungsbereiches angepasst.

Mit den geänderten Entwurfsunterlagen werden insgesamt 11 einbezogene Flächen ausgewiesen. Lediglich 3 dieser 11 einbezogenen Flächen befinden sich am Ortsrand. Die weiteren einbezogenen Flächen liegen alle innerhalb des vorhandenen Ortsteils Busow und stellen bereits vorhandene Baulücken dar. Mit den einbezogenen Flächen 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 und 10 werden Lückenschlüsse in dem Ortsteil Busow und damit auch eine Abrundung der Ortsstruktur vorgenommen. Mit der Ausweisung der einbezogenen Flächen wird eine optimale Ausnutzung der vorhandenen Baulücken innerhalb des Ortsteils Busow vorgenommen. Mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung erfolgt zwar die Ausweisung von insgesamt 11 einbezogenen Flächen, jedoch liegt ein Großteil dieser Flächen bereits innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Eine Ausweitung des Ortsteils Busow in die Landschaft erfolgt demnach nicht.

Das Flurstück 113, Flur 2 der Gemarkung Busow wurde als nicht überbaubare Fläche ausgewiesen. Auf diesem Flurstück befindet sich ein Naturteich, welcher unter anderem auch für die Löschwasserversorgung genutzt werden kann. Eine Bebauung dieser Fläche soll somit ausgeschlossen werden.

In der Planzeichnung wurde eine farbliche Unterscheidung zwischen Haupt- und Nebengebäuden vorgenommen. Die Hauptgebäude werden dunkelgrau und die Nebengebäude hellgrau dargestellt.

Eine Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung wurde im Rahmen der Erarbeitung der geänderten Entwurfsunterlagen aufgestellt.

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

### **3.1 Einordnung**

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

Die Gemeinde Ducherow liegt etwa 13 Kilometer südöstlich der Hansestadt Anklam, am Westrand der Ueckermünder Heide. Ueckermünde liegt etwa 20 Kilometer östlich der Gemeinde.

Die Gemeinde wird durch die Bundesstraße B 109 tangiert.

Gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP) ist Ducherow ein Grundzentrum. Grundzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches schaffen.

Der Ortsteil Busow wurde im Jahre 1278 erstmals urkundlich als Bussow erwähnt. Der Name bedeutet so viel wie Gotteszorn oder Gottesruhm und belegt eine slawische Gründung.

Die Gemeinde Ducherow wird von dem Amt Anklam-Land mit Sitz in der Gemeinde Spantekow verwaltet.

Zur Gemeinde Ducherow gehören die Ortsteile Busow, Ducherow, Kurtshagen, Löwitz, Marienthal, Neuendorf A, Rathebur, Schmuggerow, Schwerinsburg und Sophienhof.

### **3.2 Vorhandene Situation**

Die Gemeinde Ducherow wird von dem Amt Anklam-Land mit Sitz in der Gemeinde Spantekow verwaltet.

Der Ortsteil Busow dient überwiegend als Wohnstandort. Die vorhandene Bebauung im Ort wird durch die Wohnfunktion geprägt. Die Ortschaft wird verkehrstechnisch durch die Busower Landstraße erschlossen.

Bis ins 20. Jahrhundert war der Ort ein typisches Gutsdorf und bestand aus einem Gutshof und den Landarbeiterhäusern.

Innerhalb des Ortsteils Busow befindet sich eine Kapelle und ein Dorfteich.

Nordwestlich des Ortsteils Busow befindet sich eine Parkanlage. Die Parkanlage ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 9 „Guts- und Parkanlage Busow“ planungsrechtlich gesichert.

Die Bebauung im Ortsteil Busow ist geprägt durch einen alten Gebäudebestand mit großzügigen Grundstückszuschnitten.

Der Ortsteil Busow weist viele Baulücken zwischen dem vorhandenen Gebäudebestand auf. Diese Lücken werden vorrangig für die Landwirtschaft, für die Tierhaltung oder als Gärten genutzt.

Die vorhandene Bebauung ist zum Großteil eingeschossig mit einem ausgebauten Dachgeschoss vorhanden. Es gibt zwei Mehrfamilienhäuser, die mit zwei Vollgeschossen ausgestattet sind.

Die Bebauung wird durch Satteldächer mit Dachstein- oder Ziegeleindeckung in rötlichen, braunen und grauen Tönen geprägt.

Die Fassaden sind zumeist verputzt, einige wenige wurden geklinkert. Mehrere Fachwerkhäuser sind ebenfalls vorhanden.

Die Nebenanlagen sind größtenteils unverputzt oder auch mit Holz versehen.

Der Ortsteil Busow wird durch eine starke Durchgrünung geprägt. Innerhalb der Ortslage und auf den privaten Grundstücken gibt es wenig versiegelte Flächen. Die Ortsdurchfahrtsstraße wird zum Teil von großen Bäumen begleitet.

Umgeben wird der Ortsteil Busow von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

### **3.3 Geltungsbereich und Größe**

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

Gemeinde	Ducherow
Gemarkung	Busow
Flur	1
Flurstücke	80/2 (tw.), 146 (tw.), 149 (tw.), 153 (tw.), 154 (tw.), 155 (tw.), 156 (tw.) und 175 (tw.)

Flur	2
Flurstücke	1 (tw.), 2 (tw.), 3 (tw.), 4 (tw.), 5 (tw.), 6 (tw.), 7 (tw.), 8 (tw.), 9 (tw.), 10 (tw.), 11 (tw.), 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19/1, 20, 21, 22, 23, 24/1, 24/2, 28 (tw.), 29/2, 30 (tw.), 41 (tw.), 70 (tw.), 71 (tw.), 72 (tw.), 73 (tw.), 74 (tw.), 75 (tw.), 76/1, 76/2 (tw.), 91, 92 (tw.), 93 (tw.), 94 (tw.), 95 (tw.), 96 (tw.), 97 (tw.), 98 (tw.), 99 (tw.), 100 (tw.), 101 (tw.), 102 (tw.), 103 (tw.), 104 (tw.), 105 (tw.), 106 (tw.), 107 (tw.), 108 (tw.), 109/1 (tw.), 109/2, 110 (tw.), 112/1, 112/2 (tw.), 113, 114, 115, 116 (tw.), 117 (tw.), 118 (tw.), 119 (tw.), 120 (tw.), 121 (tw.) und 122 (tw.)

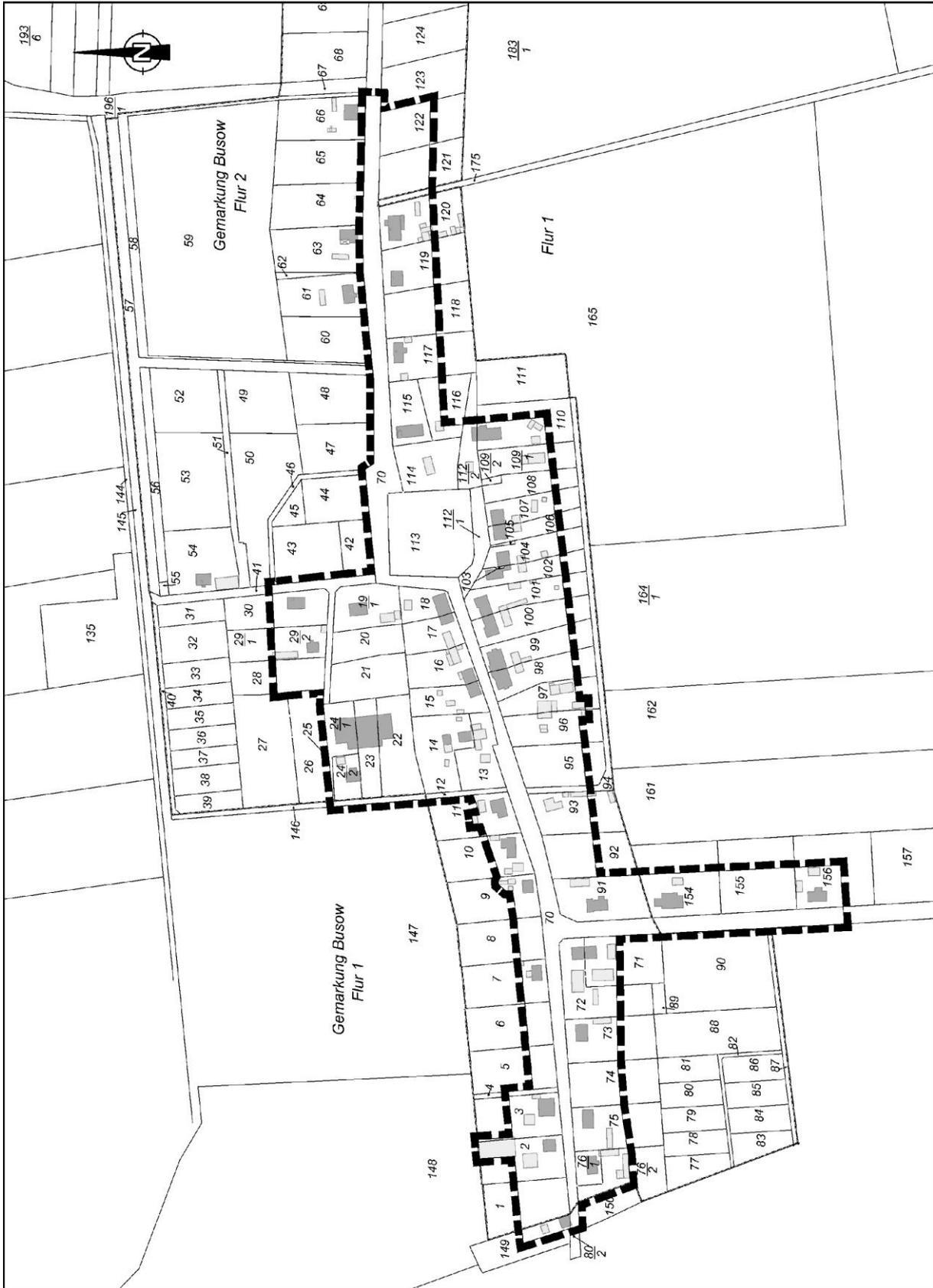
Das Gebiet der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Busow der Gemeinde Ducherow ist ca. 109.940 m<sup>2</sup> groß.

### **3.4 Planungsunterlage**

Die Erarbeitung der Unterlagen der Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Busow der Gemeinde Ducherow erfolgt auf der Grundlage der vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald übergebenen Flurkarte.

Eine Vermessung innerhalb des Plangebietes wurde nicht vorgenommen.

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



## **4 Planinhalte**

### **4.1 Nutzung**

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

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

Der Charakter als Dorf-/Mischgebiet bleibt durch die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung erhalten.

Der Ortsteil Busow dient unter anderem der Wohnnutzung. Im Siedlungsbereich besitzt die vorhandene Wohnnutzung einiges an Gewicht. Es gibt aber beispielsweise auch eine Keramikwerkstatt.

Der Ortsteil Busow ist ein Ortsteil der Gemeinde Ducherow. Die Gemeinde hat ein begründetes Interesse an der Erhaltung und weiteren Entwicklung der Ortslage im Gemeindegebiet. Mit einer Sicherung der vorhandenen Bebauung sowie der Schaffung von Baurecht für weitere Bauungen in Busow erfolgt eine Aufwertung des Ortsteils.

Mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung werden Wohnraumkapazitäten von ca. 15 Einfamilienhäusern geschaffen. Seit dem Jahr 2012 sind die Einwohnerzahlen der Gemeinde Ducherow rückläufig. Die Gemeinde Ducherow verfügt in ihrem Gemeindegebiet derzeit über wenige Baugrundstücke. Mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Busow der Gemeinde Ducherow möchte die Gemeinde Ducherow neue Baugrundstücke in dem Ortsteil Busow zur Verfügung stellen und somit den Zuzug junger Familien begünstigen und die Einwohnerzahlen stabilisieren. Durch die Ausweisung von Baugrundstücken werden der Ortsteil Busow und damit auch die Gemeinde Ducherow zu einem attraktiven Wohnstandort.

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

Der Ortsteil Busow verfügt über zahlreiche Baulücken. Mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung wird ein Lückenschluss vorgenommen und die Ortsstruktur abgerundet.

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

### **4.2 Planungsrechtliche Festlegungen**

Für den Ortsteil Busow der Gemeinde Ducherow gibt es bislang keine gültige Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung.

Um die vorhandene Bebauung zu sichern und die geplante Bebauung realisieren zu können, ist die Schaffung von Baurecht erforderlich. Dazu wird die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Busow der Gemeinde Ducherow vorgenommen.

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

Es werden insgesamt 11 einbezogene Flächen ausgewiesen, welche für eine zukünftige Bebauung genutzt werden können. Die einbezogenen Flächen werden in der Planzeichnung mit einer Schraffur und der jeweiligen Nummer gekennzeichnet.

Die einbezogenen Flächen mit den Nummern 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 und 10 bilden jeweils einen sogenannten Lückenschluss. Diese einbezogenen Flächen liegen zwischen bereits bestehenden Bebauungen, darunter überwiegend Wohnbebauungen. Sie schließen jeweils im Osten und Westen an vorhandene Bebauungen an und werden baulich durch ihr angrenzendes Umfeld geprägt.

Die einbezogenen Flächen mit den Nummern 9 und 11 liegen am Ortsrand des Ortsteils Busow. Sie schließen jedoch ebenfalls an bereits vorhandene Bebauungen an und können somit als einbezogene Flächen ausgewiesen werden, da eine bauliche Prägung durch das vorhandene Umfeld vorliegt.

Die einbezogene Fläche 9 befindet sich im Norden des Ortsteils Busow. Östlich der Fläche befinden sich bereits als Wohngebäude genutzte Bebauungen. Zudem befand sich auf dieser Fläche bereits ein ehemaliges Wohnhaus, welches heute jedoch nicht mehr vorhanden ist. Für eine Wiedernutzbarmachung des Grundstücks wurde dieses als einbezogene Fläche ausgewiesen.

Die einbezogene Fläche 11 befindet sich im Osten des Ortsteils Busow. Sie schließt den Plangeltungsbereich ab. Sowohl im Westen als auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Norden grenzen bereits vorhandene Bebauungen, darunter auch Wohnbebauungen. Die einbezogene Fläche 11 ist somit durch ihr direkt angrenzendes bauliches Umfeld geprägt.

Alle ausgewiesenen einbezogenen Flächen 1 bis 11 fügen sich in die vorhandene Ortsstruktur des Ortsteils Busow ein, da sie direkt an vorhandene Bebauungen anschließen. Die einbezogenen Flächen 1 bis 11 sind alle durch bereits vorhandene Straßen/Stichstraßen erschlossen. Die Erschließung der einzelnen einbezogenen Flächen ist somit gesichert.

Für die einbezogenen Flächen 1 bis 11 werden folgende Festsetzungen getroffen:

Die Gebäude sind in der offenen Bauweise zu errichten.

Die Gebäude 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.

Die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichern.

Der Ortsteil Busow 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 Einziehungssatzung sollen die oben genannten Flurstücke als im Zusammenhang bebauter Ortsteil ausgewiesen werden. Es handelt sich hierbei um Außenbereichsflächen.

Die Gemeinde Ducherow hat sich für Aufstellung einer Klarstellungs- und Einziehungssatzung mit für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Busow der Gemeinde Ducherow entschieden, um die vorhandene Bebauung planungsrechtlich zu sichern und neue Bauungen zu ermöglichen. Der Geltungsbereich umfasst die vorhandene Ortsstruktur des Ortsteils Busow.

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 Einziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Busow der Gemeinde Ducherow 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 Ducherow und des Ortsteils Busow nicht entgegenstehen.

### **4.3 Grünordnerische Festsetzungen**

Im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Busow der Gemeinde Ducherow 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 der Umsetzung der Planung werden Standortreserven in einem bereits durchprägten Siedlungsgebiet erschlossen und eine Verfestigung und qualitative Aufwertung vorhandener Bauungsstrukturen bewirkt.

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

Für die Ergänzungsflächen 1 bis 11 der Klarstellungs- und Einziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Busow der Gemeinde Ducherow wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt, welche der Anlage 3 entnommen werden kann. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden ermittelt und festgelegt.

Das erforderliche Kompensationsflächenäquivalent beträgt 18.501 m<sup>2</sup> KFÄ.

Als Kompensationsmaßnahme sind insgesamt 18.501 Ökopunkte einer Ökokontomaßnahme zu erwerben. Pro 1,00 m<sup>2</sup> beanspruchter einbezogener Fläche sind 1,54 Ökopunkte vom jeweiligen Bauherren zu erwerben. Der Reservierungsbescheid ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

Dieser Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten kann beispielsweise der Ökokontierung VG 045 „Anlage von Magerwiesen bei Pulow“ zugeordnet werden.

Das Ökokonto befindet sich in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ und hat ein Aufwertungspotenzial von insgesamt 340.000 m<sup>2</sup> 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.

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 Flurstücke 1 bis 11 befindet sich nach § 19 des NatSchAG M-V eine Allee.

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald, untere Naturschutzbehörde vom 08.08.2024 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 Alleien 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.

**5 Angaben zur technischen Erschließung**

■ **Verkehrerschließung**

Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Busow der Gemeinde Ducherow wird durch die Busower Landstraße erschlossen. Des Weiteren befindet sich südwestlich des Geltungsbereiches die Bundesstraße B 109.

Folglich ist eine Erschließung des Geltungsbereiches gesichert.

### ■ **Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung**

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung für die geplante Wohnbebauung ist durch einen Anschluss an das vorhandene öffentliche Trinkwassernetz vorgesehen.

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

Der Ortsteil Busow ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Neue Trinkwasseranschlüsse sind beim Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Anklam zu beantragen. Die Herstellung durch den Zweckverband erfolgt nach Prüfung zu Lasten des Anschlussnehmers. Es wird ein Baukostenzuschuss für die öffentliche Trinkwasserversorgungseinrichtung erhoben.

Für die im Plangeltungsbereich befindlichen Flurstücke erfolgt die Schmutzwasserentsorgung dezentral über, vom Grundstückseigentümer nach Beantragung bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald über zu errichtende abflusslose Sammelgruben oder biologische Kleinkläranlagen. Es gelten die Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Anklam.

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 den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

### ■ **Löschwasserversorgung**

Zur Löschwasserversorgung werden die folgenden Angaben vorgenommen:

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

In der Mitte des Ortsteils Busow befindet sich ein Naturteich, der je nach Witterung mal mehr und mal weniger Wasser führt. Der Naturteich ist zu entkrauten und eine frostsichere Entnahmestelle ist zu schaffen.

Bei einem Brandfall in Busow kommt laut Ausrückeverordnung die Freiwillige Feuerwehr Ducherow (mit Löschgruppen Löwitz und Neuendorf A) zum Einsatz. Die Freiwillige Feuerwehr Ducherow hält wasserführende Fahrzeuge vor, die zur Erstbekämpfung zur Verfügung stehen.

In Busow befinden sich Unterflurhydranten, die zur Nachbefüllung der wasserführenden Fahrzeuge genutzt werden können. Die Hydranten dürfen nur in Ausnahmefällen zur Löschwasserversorgung genutzt werden und lediglich für die Erstbekämpfung.

## ■ **Elektroversorgung**

Das Plangebiet der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Busow der Gemeinde Ducherow 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.

Die nachfolgenden Angaben wurden der Stellungnahme der E.DIS Netz GmbH vom 13.06.2024 entnommen.

Im Plangeltungsbereich befinden sich sicherheitsrelevante Einbauten (Gas).

Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich (Nieder- und Mittelspannung 2,00 m, Hochspannung 6,00 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.

Vor Baubeginn ist eine örtliche Einweisung erforderlich.

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 Unterschrift der 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](mailto: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 bitte folgende Nummer kontaktieren: +49 3361 7332333)

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

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: 0180 4551111 (0,20 €/Verbindung aus dem Festnetz/Mobilfunk max. 0,42 €/Min.).

Bei ausströmendem Gas besteht Brand- und Explosionsgefahr.

Weitere besondere Hinweise:

Im Plangeltungsbereich befinden sich Leitungen und Anlagen der E.DIS Netz GmbH. Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, wird um einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind, gebeten. Auf dieser Grundlage wird dem Antragsteller ein entsprechendes Angebot für die Umverlegung der Anlagen der E.DIS Netz GmbH unterbreitet. Für den Anschluss an das Versorgungsnetz der E.DIS Netz GmbH ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu ist die E.DIS Netz GmbH auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen, wobei eine Verlegetiefe für Kabel von 0,60 bis 0,80 m vorzusehen ist. Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Energieversorgung, benötigt die E.DIS Netz GmbH rechtzeitig einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;
- Vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf;
- Namen und Anschrift des Bauherrn

Nach Antragstellung unterbreitet die E.DIS Netz GmbH dem Bauherrn ein entsprechendes Kostenangebot für den Anschluss an das Versorgungsnetz der E.DIS Netz GmbH. Als Ansprechpartner für Erschließungen ist sich an den Mitarbeiter Herrn Uhteg, Tel.: 03976 2807 3025, E.DIS-Standort Torgelow, Borkenstraße 2 in 17358 Torgelow zu wenden.

## ■ Telekommunikation

### Deutsche Telekom

Im Plangeltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

In allen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringungen von Telekommunikationslinien vorzusehen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.

Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH

Im Plangeltungsbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH.

Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist derzeit nicht geplant.

#### ■ **Breitband**

Der Plangeltungsbereich berührt/durchquert Bereiche des geförderten Breitbandausbaus.

Die Trasse wurde genehmigt, es handelt sich um das Projektgebiet VG23\_24. Das Projektgebiet VG23\_24 befindet sich gerade in der Umsetzungsphase.

Für einen genauen Trassenverlauf oder einer Mitverlegung ist das ausführende Telekommunikationsunternehmen zu kontaktieren:

Anschrift: Landwerke MV Breitband GmbH  
Wilhelm-Stolte-Straße 90  
17235 Neustrelitz

E-Mail: [Bestandsplanbeauskunftung@breitlandnet.de](mailto:Bestandsplanbeauskunftung@breitlandnet.de)

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

Die nachfolgenden Angaben wurden der Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald, untere Denkmalschutzbehörde vom 06.11.2024 entnommen.

#### ■ **Baudenkmalschutz**

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

- Pos. OVP 542 Dorfanger  
(Ducherow, OT Busow, Gemarkung Busow, Flur 2, Flurstücke 112/1, 112/2, 113)
- Pos. OVP 543 Friedhof, hist. Grabzeichen und -gitter  
(Ducherow, OT Busow, Gemarkung Busow, Flur 2, Flurstück 114)
- Pos. OVP 546 Doppelwohnhaus  
(Ducherow, OT Busow, Busow 10, 11, Gemarkung Busow, Flur 2, Flurstücke 102, 103, 104)
- Pos. OVP 547 Doppelhaus  
(Ducherow, OT Busow, Busow 12, 13, Gemarkung Busow, Flur 2, Flurstücke 106, 107)
- Pos. OVP 549 Doppelwohnhaus  
(Ducherow, OT Busow, Busow 6, 7, Gemarkung Busow, Flur 2, Flurstücke 98, 99)
- Pos. OVP 550 Doppelwohnhaus  
(Ducherow, OT Busow, Busow 8, 9, Gemarkung Busow, Flur 2, Flurstücke 100, 101)

#### ■ **Bodendenkmalschutz**

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

- Gemarkung Busow, Fundplätze 3 (Gutshof), 4 (Kirche), 5 (Windmühle)

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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder 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 der Vereinbarung zwischen dem Land Mecklenburg-Vorpommern und der Evangelisch-Lutherischen Landeskirche Mecklenburgs und der Pommerschen Evangelischen Kirche, Bekanntmachung des Kultusministeriums vom 03.05.21996, 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 Ducherow, wenn sich die Grundstücke mit den Baudenkmalen im Eigentum einer evangelischen Kirchengemeinde Ducherow über den Pommerschen evangelischen Kirchenkreis befinden (siehe Baudenkmal Pos. OVP 543 Friedhof, hist. Grabzeichen und -gitter, Flurstück 114, Flur 2, Gemarkung Busow).

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 Maßnahme nach anderen gesetzlichen Bestimmungen eine Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung, Zulassung oder Zustimmung, so ersetzt diese Entscheidung die Genehmigung nach Absatz 1. Die nach Satz 1 zuständigen Behörden haben vor der Erteilung einer Genehmigung das Einvernehmen mit dem fachlich zuständigen Landesamt herzustellen. Kann das Einvernehmen nicht binnen 4 Wochen hergestellt werden, so entscheidet die zuständige oberste Landesbehörde innerhalb von 4 Wochen abschließend.

## 7 Sonstige Angaben

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

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

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

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

Die genaue Lage der Festpunkte ist der Anlage 1 der Begründung zu entnehmen. Die Festpunkte sind dort farblich markiert. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet („vermarktet“).

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) 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 2,00 m Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken von Lagefestpunkten der Hierarchiestufe C und D auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z. B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30,00 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden. Dies gilt nicht für Lagefestpunkte (TP) 1. - 3. Ordnung.
- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

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

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

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

#### ■ **Belange des Wasser- und Bodenverbandes „Untere Peene“**

An der nordöstlichen Peripherie des Plangeltungsbereiches befindet sich ein Gewässer II. Ordnung, deren Unversehrtheit garantiert werden muss. D. h. die Gewässer an sich sowie eine Unterhaltungstrasse sind von jeglicher Bebauung u. o. Bepflanzung freizuhalten.

Die Breite der Trasse beträgt bei offenen Gewässern mindestens 5,00 m von der Gewässeroberkante und bei verrohrten Gewässern je 10,00 m vom Rohrscheitel aus gemessen.

Ein Ausschnitt aus dem Gewässerkataster des WBV kann der Anlage 2 der Begründung entnommen werden.

#### ■ **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 Gesundheitskoordinator zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen. Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahme 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, letzte Änderung vom 19. Dezember 2022 (BGBl. 2023 I Nr. 1)).

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

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen.

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

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen. Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) könne gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V erhalten werden. Auf der Internetseite des LPBK M-V ([www.brand-kats-mv.de](http://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 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). Es wird rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hingewiesen. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten.

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

Bei der Ausfahrt von Grundstücken auf die Straße innerhalb des Plangeltungsbereiches muss ausreichend Sicht vorhanden sein.

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

■ **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 (Abriss, Rückbau, Erschließung, Neubau) sind die anfallenden Abfälle 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.

Beim Umgang mit Asbest und asbesthaltigen Materialien sind die Bestimmungen der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) sowie die technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS 519 Asbest: Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten) und das Merkblatt „Entsorgung asbesthaltiger Abfälle“ der Länderarbeitsgruppe (LAGA) zu beachten.

Vor Beginn der Arbeiten mit Asbest hat eine Anzeige an das Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V (Abt. Arbeitsschutz und Technische Sicherheit, Frankendamm 17, 18439 Stralsund) zu erfolgen.

Eine weitere Verwendung von asbesthaltigen Abfällen für andere Zwecke sowie die Bearbeitung (insb. Überdeckungs-, Überbauungs-, Aufständigungs-, Reinigungs- und Beschichtungsarbeiten) und Zuführung zu einer Bauschuttrecyclinganlage sind unzulässig.

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 Baggertgut“ 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

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der §§ 6 bis 8 des Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Plangeltungsbereich keine Altlasten oder andere Bodenverunreinigungen.

#### Altstandorte

Auf dem Grundstück in der Flur 2, Flurstück 22 befindet sich eine stillgelegte Stallanlage mit Dungelege und Jauchebehälter.

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Belastungen im Boden, wie auffälliger Geruch, anormale Färbung, Austritt von kontaminierten Flüssigkeiten u. a., sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Ansprechpartner: Frau Werth) anzuzeigen.

### ■ Belange des Eisenbahn-Bundesamtes

Der Plangeltungsbereich liegt an der Eisenbahnstrecke Nr. 6081 Berlin-Gesundbrunnen-Eberswalde-Stralsund. Infrastrukturbetreiberin für diese Strecke ist die DB InfraGO AG, eine Eisenbahn des Bundes.

Planverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG), die Auswirkungen auf das geplante Vorhaben haben können, sind beim Eisenbahn-Bundesamt derzeit nicht anhängig.

#### Hinweise:

Grundsätzlich gelten die Abstandsflächen nach Landesbauordnung. Abstände zu den Eisenbahnbetriebsanlagen richten sich nach den technischen Regelwerken der Bahn. Sie sind einzuhalten.

Eigentümer haben dafür Sorge zu tragen, dass von der Nutzung des Grundstücks keine Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausgehen und der Eisenbahnbetrieb auf der Eisenbahninfrastruktur nicht durch die Bauarbeiten gestört, gefährdet oder behindert werden.

Oberflächen- und Abwässer dürfen nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden.

Gehölze und Sträucher sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, dass deren Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigen kann. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe soweit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird.

Beleuchtungseinrichtungen müssen so gestaltet werden, dass eine Blendung des Eisenbahnbetriebes oder eine Verfälschung von Signalen der Eisenbahn ausgeschlossen ist.

Immissionen aus dem Betrieb der Bahn, wozu auch Erschütterungen zählen, sind zu dulden.

Aufgrund der Nähe zur Bahnüberleitung können empfindliche elektronische Geräte in ihrem Gebrauch eingeschränkt sein. Abwehransprüche bestehen nicht.

### ■ Belange der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien

Die Eisenbahnen sind nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahnstruktur sicher zu bauen und in einem betriebs-sicheren Zustand zu halten (§ 4 Absatz 3 AEG).

- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, elektrische Beeinflussung durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
- Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen und Bahnanlagen wird darauf hingewiesen, aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.
- Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.
- Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB InfraGO AG abzustimmen und zu vereinbaren. Die erforderlichen Nachweise und Planungen sind vorher zur Prüfung der DB AG vorzulegen.

- Vor Durchführung einzelner Maßnahmen ist jeweils die Stellungnahme der DB als Nachbar einzuholen. Die DB Immobilien ist mit aussagekräftigen Unterlagen zu den geplanten Maßnahmen zu beteiligen.
- Die benachbarte Bahnstrecke ist elektrifiziert. Es wird ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15.000 V Spannung der Oberleitung hingewiesen sowie auf die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

## **7.2 Belange des Naturschutzes**

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

Bei der Einordnung der Gebäude ist vorhandener Gehölzbestand zu berücksichtigen.

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

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

## **7.3 Flächenversiegelungen**

Die Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

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

# Anlage 1

## Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,  
Vermessungs- und Katasterwesen



Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern  
Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin

Amt Anklam-Land

Rebelower Damm 2  
DE-17392 Spantekow

bearbeitet von: Frank Tonagel  
Telefon: (0385) 588-56268  
Fax: (0385) 509-56030  
E-Mail: [geodatenservice@laiv-mv.de](mailto:geodatenservice@laiv-mv.de)  
Internet: <http://www.laiv-mv.de>  
Az: 341 - TOEB202400496

Schwerin, den 10.06.2024

### **Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern**

hier: Abrundungssatzung Satzung über die Klarstellung mit Abrundung für den Teilort  
Busow der Gemeinde Ducherow Entwurf Begründung

Ihr Zeichen: 10.6.2024

Anlagen: Übersichten der im Planungsbereich vorhandenen Festpunkte  
Beschreibungen der im Planungsbereich vorhandenen Festpunkte  
Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte  
der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Die genaue Lage der Festpunkte entnehmen Sie bitte den Anlagen; die Festpunkte sind  
dort farbig markiert. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermes-  
sungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt").

Vermessungsmarken sind nach § 26 des **Gesetzes über das amtliche  
Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und  
Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V)** vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713)  
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 der Hierarchiestufe C und D auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten **im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.** Dies gilt nicht für Lagefestpunkte (TP) 1.-3. Ordnung.

- **Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden,** es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.

- Wer **notwendige Maßnahmen** treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies **unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.**

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

Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro geahndet werden. Ich behalte mir vor, ggf. Schadenersatzansprüche geltend zu machen.

Bitte beachten Sie das beiliegende **Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte.**

**Hinweis:**

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise bzw. kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Frank Tonagel



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

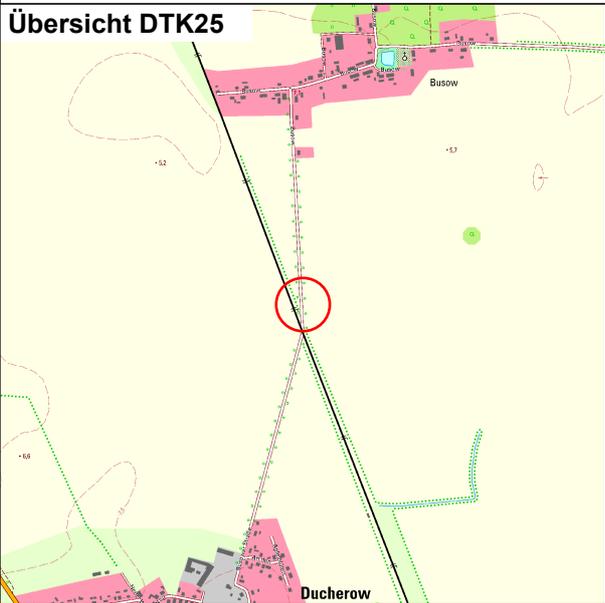


**Einzelnachweis  
Lagefestpunkt**

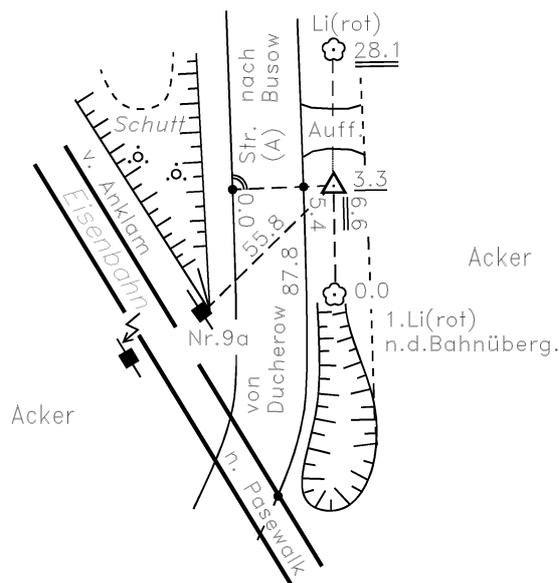
**76412700**

Erstellt am: 03.04.2022

**Auszug aus dem amtlichen  
Festpunktinformationssystem**

<b>Punktvermarkung</b> Festlegung 2. bis 5. Ordnung, Kopf 16x16 oder 12x12 cm, Bezugspunkt Platte 30x30 cm	<b>Klassifikation</b> Ordnung <b>TP (3) - Trigonometrischer Punkt 3. Ordnung</b> Hierarchiestufe Wertigkeit
<b>Überwachungsdatum</b> <b>01.08.1995</b>	Wertigkeit
<b>Gemeinde</b> <b>Ducherow</b>	<b>Lage</b>
<b>Übersicht DTK25</b> 	System <b>ETRS89_UTM33</b> Messjahr <b>1966</b> East [m] <b>33 420227,197</b> North [m] <b>5959344,024</b> Genauigkeitsstufe <b>Standardabweichung S &lt;= 3 cm</b>
	<b>Höhe</b> System <b>DE_DHHN2016_NH</b> Messjahr <b>1966</b> Höhe [m] <b>6,251</b> Genauigkeitsstufe <b>Standardabweichung S &lt;= 10 cm</b>
	<b>Pfeilerhöhe [m]</b> <b>0,890</b> Messjahr <b>1995</b>
	<b>Bemerkungen</b>

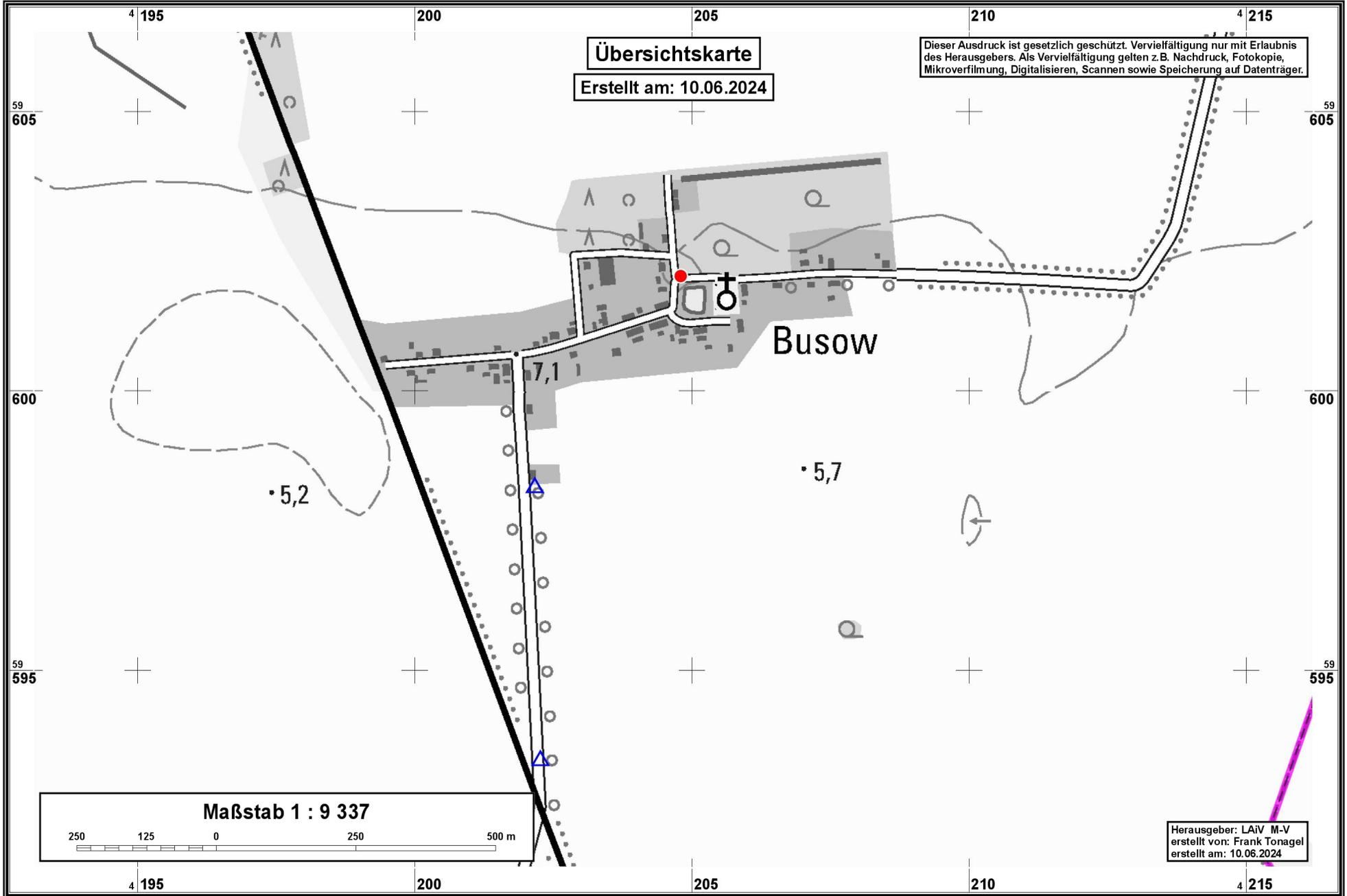
**Lage-/Einmessungsskizze/Ansicht**



# Übersichtskarte

Erstellt am: 10.06.2024

Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.



Maßstab 1 : 9 337

250 125 0 250 500 m

Herausgeber: LAIV M-V  
erstellt von: Frank Tonagel  
erstellt am: 10.06.2024

# 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 Erdbreich 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 aufgehoben 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 Schwerebezugssystem 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 Vermarktung 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 (GVOBl. 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, schadhafte, 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)

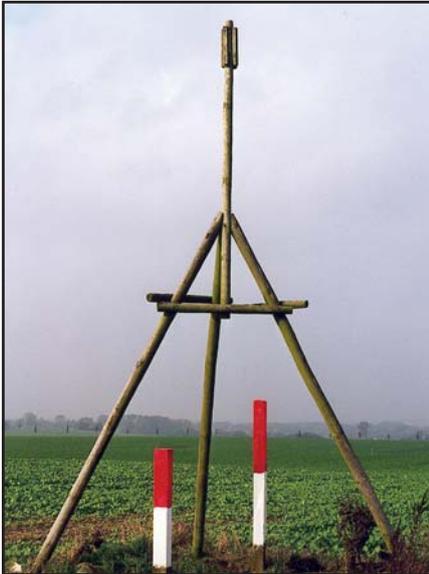
### Herausgeber:

© 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



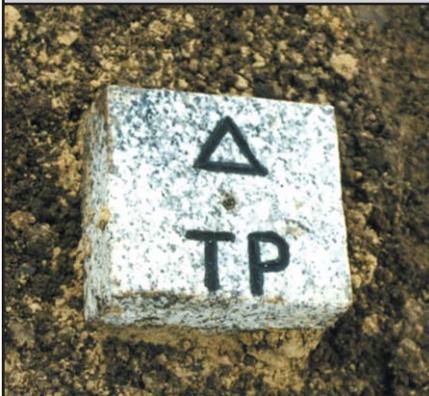
**TP** Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsignal und Schutzsäulen



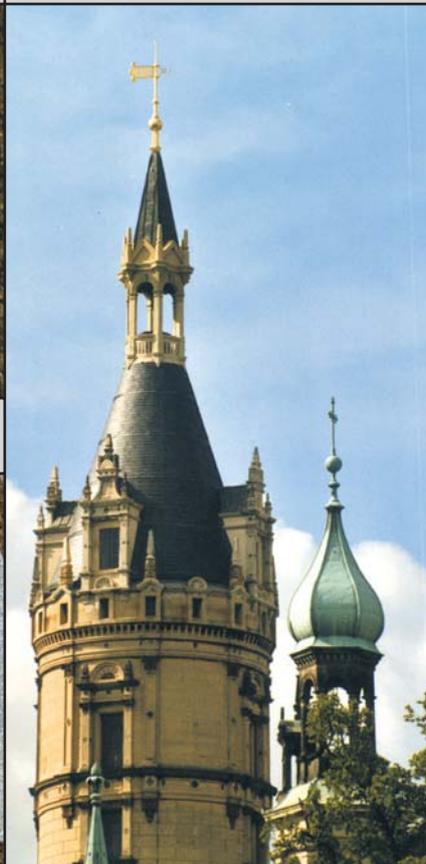
**OP** Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsäule



**HFP** Granitpfeiler 25 cm x 25 cm mit seitlichem Bolzen und Stahlenschutzbügel



**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 Stahlenschutzbügel

## Anlage 2

# Wasser- und Bodenverband "UNTERE PEENE"

- Körperschaft des öffentlichen Rechts -



Wasser- u. Bodenverband "Untere Peene"  
Heinrich-Hertz-Straße 7 17389 Anklam

Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner  
z.Hd. Frau Motz  
August-Bebel-Straße 29

17389 Anklam

mail: [juliane.motz@ibnup.de](mailto:juliane.motz@ibnup.de)

- Der Verbandsvorsteher-

Wasser- Bodenverband  
"Untere Peene"  
Heinrich-Hertz-Straße 7  
17389 Anklam  
Tel.: 03971 / 83 16 25  
Fax: 03971 / 83 16 43  
E-Mail: [uhthoff@wbv-mv.de](mailto:uhthoff@wbv-mv.de)

Anklam, den 12.06.2024

**Stellungnahme: 2024-06-05**

Betreff: Abrundungssatzung OT Busow

Sehr geehrte Frau Motz,

grundsätzlich hat der WBV keine Bedenken bzgl. der vorliegenden Planung. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass sich an der nordöstlichen Peripherie des o.a. Planbereiches ein Gewässer II. Ordnung befindet, deren Unversehrtheit garantiert werden muss. D.h. die Gewässer an sich sowie eine Unterhaltungstrasse sind von jeglicher Bebauung u.o. Bepflanzung freizuhalten. Die Breite der Trasse beträgt bei offenen Gewässern mindestens 5m von der Gewässeroberkante und bei verrohrten Gewässern je 10m vom Rohrscheitel aus gemessen.

Sollten sich im Zuge der weiteren Planungen Veränderungen insbesondere bei der Abführung von Niederschlagswasser ergeben, welche sich direkt oder indirekt auf die Vorflut von Gewässern II. Ordnung auswirken könnten, ist der WBV erneut zu involvieren. Dies wird besonders dann bedeutsam, wenn sich der Grad der Versiegelung im Plangebiet signifikant erhöhen sollte.

Zur Unterstützung Ihrer weiteren Planung, fügen wir diesem Schreiben einen Ausschnitt aus unserem Gewässerkataster bei.

Mit der Bitte diese Anregungen mit aufzunehmen, verbleibe ich

mit freundlichem Gruß

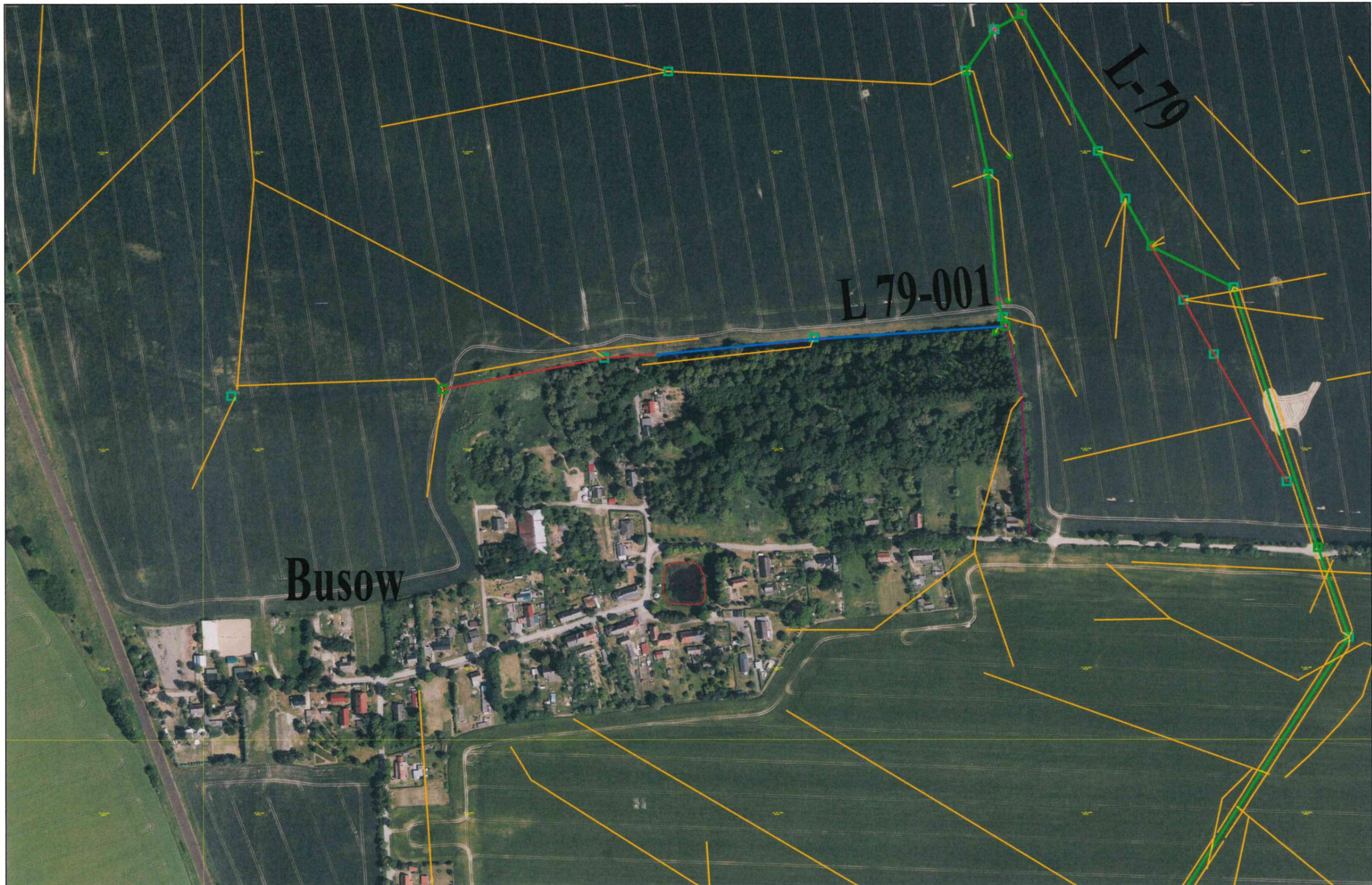
Jens Uthoff  
Geschäftsführer

---

Verbandsvorsteher:  
Henning Schroll  
Geschäftsführer:  
Jens Uthoff

---

Bankverbindung: Sparkasse Vorpommern  
Kto-Nr. 100 009 395 BLZ 150 505 00  
IBAN: DE 49 1505 0500 0100 0093 95  
BIC: NOLADE21GRW



-  Verrohrte Gewässer 2. Ordnung
-  Offene Gewässer 2. Ordnung
-  Dränsammler, Regenwassersammler
-  Dränagen
-  Beregnung

## Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

### 1 Ausgangsdaten

Im Auftrag der Gemeinde Ducherow, über das Amt Anklam-Land, wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für 11 einbezogene Flächen der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Busow der Gemeinde Ducherow erstellt.

Für den Ortsteil Busow der Gemeinde Ducherow gibt es bislang keine gültige Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung. 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 Busow der Gemeinde Ducherow vorzunehmen.

Das Gebiet der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Busow der Gemeinde Ducherow ist ca. 109.940 m<sup>2</sup> groß.

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

Gemeinde	Ducherow
Gemarkung	Busow
Flur	1
Flurstücke	80/2 (tw.), 146 (tw.), 149 (tw.), 153 (tw.), 154 (tw.), 155 (tw.), 156 (tw.) und 175 (tw.)

Flur	2
Flurstücke	1 (tw.), 2 (tw.), 3 (tw.), 4 (tw.), 5 (tw.), 6 (tw.), 7 (tw.), 8 (tw.), 9 (tw.), 10 (tw.), 11 (tw.), 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19/1, 20, 21, 22, 23, 24/1, 24/2, 28 (tw.), 29/2, 30 (tw.), 41 (tw.), 70 (tw.), 71 (tw.), 72 (tw.), 73 (tw.), 74 (tw.), 75 (tw.), 76/1, 76/2 (tw.), 91, 92 (tw.), 93 (tw.), 94 (tw.), 95 (tw.), 96 (tw.), 97 (tw.), 98 (tw.), 99 (tw.), 100 (tw.), 101 (tw.), 102 (tw.), 103 (tw.), 104 (tw.), 105 (tw.), 106 (tw.), 107 (tw.), 108 (tw.), 109/1 (tw.), 109/2, 110 (tw.), 112/1, 112/2 (tw.), 113, 114, 115, 116 (tw.), 117 (tw.), 118 (tw.), 119 (tw.), 120 (tw.), 121 (tw.) und 122 (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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S.110);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, 270);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 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 Busow dient überwiegend als Wohnstandort. Die vorhandene Bebauung im Ort wird durch die Wohnfunktion geprägt. Die Ortschaft wird verkehrstechnisch durch die Busower Straße erschlossen.

Die Wohnbebauung ist zum Großteil eingeschossig mit einem ausgebauten Dachgeschoss. Es gibt zwei Mehrfamilienhäuser, die mit zwei Vollgeschossen ausgestattet sind.

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

Innerhalb des Ortsteils Busow befindet sich eine Kapelle und ein Dorfteich.

Nordwestlich des Ortsteils Busow befindet sich eine Parkanlage. Die Parkanlage ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 9 „Guts- und Parkanlage Busow“ planungsrechtlich gesichert.

Die Bebauung im Ortsteil Busow ist geprägt durch einen alten Gebäudebestand mit großzügigen Grundstückszuschnitten.

Der Ortsteil Busow weist viele Baulücken zwischen dem vorhandenen Gebäudebestand auf. Diese Lücken werden vorrangig für die Landwirtschaft, für die Tierhaltung oder als Gärten genutzt.

Der Ortsteil Busow wird durch eine starke Durchgrünung geprägt. Innerhalb der Ortslage und auf den privaten Grundstücken gibt es wenig versiegelte Flächen. Die Ortsdurchfahrtsstraße wird zum Teil von großen Bäumen begleitet.

Umgeben wird der Ortsteil Busow von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Das Plangebiet ist durch die Immissionen seitens der Kreisstraße, der Dorfstraße und der Ortschaft Busow vorbelastet. Von einer derzeitigen Überschreitung der gesetzlich vorgeschriebenen Schwellenwerte wird nicht ausgegangen. Das Plangebiet erfüllt keine bedeutende Erholungsfunktion.

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

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

Im Nordosten befinden sich in einer Entfernung von ca. 1.200 m das GGB-Gebiet „Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (DE 2049-302) sowie das EU-Vogelschutzgebiet „Peenetallandschaft“ (DE 2147-401).

Im Nordosten befinden sich in einer Entfernung von ca. 1.200 m das Landschaftsschutzgebiet „Unteres Peenetal und Peene-Haff“ (LSG 67a) sowie das EU-Vogelschutzgebiet „Peenetallandschaft“ (DE 2147-401) sowie in einer Entfernung von 2.800 m das Naturschutzgebiet „Anklamer Stadtbruch“ (NSG 47).

Ebenfalls nordöstlich der Ortslage Busow befindet sich in 1.100 m Entfernung der Naturpark „Flusslandschaft Peenetal“ (MV\_NP\_8).

Im näheren Umfeld liegen keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope. Entlang der Busower Straße befinden sich straßenbegleitend naturnahe Feldhecken, diese werden durch die Planung nicht berührt.

Folgende Biotoptypen sind in den einbezogenen Flächen vorhanden:

Tabelle 1: Biotoptypen im Plangebiet

Nr.	Code	Bezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>
2.7.2	BBJ	Jüngerer Einzelbaum	
9.2.3	GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1.103
10.1.3	RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	1.515
12.1.2	ACL	Lehm- bzw. Tonacker	4.740
13.1.1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	2.852
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	6.270
13.3.4	PEU	nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	1.400
13.9.8	PZS	Sonstige Sport- und Freizeitanlage (Reitplatz)	1.165
14.7.8	OVP	versiegelte Freifläche	120
		<b>gesamt:</b>	<b>19.165</b>

Das Plangebiet befindet sich in dem mit gering bis mittel bewertetem Landschaftsbildraum „Ackerplatte um Auerose“ und in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume. Das Landschaftsbild der Vorhabenfläche ist von der dörflichen Umgebung geprägt und somit von geringer Bedeutung.

### 1.3 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

E werden insgesamt 11 einbezogene Flächen ausgewiesen. Lediglich drei dieser 11 einbezogenen Flächen befinden sich am Ortsrand. Die weiteren einbezogenen Flächen liegen alle innerhalb des vorhandenen Ortsteils Busow und stellen bereits vorhandene Baulücken dar. Mit den einbezogenen Flächen zwei, drei, vier, fünf, sechs, sieben, acht und zehn werden Lückenschlüsse in dem Ortsteil Busow und damit auch eine Abrundung der Ortsstruktur vorgenommen. Mit der Ausweisung der einbezogenen Flächen wird eine optimale Ausnutzung der vorhandenen Baulücken innerhalb des Ortsteils Busow vorgenommen. Mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung erfolgt zwar die Ausweisung von insgesamt 11 einbezogenen Flächen, jedoch liegt ein Großteil dieser Flächen bereits innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Eine Ausweitung des Ortsteils Busow in die Landschaft erfolgt demnach nicht.

Die Planung sieht die Errichtung von Wohnbebauung auf Acker, Grünland, ruderalen Staudenfluren und Freiflächen der Siedlungsbereiche 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 <sup>2</sup>	Flächen m <sup>2</sup>	Anteil an der Gesamtfläche in m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,4	19.165		100
Davon:			
Bauflächen versiegelt 60%		11.499	60
Bauflächen unversiegelt 40%		7.666	40
Gesamt:	19.165	19.165	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 Habitats.

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 Wohnbebauung auf intensiv genutzten Flächen erzeugt keine die vorhandenen Immissionen erheblich überschreitenden Wirkungen. Geschützte Biotop oder Biotop der Wertstufe 3 sind in unmittelbarer Nähe zum Vorhaben nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Biotop (Feldgehölze) werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. 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 gärtnerisch genutzten Flächen und Freiflächen (Zierrasen) umgewandelt werden. Die Wertigkeit der geplanten Flächen entspricht mindestens der des Ackers und der Biotoptypen der Siedlungsbereiche.

Bei den Grünlandflächen und Ruderalen Staudenfluren werden auch die unversiegelten Bauflächen mit bilanziert (siehe unmittelbare Beeinträchtigungen).

#### Flächen ohne Veränderungen

Tabelle 3: Flächen ohne Veränderungen

	Bezeichnung	Planung	Fläche in m <sup>2</sup>
ACL	Lehm-bzw. Tonacker	Bauflächen unversiegelt	1.896
PER	Artenarmer Zierrasen	Bauflächen unversiegelt	2.508
PEU	nicht-oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	Bauflächen unversiegelt	560
PZS	Sonstige Sport-und Freizeitanlage	Bauflächen unversiegelt	466

#### 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
- Funktionsverlust auf unversiegelten Bauflächen GIM ,RHU und PWX

Tabelle 4: unmittelbare Beeinträchtigungen

Bestand	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m <sup>2</sup> EFÄ)
GIM	1.103	1,5	0,75	1.240,875
ACL	1.272	1	0,75	954,000
PER	3.762	1	0,75	2.821,500
PEU	840	1	0,75	630,000
PWX	2.852	1,5	0,75	3.208,500
PZS	699	1	0,75	524,250
RHU	<u>1.515</u>	3	0,75	<u>3.408,750</u>
	<b>12.043</b>			<b>12.787,875</b>

### 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

Biototyp	Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m <sup>2</sup>	x	Zuschlag für Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (m <sup>2</sup> EFÄ)
GIM	662		0,5		331,000
ACL	2.844		0,5		1.422,000
PER	3.762		0,5		1.881,000
PEU	840		0,5		420,000
PWX	1.711		0,5		855,500
PZS	699		0,5		349,500
RHU	909		0,5		454,500
			<b>gesamt:</b>		<b>5.713,500</b>

## 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 <sup>2</sup> EFÄ)	+	Eingriffsflächen- äquivalent für Funktionsbe- einträchtigung (m <sup>2</sup> EFÄ)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (m <sup>2</sup> EFÄ)	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m <sup>2</sup> EFÄ)
12.787,875		-		5.713,500		<b>18.501,375</b>

## 3 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Als Kompensationsmaßnahme sind insgesamt 18.501 Ökopunkte einer Ökokontomaßnahme zu erwerben. Pro 1 m<sup>2</sup> beanspruchter Ergänzungsfläche sind 1,54 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](mailto:post@mosterei-remy.de)), da dieses in derselben Landschaftszone „Vorpommersches Flach-

land“ wie das Vorhaben liegt.

Das Ökokonto hat ein Aufwertungspotenzial von insgesamt 340.000 m<sup>2</sup> 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.

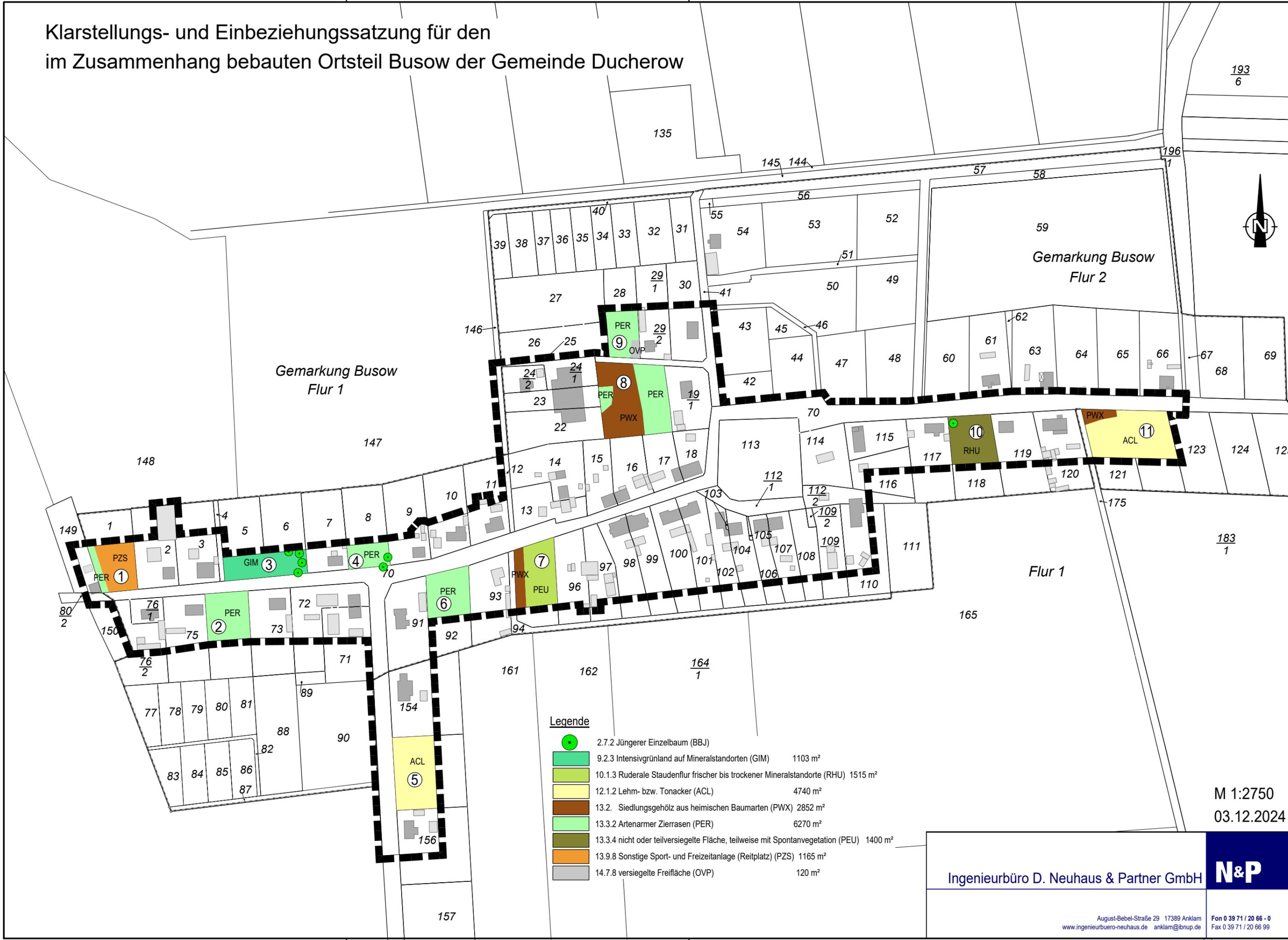
Die Umsetzung des Ökokontos dient weiterhin der Verringerung von Stoffeinträgen in das Gewässerökosystem des Pulower Sees und damit einer Verbesserung der Wasserqualität des Sees.

# Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Busow der Gemeinde Ducherow

Cet ouvrage est notre propriété intellectuelle. Sans notre autorisation écrite, il ne peut être ni copié, ni reproduit, ni 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 unbefugterweise weitergegeben 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**

	2.7.2 Jüngerer Einzelbaum (BBJ)	
	9.2.3 Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)	1103 m <sup>2</sup>
	10.1.3 Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	1515 m <sup>2</sup>
	12.1.2 Lehm- bzw. Tonacker (ACL)	4740 m <sup>2</sup>
	13.2. Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)	2852 m <sup>2</sup>
	13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)	6270 m <sup>2</sup>
	13.3.4 nicht oder teilweise versiegelte Fläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)	1400 m <sup>2</sup>
	13.9.8 Sonstige Sport- und Freizeitanlage (Reitplatz) (PZS)	1165 m <sup>2</sup>
	14.7.8 versiegelte Freifläche (OVP)	120 m <sup>2</sup>

M 1:2750  
03.12.2024

Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH **N&P**

August-Bebel-Straße 29 17389 Anklam  
www.ingenieurbuero-neuhaus.de anklam@ibnup.de  
Fon 0 39 71 / 20 66 - 0  
Fax 0 39 71 / 20 66 99

H/B = 297 / 420 (0.12m<sup>2</sup>)

Allplan 2024