

# **Begründung der Satzung über die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Salchow der Gemeinde Klein Bünzow**

---

**Auftraggeber:** Michael Moede  
Dorfstraße 8 a  
17390 Murchin, OT Pinnow

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

**Bearbeiter:** Fanny Utes  
(B. Sc.)  
  
Juliane Motz  
(B. Sc.)

**Mitarbeit:** Susan Pietler

---

Planungsstand: 21.11.2022

## **Inhaltsverzeichnis**

### **TEIL 1 – Begründung zur Satzung über die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Salchow der Ge- meinde Klein Bünzow**

- 1 Rechtsgrundlagen**
- 2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**
  - 2.1 Ziel und Zweck der Planung
  - 2.2 Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung über die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Salchow der Gemeinde Klein Bünzow
  - 2.3 Angaben zum Planverfahren
  - 2.4 Flächenanalyse Salchow
- 3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe**
- 4 Planinhalte**
  - 4.1 Planungsrechtliche Festlegungen
  - 4.2 Grünordnerische Festlegungen
  - 4.3 Waldabstand
- 5 Angaben zur technischen Erschließung**
- 6 Sonstige Angaben**
  - 6.1 Angaben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
  - 6.2 Belange des Naturschutzes
  - 6.3 Flächenversiegelungen

Anlage 1 Übersichtsplan Innenentwicklungspotenziale

**TEIL 1 – Begründung zur Satzung über die 1. Ergänzung der Klarstellungsatzung mit Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Salchow der Gemeinde Klein Bünzow**

**1 Rechtsgrundlagen**

Die Satzung über die 1. Ergänzung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Salchow der Gemeinde Klein Bünzow wird auf der Grundlage der nachfolgend aufgeführten Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674);
- 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- 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 das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467);
- 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 Artikel 9 des Gesetzes vom 09. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908);
- 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 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

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

**2.1 Ziel und Zweck der Planung**

Die Innenbereichssatzung für den Ortsteil Salchow ist im März 1997 in Kraft getreten.

Die mit der Erstellung der Innenbereichssatzung des Ortsteiles Salchow nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 ausgewiesenen Flächen eröffnen Bbaumöglichkeiten für Wohnbauung.

Der Ortsteil Salchow beabsichtigt die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Salchow, da sich die einbezogenen Flächen durch ihre geplante bauliche Nutzung an die vorhandene angrenzende Bebauung anfügt.

Weiterhin soll die Rechtsgrundlage geschaffen werden, dass auf diesen Flächen die Errichtung von einem Einfamilienhaus und dazugehörigen Nebenanlagen zulässig ist.

Das geplante Einfamilienhaus widerspricht derzeit den getroffenen Festlegungen der Innenbereichssatzung. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Durchführung einer 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Salchow der Gemeinde Klein Bünzow vorzunehmen.

Bei Betrachtung der rechtskräftigen Satzung wird der Eindruck erweckt, dass noch circa 10 Bauflächen zur Verfügung stehen würden. Leider ist dies in der Realität nicht der Fall. Der Großteil der vorhandenen Flächen liegt in privater Hand und werden beispielsweise als Weideflächen für Tiere genutzt. Diese optisch frei wirkenden Flächen stehen nicht zum Verkauf. Die Gemeinde selbst besitzt im Ort Salchow keine Liegenschaften, die als Bauland erschlossen werden können. Um dennoch den Zuzug junger Familien zu ermöglichen, ist die Gemeinde gezwungen auf Außenbereichsflächen, hier direkt an die Bebauung angrenzende landwirtschaftliche Flächen, auszuweichen und die Satzung über die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Salchow der Gemeinde Klein Bünzow vorzunehmen. Nähere Erläuterungen dazu sind unter Punkt 2.4 „Flächenanalyse Salchow“ zu finden.

Der Ortsteil Salchow verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan.

Die mit der Aufstellung der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Salchow der Gemeinde Klein Bünzow verbundene städtebauliche Zielstellung, ist die Baurechtschaffung für die Errichtung eines Wohngebäudes einschließlich zugehörigen Nebenanlagen.

Im Zusammenhang mit einer zukünftigen Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das Gemeindegebiet der Gemeinde Klein Bünzow sind die mit der Aufstellung der 1. Ergänzung der Innenbereichssatzung stehenden städtebaulichen Zielsetzungen zu berücksichtigen.

Die vorgesehene Satzungsergänzung steht der künftigen städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen, da es sich lediglich um eine Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Salchow handelt.

Durch die Gemeinde Klein Bünzow wurde am 05.10.2020 der Aufstellungsbeschluss für die Erarbeitung einer 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Salchow der Gemeinde Klein Bünzow gefasst.

Die folgenden Planungsziele sollen mit der Erarbeitung der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Salchow der Gemeinde Klein Bünzow erreicht werden:

- die Schaffung von Baurecht für die Errichtung eines Einfamilienhauses einschließlich zugehöriger Nebenanlagen
- Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung im Ortsteil Salchow der Gemeinde Klein Bünzow und

- Einhaltung der naturschutzrechtlichen Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege im Zusammenhang mit der vorgesehenen Nutzung.

Mit der Aufstellung der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Salchow der Gemeinde Klein Bünzow wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Ortsteiles Salchow gesichert.

Die Ergänzung der Satzung 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 Satzung über die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Salchow der Gemeinde Klein Bünzow**

Die Satzung über die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Salchow der Gemeinde Klein Bünzow wird gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB analog dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Demnach darf die Änderung der Innenbereichssatzung kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) 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 UVPG und der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern besteht für das geplante Vorhaben keine UVP-Pflicht.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Salchow der Gemeinde Klein Bünzow 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 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Salchow der Gemeinde Klein Bünzow 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 Flächenanalyse Salchow

Der Ortsteil Salchow der Gemeinde Klein Bünzow galt ursprünglich als Guttdorf. In den 1920er Jahren änderte sich dies, da an der ehemaligen Reichsstraße 109, heute als B 109 bezeichnet, erst ein Chausseewärterhaus und später dort entlang der Straße mehrere Siedlungshöfe angelegt wurden. Somit wurde der Ortsteil Salchow zu einer Streusiedlung.

Derzeit wohnen hier 123 Einwohner. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung steigt an und es fehlen zunehmend junge Familien. Des Weiteren lässt sich ein leichter Rückgang der Einwohnerzahlen feststellen. Im Jahr 2014 besaß der Ortsteil Salchow 146 Einwohner, während es 2015 nur noch 142 Einwohner waren. Bis zum Jahre 2018 fällt die Einwohnerzahl auf 131 und verringert sich auch bis 2020 auf 123 Einwohner. Ein Grund dafür ist, dass keine geeigneten Flächen für eine Bebauung innerhalb des Ortsteiles Salchow vorhanden sind. Die Gemeinde Klein Bünzow verfügt über keine potenziellen Bauflächen innerhalb des Ortsteiles Salchow. Es verbleiben lediglich private Grünflächen, auf denen zumeist Tiere, wie Kühe, Pferde oder Hühner, gehalten werden. Auch gehören diese Flächen zu den essentiellen Nahrungsflächen des Weißstorchhorstes, laut Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 27.04.2021. Zudem wollen die Besitzer dieser privaten Flächen ihre Grundstücke nicht veräußern und somit gibt es innerhalb der Ortslage Salchow keine verfügbaren Flächen für eine Bebauung. Dennoch möchte die Gemeinde Klein Bünzow die Einwohnerzahlen des Ortsteiles Salchow stabilisieren und auch zusätzlich neue Bürgerinnen und Bürger, insbesondere auch junge Familien, gewinnen. Aus diesem Grund ist eine mittelfristige Wohnbauflächenentwicklung im Ortsteil Salchow der Gemeinde Klein Bünzow zu sichern.

Bei der Betrachtung der bestehenden Klarstellungssatzung mit Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Salchow der Gemeinde Klein Bünzow, würde man von ausgehen, dass noch circa 10 Bauplätze zur Verfügung stehen würden. Jedoch sind diese Flächen für Bauwillige nicht verfügbar. Die möglichen Innenentwicklungspotenziale des Ortsteiles Salchow der Gemeinde Klein Bünzow können anhand der beigefügten Analyse (Anlage 1) nachvollzogen werden. Es ist deutlich erkennbar, dass die Entwicklungspotenziale des Innenbereiches ausgeschöpft sind und somit keinen Raum für eine neue Bebauung bieten. Da die Gemeinde Klein Bünzow selbst über wenige bis keine Liegenschaften geschweige denn über freie Flächen im Ortsteil Salchow verfügt, können keine neuen Flächen für Dauerwohnen ausgewiesen oder geschaffen werden, um die Nachfrage nach Wohnraum zu bedienen. Der überwiegende Teil der unbebauten Flächen sind privat und können nicht durch die Gemeinde Klein Bünzow erworben werden, da diese nicht zum Verkauf stehen

Ziel der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Salchow der Gemeinde Klein Bünzow ist die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Salchow, um die Rechtsgrundlagen für die Errichtung einer Wohneinheit, jedoch maximal zwei Wohneinheiten, zu schaffen. Es ist die Errichtung eines Einfamilienhauses und dazugehöriger Nebenanlagen geplant.

Die einbezogenen Außenbereichsflächen grenzen unmittelbar an die vorhandene Dorfstruktur an. Dadurch wird nur eine ganz geringfügige Erweiterung der Klarstellungssatzung vorgenommen. Folglich wird keine ungewünschte Zersiedlung des Ortes hervorgerufen. Eine abgeschlossene Siedlungsstruktur mit eindeutiger Abgrenzung zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen bleibt auch weiterhin bestehen.

Der Ortsteil Salchow der Gemeinde Klein Bünzow beabsichtigt, die Flurstücke 53 (teilweise), 55/1, 55/2 (teilweise), 56 und 57 der Flur 3, Gemarkung Salchow, einer baulichen Nutzung zuzuführen, im Rahmen der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Salchow der Gemeinde Klein Bünzow. Anhand dessen

sollen eine geordnete Entwicklung und maßvolle Ergänzung der bebaubaren Flächen realisiert werden. Das geplante Einfamilienhaus und die dazugehörigen Nebenanlagen dienen der Wohnbeherbergung. Die Flurstücke 56 und 57 der Flur 3 der Gemarkung Salchow des Ergänzungsbereiches befinden sich bereits im Besitz des Vorhabenträgers.

Die Lage des geplanten Wohnhauses wird durch die Straße OVP 17 erschlossen, welche an die B 109 anschließt und somit überregionale Verknüpfungen schafft. Eine höhere Verkehrsbelastung ist durch die Einbeziehung der Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang Ortsteil Salchow nicht zu erwarten.

Die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Salchow einzubeziehenden Außenbereichsflächen grenzen im Norden an vorhandene Bebauung an. Im Osten und im Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Westen befindet sich die Straße OVP 17 sowie Wald. Durch die Einbeziehung der Außenbereichsflächen in der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Salchow der Gemeinde Klein Bünzow wird an die vorhandene Bebauung angeschlossen. Es entsteht somit keine Splittersiedlung und die Siedlungsstruktur des Ortsteiles Salchow wird somit abgerundet.

Abschließend ist festzuhalten, dass der Ortsteil Salchow der Gemeinde Klein Bünzow nur wenig Flächenpotenzial bietet und daher gezwungen ist, auf die Flächen im Außenbereich zurückzugreifen. Die Gemeinde selbst hat keine Entwicklungsflächen in ihrem Eigentum, so dass die Entwicklungsmöglichkeiten stark eingeschränkt sind. Dennoch sollen die Einwohnerzahlen stabilisiert werden und es sollen neue Bürger und Bürgerinnen zuziehen. Die einzubeziehenden Außenbereichsflächen der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Salchow der Gemeinde Klein Bünzow bieten sich aufgrund ihrer Lage und Gegebenheiten besonders für eine Wohnbebauung an, da diese direkt an die vorhandene Siedlungsstruktur anschließen.

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

Salchow ist ein Ortsteil der Gemeinde Klein Bünzow im Landkreis Vorpommern-Greifswald. Die Gemeinde Klein Bünzow und der Ortsteil Salchow werden vom Amt Züssow mit Sitz in Züssow verwaltet.

Der Ort Salchow liegt 12,5 Kilometer nordwestlich der Hansestadt Anklam und 29,5 km Kilometer südöstlich der Universitäts- und Hansestadt Greifswald.

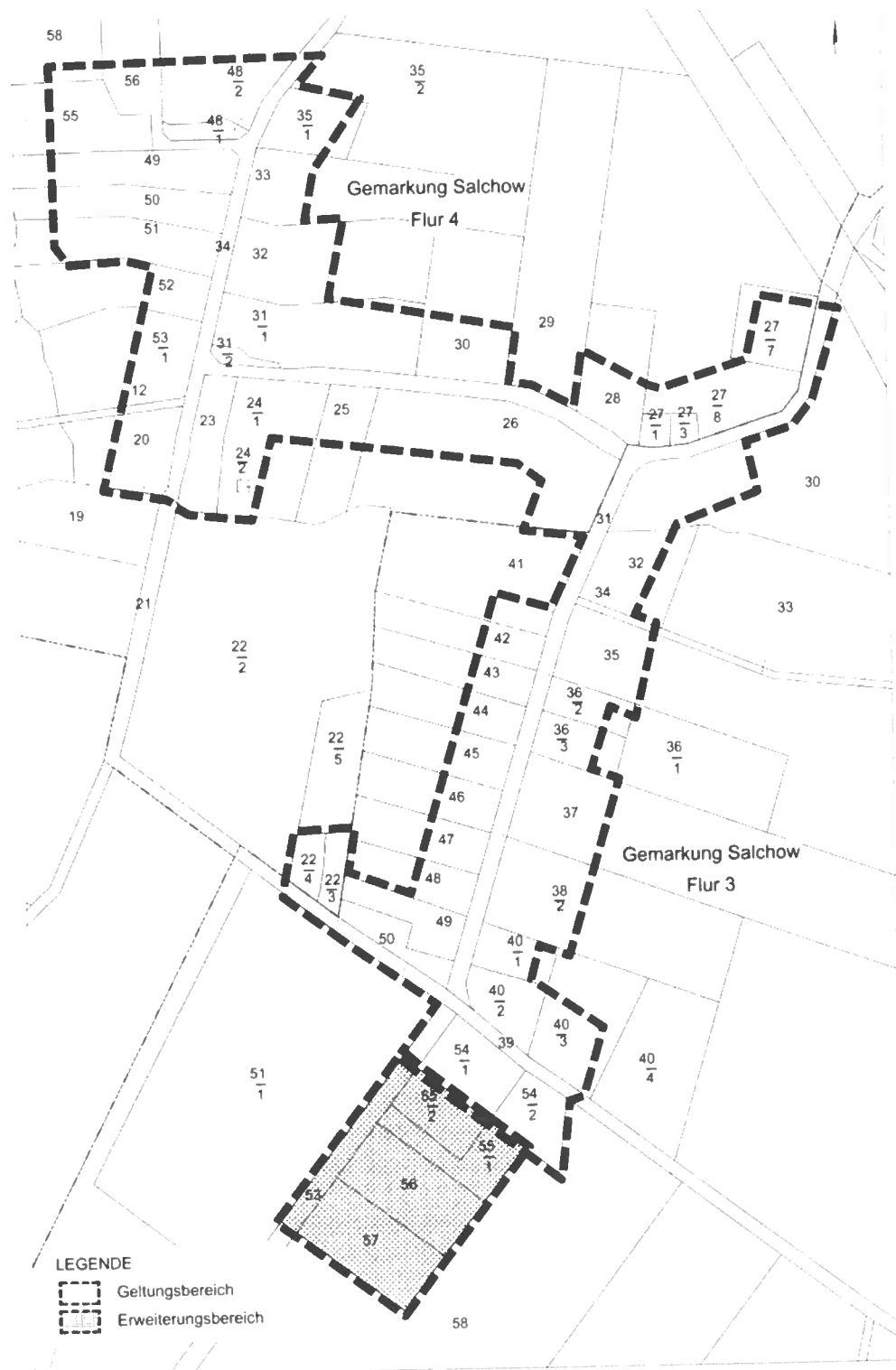
Das Plangebiet der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Salchow der Gemeinde Klein Bünzow befindet sich in der Gemarkung Salchow, Flur 3.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Salchow der Gemeinde Klein Bünzow umfasst die Flurstücke 53 (teilweise), 55/1, 55/2 (teilweise), 56 und 57.

Das Gebiet der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Salchow der Gemeinde Klein Bünzow beträgt ca. 8.680 m<sup>2</sup>.

Die Erarbeitung der Unterlagen der Satzungsergänzung der Innenbereichssatzung erfolgt auf der Grundlage der vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald übergebenen Flurkarte.

Die rechtsverbindliche Flurkarte liegt digital für den Ort Salchow vor. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.





## **4 Planinhalte**

### **4.1 Planungsrechtliche Festlegungen**

Der gesamte im Zusammenhang bebaute Ortsteil des Ortes Salchow wird als Wohnbaufläche bezeichnet. Eine Klarstellung des Innenbereiches wurde 1997 mit der Innenbereichssatzung vorgenommen. Im Zuge dessen wurden Grundstücke für eine erweiterte Abrundung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil miteinbezogen.

Der Ort Salchow 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.

Das Plangebiet, welches die Flurstücke 53 (teilweise), 55/1, 55/2 (teilweise), 56 und 57 Flur 3 der Gemarkung Salchow umfasst, befindet sich derzeit im Außenbereich, so dass eine Bebauung ausgeschlossen wird.

Im Rahmen der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Salchow der Gemeinde Klein Bünzow sollen die Flurstücke 53 (teilweise), 55/1, 55/2 (teilweise), 56 und 57 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil miteinbezogen werden. Es handelt sich hierbei um Außenbereichsflächen.

Die Gemeinde Klein Bünzow hat sich für eine Erweiterung des Innenbereiches entschieden. Die Einbeziehung der Flächen ist im südlichen Bereich des Ortes Salchow vorgesehen.

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

Die festgesetzte Traufhöhe (TH) ist das Abstandsmaß zwischen der mittleren Höhenlage der zum Grundstück gehörenden Verkehrsfläche (Straße) und dem Schnittpunkt zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der Außenfläche der Dachhaut eines Gebäudes.

Die Traufhöhe wird als maximale Höhe (in Metern), bezogen auf die Gebäudehöhe über Oberkante der vorhandenen Straße, auf 3,50 m festgesetzt.

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

Die vordere Baugrenze beträgt 5,00 m ab der Straßenbegrenzungslinie.

Die in die rechtskräftige Satzung einbezogenen Flächen dienen ausschließlich dem Wohnungsbau.

Im Ergänzungsbereich der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Salchow der Gemeinde Klein Bünzow ist ausschließlich die Errichtung von baulichen Anlagen für eine Wohnnutzung und den dazugehörigen Nebenanlagen zulässig.

Voraussetzung für die Bebauung des Ergänzungsbereiches der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Salchow der Gemeinde Klein Bünzow ist, dass sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und eine Erschließung gesichert ist. Zudem dürfen die Vorhaben den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Klein Bünzow und des Ortsteiles Salchow nicht entgegenstehen.

#### **4.2 Grünordnerische Festsetzungen**

Im Geltungsbereich der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Salchow der Gemeinde Klein Bünzow erfolgt durch die geplante Bebauung ein Eingriff in Natur und Landschaft.

Der zu erwartende Eingriff wird hauptsächlich durch Flächenversiegelungen verursacht.

Gemäß § 15 BNatSchG sind Eingriffe in den Naturhaushalt auszugleichen.

Der Eingriff im Plangebiet ist wie folgt auszugleichen:

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

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

aus vorwiegend einheimischen und standorttypischen Gehölzen vorzunehmen.

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

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

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

Sind im Rahmen der zukünftigen Baumaßnahmen am Standort des Gebäudes Einzelbäume zur Fällung vorgesehen, so ist hierfür im jeweiligen Bauantragsverfahren ein Fällantrag durch den Bauherrn zu stellen.

#### **4.3 Waldabstand**

Aus der Stellungnahme der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern vom 23.03.2022 geht hervor, dass gemäß § 20 LWaldG zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten ist.

Die westlich angrenzenden Waldgehölze unterliegen zweifelsfrei der Walddefinition nach § 2 Abs. 1 LWaldG. Als Wald im Sinne des § 2 LWaldG gelten alle mit Waldgehölzen bestockten Flächen: zusammenhängender Bewuchs mit Waldgehölzen mit einer Mindestflächengröße von

2.000 m<sup>2</sup>, einer mittleren Breite von 25 Metern und einer mittleren Höhe von 1,5 Metern oder einem Alter von 6 Jahren.

Die Grundstücke befinden sich bereits innerhalb des gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstandes. Sie haben einen Abstand von weniger als 30 m zur westlich angrenzenden Waldfläche. Des Weiteren befinden sich die betreffenden Grundstücke direkt an einer öffentlichen Straße.

Mögliche Ausnahmetatbestände gemäß WAbstVO M-V treffen für das geplante Vorhaben nicht zu. Ein geprägter Waldabstand durch mehrere Bebauungen derselben Nutzungsart mit demselben Waldabstand ist nicht vorhanden. Es befindet sich lediglich ein Wohnhaus innerhalb des 30 m-Abstandes. Die Anwendung der formulierten Ausnahmetatbestände ist in Bezug auf kleinere Waldflächen schwierig.

Aufgrund der vorgenannten baulichen Rahmenbedingungen sowie der bereits bestehenden Verkehrssicherungspflicht für die Straße sowie das bereits bestehende Wohngebäude kommt die Forstbehörde in Anwendung des Gerichtsurteils des Verwaltungsgerichts Greifswald aus 2004 (Az: 1 A 3655/04) zu folgender rechtlicher Auslegung:

Die bereits aktuell vorhandene Verkehrssicherungspflicht (VSP) für das bestehende Gebäude und die Straße erfordert bereits jetzt schon einen besonderen Aufwand für den Waldbesitzer. Durch die geplante Bebauung würde sich diese nicht erheblich erhöhen. Die Forstbehörde wertet diese zusätzliche Fläche als keine erhebliche Erhöhung der VSP.

Gleichermaßen verhält es sich mit der Erhöhung der Gefahren für den Wald von der baulichen Anlage ausgehend. Diese sind bereits ohne die geplante Bebauung aufgrund der Straße vorhanden.

Aufgrund der oben erläuterten Umstände in Ausübung entsprechend LWaldG und nach Abwägung der Interessen der am Verfahren Beteiligten, wird von Seiten der Forstbehörde dem geplanten Vorhaben zugestimmt.

## **5 Angaben zur technischen Erschließung**

### **■ Verkehrserschließung**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Salchow der Gemeinde Klein Bünzow grenzt direkt an die Straße OVP 17, die durch den Ort Salchow führt, an.

Folglich ist eine Erschließung des geplanten Wohngebäudes 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 Anschluss des Plangebietes an die vorhandene Trinkwasserversorgung ist beim Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Anklam (Zweckverband)

zu beantragen. Die Herstellung nach Prüfung durch den Zweckverband erfolgt zu Lasten des Anschlussnehmers. Es wird ein Baukostenzuschuss für die öffentliche Trinkwasserversorgungseinrichtung erhoben.

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

#### ■ **Regenentwässerung**

Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

#### ■ **Löschwasserversorgung**

Zur Löschwasserversorgung werden die folgenden Angaben vorgenommen:

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

Für die Löschwasserversorgung werden 48 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden, also insgesamt 96 m<sup>3</sup>/h Löschwasser benötigt.

#### ■ **Elektroversorgung**

Das Plangebiet der Satzung über die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Salchow der Gemeinde Klein Bünzow ist nicht elektrotechnisch erschlossen. Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie erfolgt über die vorhandenen angrenzenden Anlagen.

Es wird davon ausgegangen, dass die geplante Bebauung durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz mit Elektroenergie versorgt werden kann.

#### ■ **Telekommunikation**

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung der vorgesehenen Bebauung im Plangebiet ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien vorzunehmen.

## **6 Sonstige Angaben**

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

Im Zuge der Aufstellung der Satzung über die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Salchow der Gemeinde Klein Bünzow werden planrelevante Belange und Hinweise untersucht und in die Begründung aufgenommen.

#### ● **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Denkmalschutz**

##### **Baudenkmalschutz**

Die Flurstücke und ihre Bebauung sind derzeit nicht Bestandteil der Liste der Baudenkmale des Landkreises Vorpommern-Greifswald.

### **Bodendenkmalschutz**

Im Plangeltungsbereich sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt.

Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige

Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

#### **• Belange des Bergamtes Stralsund**

Die Satzung über die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Salchow der Gemeinde Klein Bünzow befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Erdwärme im Feld Tiefenstrom“. Inhaber dieser Erlaubnis ist die Firma Eavor GmbH, Eschenheimer Landstraße 414, 60322 Frankfurt am Main. Die Erlaubnis stellt lediglich einen Dritte ausschließenden Rechtstitel dar. Die Bergbauberechtigung besagt noch nichts darüber, wie und unter welchen Voraussetzungen der Inhaber seine Berechtigung ausüben darf. Die genannte Aufsuchungserlaubnis steht dem Vorhaben nicht entgegen.

#### **• Belange der GDMcom GmbH**

Sofern im Zuge der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Salchow der Gemeinde Klein Bünzow Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig, also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn, eine erneute Anfrage zu erfolgen.

#### **• 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) der in Rede stehenden Fläche können gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V erhalten werden.

Auf der Homepage [www.brand-kats-mv.de](http://www.brand-kats-mv.de) sind unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden. Eine entsprechende Auskunftsuntersuchung wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

● **Belange des Landesamtes für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern**

Pflichten des Bauherrn nach Baustellenverordnung

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

● **Belange des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern**

In dem Plangeltungsbereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Für weitere Planungen und Vorhaben sind die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte zu beachten.

Aufnahmepunkte sind zu schützen.

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

**Untere Abfallbehörde**

Die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung – AwS), in Kraft seit 1. Januar 2020, 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.

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

**Untere Bodenschutzbehörde**

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

den ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

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 §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), sind zu beachten. Ergänzend sind bei der Verwertung des anfallenden

Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln – der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, Teile I, II und III zu beachten. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangeltungsbereich keine Altlasten bekannt. Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u. a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

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

Die Anbindung an die Kreisstraße muss mit dem Straßenbaulastträger (Kreisstraßenmeisterei Anklam) abgestimmt werden.

Bei der Ausfahrt auf die Straße 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 Breitband**

Der Plangeltungsbereich befindet sich in einem geförderten Ausbaupolygon. Die Baumaßnahme wurde genehmigt, es handelt sich um das Projektgebiet VG22\_14 Cluster 14\_001. Das Projektgebiet VG22\_14 befindet sich gerade in der Umsetzungsphase. Für einen genauen Trassenverlauf kann das ausführende Telekommunikationsunternehmen kontaktiert werden:

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

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

• **Belange des Wasser- und Bodenverbandes „Untere Peene“**

Sollte 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 können, ist der Wasser- und Bodenverband zu involvieren. Dies wird besonders dann bedeutsam, wenn sich der Grad der Versiegelung im Plangeltungsbereich signifikant erhöhen sollte.

• **Belange des Hauptzollamtes Stralsund**

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV). Insoweit wird 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.

**6.2 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.

**6.3 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.

Klein Bünzow, den 10.01.2023

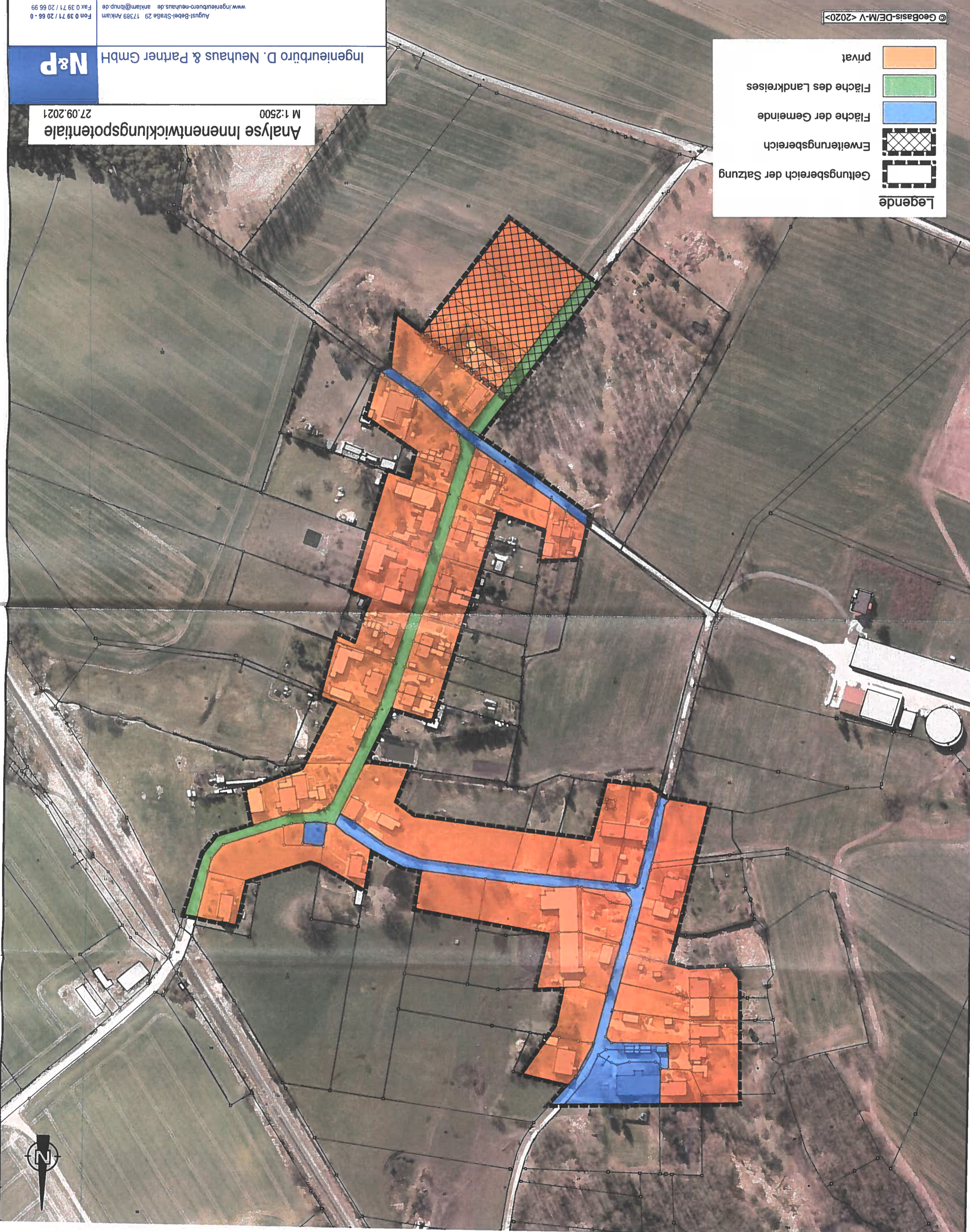
Bürgermeister










1. Ergänzung der Satzung über die Klarstellung mit Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Salchow der Gemeinde Klein Bünzow

Anlage 1



**Legende**

-  privat
-  Fläche des Landkreises
-  Fläche der Gemeinde
-  Erweiterungsbereich
-  Geltungsbereich der Satzung

© Geobasis-DE/M-V <2020>

Analyse Innenentwicklungspotentiale  
M 1:2500  
27.09.2021

Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH

**N&P**

August-Bebel-Str. 29 17389 Anklam  
www.ingenieurbuero-neuhaus.de anklam@bnup.de

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