

**- Entwurf -**

**Begründung zur 1. Ergänzung der Abrundungssatzung als  
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zu-  
sammenhang bebauten Ortsteil Bargischow der Gemeinde  
Bargischow**

---

Auftraggeber: Amt Anklam-Land  
Rebelower Damm 2  
17392 Spantekow

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

Bearbeiter: Juliane Motz  
(M. Sc.)

Mitarbeit: Susan Pietler

## **Inhaltsverzeichnis**

### **TEIL 1 – Entwurf –**

#### **Begründung zur 1. Ergänzung der Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bargischow der Gemeinde Bargischow**

- 1        Rechtsgrundlagen**
  
- 2        Anlass, Ziel und Zweck der Planung**
  - 2.1      Ziel und Zweck der Planung
  - 2.2      Ergänzungen gegenüber der rechtskräftigen Satzung
  - 2.3      Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der 1. Ergänzung der Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bargischow der Gemeinde Bargischow
  - 2.4      Angaben zum Planverfahren
  
- 3        Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe**
  - 3.1      Einordnung
  - 3.2      Vorhandene Situation
  - 3.3      Geltungsbereich und Größe
  - 3.4      Naturräumliche Gliederung
  - 3.5      Planunterlage
  
- 4        Wohnbaulandreserven im Gemeindegebiet/Eigenentwicklung**
  
- 5        Planinhalte**
  - 5.1      Nutzung
  - 5.2      Planungsrechtliche Festlegungen
  - 5.3      Grünordnerische Festlegungen
  
- 6        Angaben zur technischen Erschließung**
  - 6.1      Verkehrserschließung
  - 6.2      Ver- und Entsorgung
  
- 7        Sonstige Angaben**
  - 7.1      Angaben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
  - 7.2      Belange des Naturschutzes
  - 7.3      Flächenversiegelungen

Anlage 1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

**TEIL 1 – Entwurf zur 1. Ergänzung der Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bargischow der Gemeinde Bargischow**

**1 Rechtsgrundlagen**

Die 1. Ergänzung der Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bargischow der Gemeinde Bargischow 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. 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 2021 (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 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 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVOBl. MV S. 934, 939);
- 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 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240);
- 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 Bargischow der Gemeinde Bargischow soll eine 1. Ergänzung der Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bargischow der Gemeinde Bargischow aufgestellt werden.

# **1. Ergänzung der Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bargischow der Gemeinde Bargischow**

Entwurf Begründung

Seite 4

Für den Ortsteil Bargischow der Gemeinde Bargischow gibt es bereits eine gültige Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aus dem Jahre 1996. Der Geltungsbereich der Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfasst die vorhandene Ortsstruktur des Ortsteils Bargischow.

Die Gemeinde Bargischow beabsichtigt für den Ortsteil Bargischow die baurechtliche Situation zu klären und die vorhandene Abrundungssatzung aus dem Jahr 1996 durch eine 1. Ergänzung anzupassen.

Ziel ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Entwicklung von Bauland und die Anpassung der Satzung an die veränderte Situation der Gemeinde.

Dazu ist die Aufstellung der 1. Ergänzung der Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bargischow der Gemeinde Bargischow vorzunehmen.

Der mit der Erstellung der 1. Ergänzung der Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteils Bargischow nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 ausgewiesene Geltungsbereich eröffnet Bebauungsmöglichkeiten zum Großteil für Wohnbebauung.

Die Gemeinde Bargischow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Im Wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich in zwei Arten der baulichen Nutzung separiert. Im Norden befinden sich demnach Wohnbauflächen und im Süden der Ortschaft wurden gemischte Bauflächen dargestellt.

Die vorgesehene Aufstellung der 1. Ergänzung der Satzung steht der künftigen städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen, da es sich um eine Anpassung an die veränderte Situation innerhalb der Gemeinde und um die Entwicklung von Bauland handelt.

Durch die Gemeinde Bargischow wurde am 20.11.2023 der Aufstellungsbeschluss für die Erarbeitung einer 1. Ergänzung der Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bargischow der Gemeinde Bargischow gefasst.

Die folgenden Planungsziele sollen mit der Erarbeitung der 1. Ergänzung der Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bargischow der Gemeinde Bargischow erreicht werden:

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

Mit der Aufstellung der 1. Ergänzung der Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bargischow der Gemeinde Bargischow wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Ortsteils Bargischow gesichert.

Die Satzungsaufstellung der 1. Ergänzung 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 Ergänzungen gegenüber der rechtskräftigen Satzung**

Die Überarbeitung folgt der Satzung über die Klarstellung des Innenbereiches aus 1996 weitestgehend, jedoch werden einige Grundstücke großzügiger einbezogen, um dorftypische Nebenanlagen auf den Grundstücken gestalten zu können (hausnah).

Dabei wird berücksichtigt, dass sich der dörfliche Dorfcharakter der Baustrukturentwicklung mit größeren Grundstücken und mehreren Nebenanlagen sich deutlich von „Stadtrand-siedlungen“ in Gestalt und Nutzung unterscheidet. Diese Eigenart soll erhalten werden und für neue Einwohner weiterhin interessant bleiben.

Der Ergänzungsbereich 1 befindet sich westlich des Ortsteils Bargischow an der Kreisstraße VG 49.

Der Ergänzungsbereich 2 rundet die Ortsstruktur im Nordosten ab.

Ein kleiner Bereich wird mit dem Ergänzungsbereich 3 im Osten des Ortsteils vorgenommen und Ergänzungsbereich 4 befindet sich im Süden von Bargischow.

## **2.3 Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der 1. Ergänzung der Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bargischow der Gemeinde Bargischow**

Die 1. Ergänzung der Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bargischow der Gemeinde Bargischow wird gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB analog dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

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

Weiterhin dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass durch die Ergänzungen 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 1. Ergänzung der Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bargischow der Gemeinde Bargischow 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 Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bargischow der Gemeinde Bargischow im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchführen zu können.

## **2.4 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.

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

### **3.1 Einordnung**

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

Der Ortsteil Bargischow liegt südöstlich der Hansestadt Anklam in etwa 6 Kilometer Entfernung. Nördlich befindet sich die Peene und östlich das Achterwasser.

Bargischow wurde erstmals im Jahre 1267 urkundlich als Brascow erwähnt. Der Namensendung nach war der Ort ein altes slawisches Dorf.

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

Zur Gemeinde Bargischow gehören die Ortsteile Bargischow, Gnevezin, Woserow und Anklamer Fähre.

### **3.2 Vorhandene Situation**

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

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

Siedlungstypologisch stellt sich der Ortsteil Bargischow als Angerdorf dar.

Im Ortskern Bargischows befindet sich die Dorfkirche.

Diese vorhandenen Straßen sind alle mit anliegenden Wohnhäusern versehen.

Die Wohnbebauung ist grundsätzlich eingeschossig. Eine Ausnahme stellt der Bereich des Ortseinganges mit mehrgeschossigem Wohnungsbau von zwei bis vier Vollgeschossen dar.

Die Dachformen sind als Sattel und Krüppelwalmdach ausgebildet mit roten und braunen Dachziegeln.

Die Außenfassaden gestalten sich aus gemauerten Ziegelsteinen ohne Außenputz sowie als verputzte Fassaden.

Die Grundstücke besitzen teilweise große Flächen und klare Zonierungen in Hof- und Gartenflächen.

Auch Tierhaltung von beispielsweise Pferden und Schafen wird auf den einzelnen privaten Grundstücken vorgenommen.

Der Ortsteil Bargischow verfügt weiterhin über Ferienwohnungen und gewerbliche Betriebe, wie einer Kfz-Werkstatt und ein Blechbearbeitungszentrum.

Die Ortschaft wird verkehrstechnisch durch die Kreisstraße K 49 erschlossen.

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

Im Nordwesten befindet sich in einer Entfernung von ca. 700 m, das Vogelschutzgebiet „Peenetallandschaft“ (DE 2147-401).

Im Osten befinden sich in einer Entfernung von ca. 800 m, das Vogelschutzgebiet „Peenetallandschaft“ (DE 2147-401), das Landschaftsschutzgebiet „Unteres Peenetal und Peenehaff (Vorpommern-Greifswald)“ (MV\_LSG\_067a) sowie das Fauna-Flora-Habitat „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (DE 2049-302).

Im Süden des Ortsteils Bargischow befindet sich in 1.300 m Entfernung der Naturpark „Flusslandschaft Peenetal“ (MV\_NP\_8).

### **3.3 Geltungsbereich und Größe**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Ergänzung der Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfasst die folgenden Flurstücke:

Gemeinde	Bargischow
Gemarkung	Bargischow
Flur	1

#### Ergänzungsbereich 1

Flurstücke	58/3 (tw.) und 58/9 (tw.)
Größe	7.945 m <sup>2</sup>

Ergänzungsbereich 2

Flurstücke 73/3, 73/4, 73/5 und 74/3 (alle teilweise)  
Größe 2.880 m<sup>2</sup>

Ergänzungsbereich 3

Flurstück 108/10 (tw.)  
Größe 690 m<sup>2</sup>

Ergänzungsbereich 4

Flurstücke 59, 117, 118/1, 118/2 und 161/2 (alle teilweise)  
Größe 3.510 m<sup>2</sup>

Das Gebiet der 1. Ergänzung der Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bargischow der Gemeinde Bargischow ist ca. 15.025 m<sup>2</sup> groß.

### **3.4 Naturräumliche Gliederung**

Das Landschaftsbild ist durch landwirtschaftliche Nutzung, durch Feldgehölze und Alleen geprägt. Der Ort ist durch große Bäume und einen Vegetationsbereich als Abschluss zur Feldmark gekennzeichnet.

Der Ort befindet sich in der naturräumlichen Landschaftszone des nordöstlichen Flachlandes und ist der Großlandschaft „Vorpommersche Lehmplatten und Landschaftseinheit Lehmplatten“ südlich der Peene zuzuordnen.

### **3.5 Planungsunterlage**

Die Erarbeitung der Unterlagen der 1. Ergänzung der Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erfolgt auf der Grundlage der vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald übergebenen Flurkarte.

Eine Vermessung innerhalb des Plangebietes wurde nicht vorgenommen.

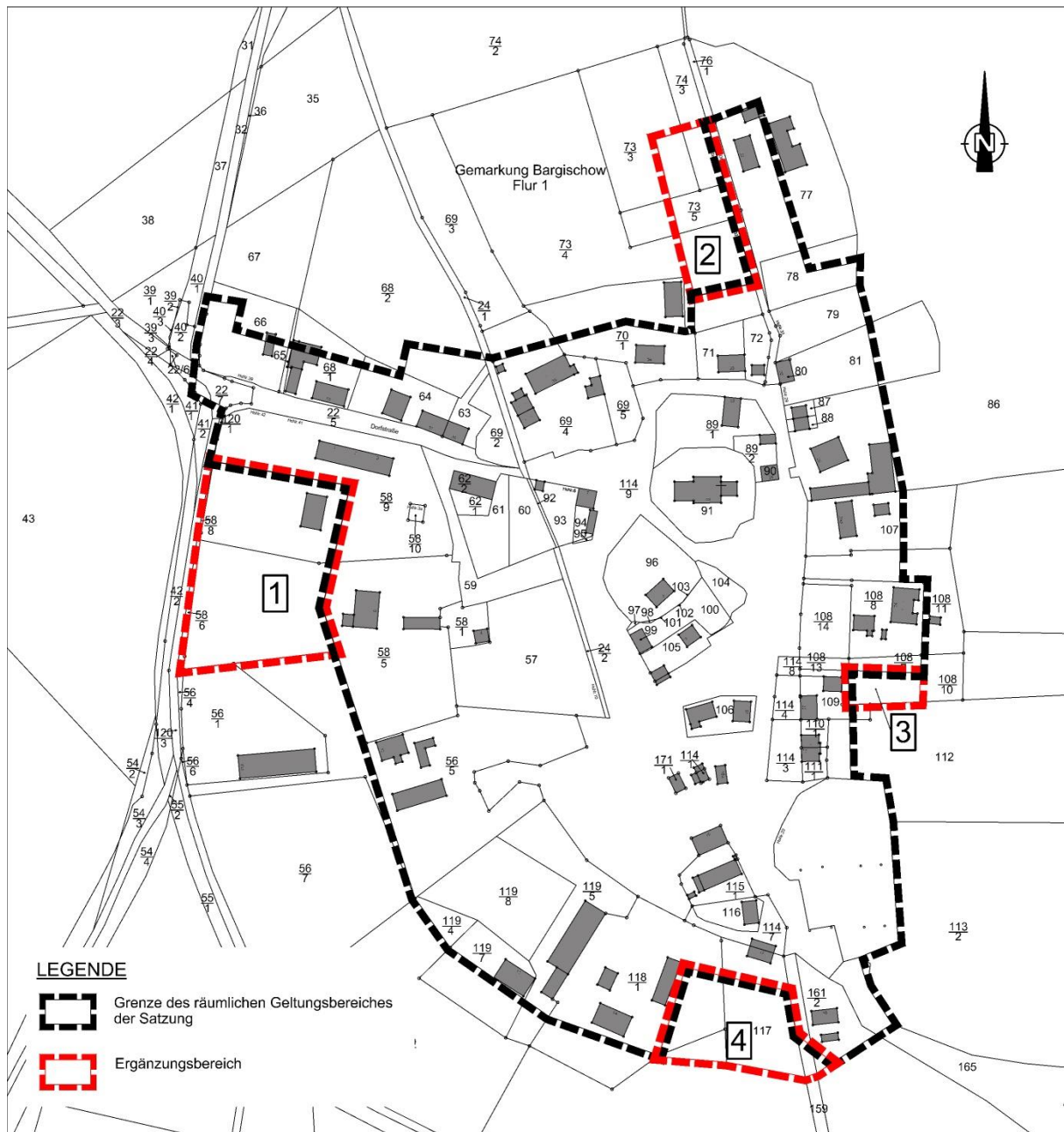
Die rechtsverbindliche Flurkarte liegt digital für den Ortsteil Bargischow vor. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.



# 1. Ergänzung der Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bargischow der Gemeinde Bargischow

Entwurf Begründung

Seite 9



## 4 Wohnbaulandreserven im Gemeindegebiet/ Eigenentwicklung

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

Nach Programmsatz 4.1 (6) des RREP VP hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Alle in der Satzung der 1. Ergänzung dargestellten Ergänzungsf lächen stehen im direkten baulichen Zusammenhang mit den umliegenden Nutzungen/Bebauungen, hier Wohnen und Gärten. Typisch für das Ortsbild sind Hauptgebäude an den Erschließungsstraßen. Nebengebäude sowie Freiflächen/Gartenland sind zu den hausabgewandten Hofbereichen angeordnet.

Der Gebietscharakter des Ortsteils Bargischow entspricht überwiegend einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt durch die Art der Nutzungen, die geordnete Erschließungssituation und die Dichte der Bebauung. Teilweise gibt es eine gemischte Nutzung. Es gibt landwirtschaftliche Betriebe und landwirtschaftsnahe gewerbliche Dienstleistungen.

Die Ortslage wirkt kompakt. Dieser Eindruck des Siedlungszusammenhangs wird durch eine Bebauung in Folge der 1. Ergänzung der Abrundungssatzung erhalten bzw. weitergeführt.

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

Die Gemeinde beabsichtigt mit der 1. Ergänzung der Abrundungssatzung neue Grundstücke für die Wohnnutzung im unmittelbaren Zusammenhang zum bebauten Siedlungsbereich aufzunehmen.

Alle Baugrundstücke sind erschlossen. Bargischow weist als Eigenart der historischen Entwicklung sehr große Grundstücke auf.

Wie bereits ausgeführt, ist in Bargischow durch die Bautätigkeit der letzten Jahre erkennbar, dass die Ortslage nachgefragt wird. Dabei handelt es sich überwiegend um dauerhaftes Wohnen.

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

## **5 Planinhalte**

### **5.1 Nutzung**

Die 1. Ergänzung der Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bargischow der Gemeinde Bargischow wurde in Zusammenarbeit mit dem Amt Anklam-Land und der Gemeindevertretung Bargischow erarbeitet.

Mit der 1. Ergänzung der Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bargischow der Gemeinde Bargischow wird die vorhandene Bebauung planungsrechtlich gesichert und Baurecht für geplante Bauungen geschaffen.

Der Charakter als Wohnsiedlung bleibt durch die 1. Ergänzung der Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erhalten.

Der Ortsteil Bargischow dient vorwiegend der Wohnnutzung.

Auf allen Grundstücken würden sich die baulichen Ergänzungen aufgrund der jahrelang gewachsenen Nutzung und Veränderung der Nachbarschaften in den Innenbereich eingliedern und somit den Ortszusammenhang „abrunden“.

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

Mit der vorliegenden 1. Ergänzung der Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bargischow der Gemeinde Bargischow werden die Voraussetzungen für eine Bebauung mit Wohngebäuden zum Dauerwohnen geschaffen. Die bereits bestehende Siedlung wird gefestigt.

Die Bebauung im Geltungsbereich der 1. Ergänzung der Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Sicherung der vorhandenen Bebauungen und die Ausweisung neuer Baustandorte unterstützen eine Siedlungsentwicklung in dem Ortsteil Bargischow der Gemeinde Bargischow.

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

## **5.2 Planungsrechtliche Festlegungen**

Für den Ortsteil Bargischow der Gemeinde Bargischow gibt es bereits eine gültige Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Bauland und die Anpassung der vorhandenen Satzung an die veränderte Situation der Gemeinde Bargischow vornehmen zu können, ist die Aufstellung der 1. Ergänzung der Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bargischow der Gemeinde Bargischow vorgenommen.

Der Geltungsbereich der 1. Ergänzung der Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bargischow der Gemeinde Bargischow umfasst zum Großteil die vorhandene Ortsstruktur des Ortsteils Bargischow.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung soll mit der Aufstellung der 1. Ergänzung der Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gesichert werden.

Die Gemeinde Bargischow hat sich für Aufstellung der 1. Ergänzung der Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bargischow der Gemeinde Bargischow entschieden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Bauland und die Anpassung der Satzung an die veränderte Situation in der Gemeinde zu schaffen. Der Geltungsbereich umfasst zum Großteil die vorhandene Ortsstruktur des Ortsteils Bargischow.

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

Die Ergänzungsflächen befinden sich alle entlang vorhandener Erschließungsstraßen.

Voraussetzung für die Aufstellung der 1. Ergänzung der Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bargischow der Gemeinde Bargischow 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 Bargischow und dem Ortsteil Bargischow nicht entgegenstehen.

#### • **Bebauung**

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Als maximale zulässige Zahl der Vollgeschosse wird ein Vollgeschoss festgesetzt. Die maximale Traufhöhe darf dabei 4,00 m und die Erdgeschosshöhe von 0,50 m zum dazugehörigen Grundstücksgelände nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt dabei die Höhe der Längsfront bis Dachhaut.

Freistehende Nebengebäude müssen hinter der vorderen Fluchtlinie der Wohngebäude stehen. Am günstigsten sind Standorte hinter dem Hauptgebäude.

#### • **Flächenversiegelungen**

Die Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

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

#### • **Örtliche Bauvorschriften**

Die Hauptgebäude müssen einen rechteckigen Grundriss mit einem Seitenverhältnis größer 1 : 1,15 und ein Sattel- oder Krüppelwalmdach mit roten bis rotbraunen Dachsteinen sowie einer Dachneigung von 38° - 52° haben. Reetdächer sind möglich.

In Anpassung an die vorhandenen Nachbargebäude sind die Fassaden in Putz- oder als Sichtmauerwerk auszuführen und die Farbe sowie die Struktur des Putzes bzw. der Steine und deren Format zu bestimmen. Das trifft auch für Fachwerk zu.

Gasbehälter sind so aufzustellen. Dass sie von öffentlichen Straßen und Wegen aus nicht sichtbar sind, also vorrangig hofseitig. Antennen sind an der Straßenfront nur zulässig, wenn dies zum Empfang unabdingbar erforderlich ist.

Einfriedungen von Vorgärten sind nur als Holzzäune bis 0,80 m oder als natürliche Hecken bis 1,20 m Höhe zulässig.

### **5.3 Grünordnerische Festsetzungen**

Im Geltungsbereich der 1. Ergänzung der Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bargischow der Gemeinde Bargischow 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 wird eine kleinteilige Standortreserve in einem bereits durchprägten Siedlungsgebiet erschlossen und eine Verfestigung und qualitative Aufwertung vorhandener Bebauungsstrukturen 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 4 der 1. Ergänzung der Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bargischow der Gemeinde Bargischow wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt, welche der Anlage 1 entnommen werden kann. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden ermittelt und festgelegt.

Das erforderliche Kompensationsflächenäquivalent beträgt 11.315 m<sup>2</sup> KFÄ.

Als Kompensationsmaßnahme sind insgesamt 11.314 Ökopunkte einer Ökokontomaßnahme zu erwerben. Pro 1 m<sup>2</sup> beanspruchter Ergänzungsfläche sind 1,28 Ökopunkte vom jeweiligen Bauherren zu erwerben. Der Reservierungsbescheid ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

Dieser Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten kann 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.

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.

#### • **Gehölzschutz**

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

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

Dies gilt nicht für:

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

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

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

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

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

#### • Artenschutz

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

## 6 Angaben zur technischen Erschließung

### ■ Verkehrserschließung

Der Ortsteil Bargischow ist über die Kreisstraße VG 49 erreichbar. Das Dorf ist damit an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Die innere Erschließung erfolgt im Wesentlichen über die Hauptstraße und Stichwege.

Die Erschließung aller, in den Geltungsbereich aufgenommener Flurstücke ist bereits im Bestand gesichert. Eine verkehrstechnische Anbindung von allen Baugrundstücken/ Ergänzungsbereichen an die vorhandenen Ortsstraßen ist gegeben.

### ■ 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.

#### ■ 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.

#### ■ Elektroversorgung

Das Plangebiet der 1. Ergänzung der Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung 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.

#### ■ Telekommunikation

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird um entsprechende Angaben von den Versorgungsträgern gebeten.

## 7 Sonstige Angaben

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

Im Zuge der Aufstellung der 1. Ergänzung der Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bargischow der Gemeinde Bargischow werden planrelevante Belange und Hinweise untersucht und zum gegebenen Zeitpunkt in die Begründung aufgenommen.

### 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 (s. Punkt 5.3 „Grünordnerische Festsetzungen, Gehölzschutz“).

**1. Ergänzung der Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bargischoh der Gemeinde Bargischoh**

Entwurf Begründung

Seite 16

---

Zum Schutz der Vögel sind Baumfällungen zwischen dem 01. Oktober und dem 01. März durchzuführen.



### Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

#### 1 Ausgangsdaten

Im Auftrag der Gemeinde Bargischow, über das Amt Anklam-Land, wird eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für vier Ergänzungsbereiche der 1. Ergänzung der Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bargischow der Gemeinde Bargischow erstellt.

Das Gebiet der 1. Ergänzung der Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bargischow der Gemeinde Bargischow ist ca. 15.025 m<sup>2</sup> groß.

Der Ergänzungsbereich 1 befindet sich westlich des Ortsteils Bargischow an der Kreisstraße VG 49.

Der Ergänzungsbereich 2 rundet die Ortsstruktur im Nordosten ab.

Ein kleiner Bereich wird mit dem Ergänzungsbereich 3 im Osten des Ortsteils vorgenommen und Ergänzungsbereich 4 befindet sich im Süden von Bargischow.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Ergänzung der Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfasst die folgenden Flurstücke:

Gemeinde	Bargischow
Gemarkung	Bargischow
Flur	1

#### Ergänzungsbereich 1

Flurstücke	58/3 (tw.) und 58/9 (tw.)
Größe	7.945 m <sup>2</sup>

#### Ergänzungsbereich 2

Flurstücke	73/3, 73/4, 73/5 und 74/3 (alle teilweise)
Größe	2.880 m <sup>2</sup>

#### Ergänzungsbereich 3

Flurstück	108/10 (tw.)
Größe	690 m <sup>2</sup>

#### Ergänzungsbereich 4

Flurstücke	59, 117, 118/1, 118/2 und 161/2 (alle teilweise)
Größe	3.510 m <sup>2</sup>

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 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 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVOBl. MV S. 934, 939);
- 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 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240);

- 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**

Die Ortslage Bargischow dient überwiegend als Wohnstandort. Die vorhandene Bebauung im Ort wird durch die Wohnfunktion geprägt. Die Ortschaft wird verkehrstechnisch durch die Kreisstraße K 49 erschlossen.

Die Wohnbebauung ist grundsätzlich eingeschossig. Eine Ausnahme stellt der Bereich des Ortseinganges mit mehrgeschossigem Wohnungsbau von zwei bis vier Vollgeschossen dar.

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

Die Grundstücke besitzen teilweise große Flächen und klare Zonierungen in Hof- und Gartenflächen.

Auch Tierhaltung von beispielsweise Pferden und Schafen wird auf den einzelnen privaten Grundstücken vorgenommen.

Der Ortsteil Bargischow verfügt weiterhin über Ferienwohnungen und gewerbliche Betriebe, wie einer Kfz-Werkstatt und ein Blechbearbeitungszentrum.

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

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

Im Nordwesten befindet sich in einer Entfernung von ca. 700 m das Vogelschutzgebiet „Peenetalandschaft“ (DE 2147-401).

Im Osten befinden sich in einer Entfernung von ca. 800 m, das Vogelschutzgebiet „Peenetalandschaft“ (DE 2147-401), das Landschaftsschutzgebiet „Unteres Peenetal und Peene-Haff (Vorpommern-Greifswald)“ (MV\_LSG\_067a) sowie das Fauna-Flora-Habitat „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (DE 2049-302).

Im Süden des Ortsteils Bargischow befindet sich in 1300 m Entfernung der Naturpark „Flusslandschaft Peenetal“ (MV\_NP\_8).

Im näheren Umfeld liegen keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope.

Folgende Biotoptypen sind in den Ergänzungsflächen vorhanden:

Tabelle 1: Biotoptypen im Plangebiet

Nr.	Code	Bezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>
2.7.2	BBJ	Jüngerer Einzelbaum	
9.2.3	GMA	Artenarmes Frischgrünland	1.540
12.1.2	ACL	Lehm-bzw. Tonacker	665
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	4.165
13.3.4	PEU	Nicht-oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	1.090
13.8.3	PGN	Nutzgarten	4.899
13.9.8	PZS	Sonstige Sport- und Freizeitanlage (Reitplatz)	1.340
14.7.8	OVP	versiegelte Freifläche	1.326
		<b>gesamt:</b>	<b>15.025</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

Die Planung sieht die Errichtung von Wohnbebauung auf Acker, Grünland 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	15.025		100
Davon:			
Bauflächen versiegelt 60%		9.015	60
Bauflächen unversiegelt 40%		6.010	40
Gesamt:	15.025	15.025	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 wiederingestellt bzw. beseitigt werden. Während dieses Zeitraumes kommt es, vor allem durch die Lagerung von Baumaterialien und die Arbeit der Baumaschinen, auch außerhalb der Baufelder zu folgenden erhöhten Belastungen der Umwelt:

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

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

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

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

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

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

Die betriebsbedingten Wirkungen in Form von Lärm- und Schadstoff erhöhungen 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 (Feldhecke, Baumgruppe) 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:  
Biotopwert des betroffenen Biotoptyps:

laut Anlage 3 HzE  
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 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	266
PER	Artenarmer Zierrasen	Bauflächen unversiegelt	1.666
PEU	Nicht-oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	Bauflächen unversiegelt	436
PGN	Nutzgarten	Bauflächen unversiegelt	1.960
PZS	Sonstige Sport- und Freizeitanlage	Bauflächen unversiegelt	536

### 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. Weiterhin werden beim Biotoptyp Grünland (GMA) auch die unversiegelten Bauflächen bilanziert.

#### unmittelbare Beeinträchtigungen

- durch versiegelte Bauflächen innerhalb der Ergänzungsbereiche
- Funktionsverlust auf unversiegelten Bauflächen des Grünlandes

Tabelle 4: unmittelbare Beeinträchtigungen

Bestand	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m <sup>2</sup> EFÄ)
GMA	1.540	1,5	0,75	1.732,50
ACL	399	1	0,75	299,25
PER	2.499	1	0,75	1.874,25
PEU	654	1	0,75	490,50
PGN	2.939	1	0,75	2.204,25
PZS	804	1	0,75	603
	<b>8.835</b>			<b>7.203,75</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)
GMA	924		0,5		462
ACL	399		0,5		199,50
PER	2.499		0,5		1.249,50
PEU	654		0,5		327
PGN	2.939		0,5		1.469,50
PZS	804		0,5		402
			<b>gesamt:</b>		<b>4.109,50</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)
7.203,75		-		4.109,50		<b>11.313,25</b>



### **3 Geplante Maßnahmen für die Kompensation**

Als Kompensationsmaßnahme sind insgesamt 11.314 Ökopunkte einer Ökokontomaßnahme zu erwerben. Pro 1 m<sup>2</sup> beanspruchter Ergänzungsfläche sind 1,28 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)), das dieses in derselben Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ wie das Vorhaben liegt.

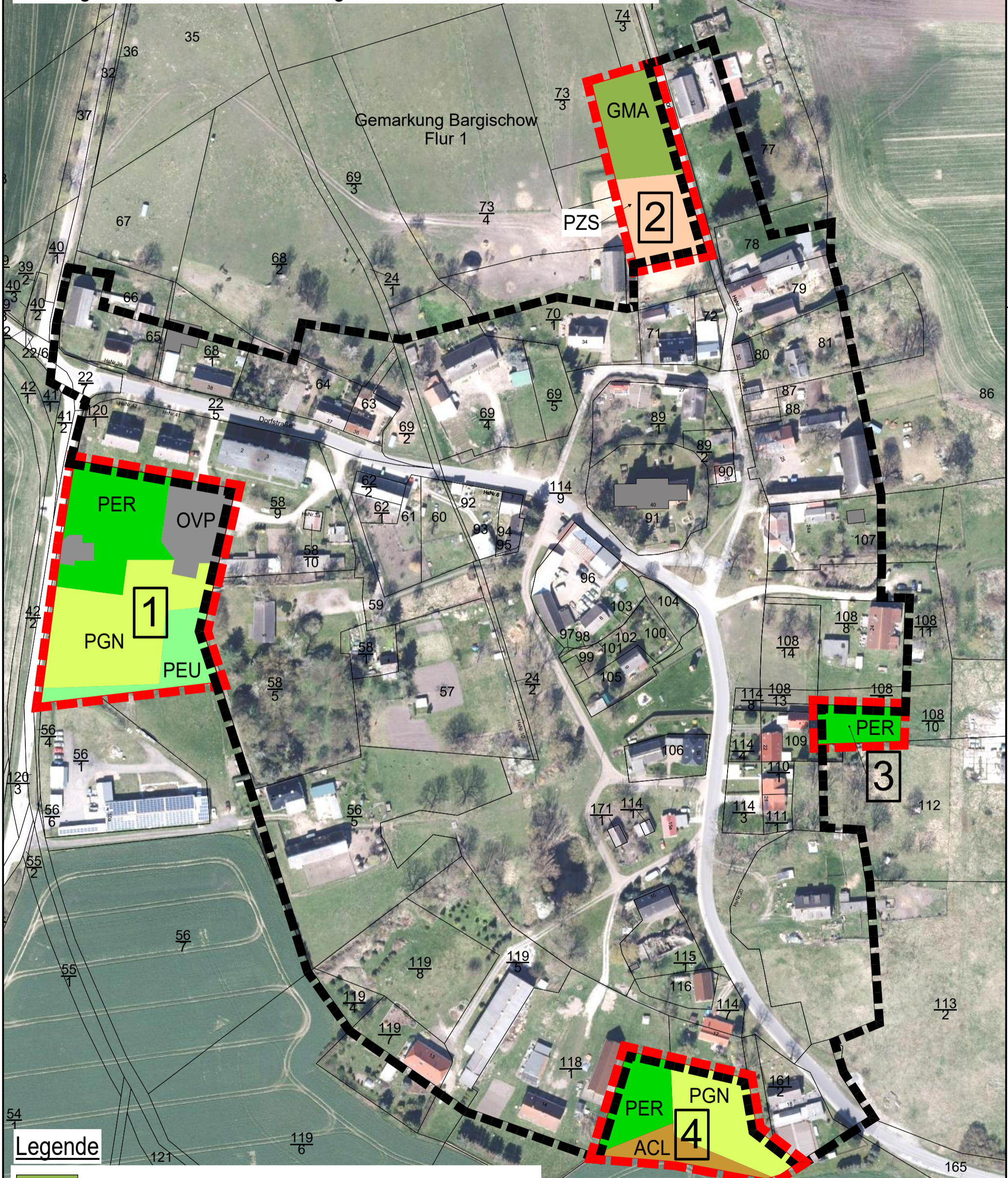
Das Ökokonto hat ein Aufwertungspotenzial von insgesamt 340.000 m<sup>2</sup>KFÄ. Das Flurstück ist insgesamt 26 ha groß und wurde bisher intensiv ackerbaulich genutzt.

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.

Amt Anklam-Land  
Öffentliche Bekanntmachung  
Datum: 19.08.2024  
Unterschrift: *Herold*

Satzung der Gemeinde Bargischow  
 über die 1. Ergänzung der Abrundungssatzung als Klarstellungs-  
 und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Orts-  
 teil Bargischow der Gemeinde Bargischow



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

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

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

**Legende**

- 9.2.3. Artenarmes Frischgrünland (GMA)
- 12.1.2 Lehm- bzw. Tonacker (ACL)
- 13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)
- 13.3.4 nicht oder teilversiegelte Fläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)
- 13.8.3 Nutzgarten (PGN)
- 13.9.8 Sonstige Sport- und Freizeitanlage - Reitplatz (PZS)
- 14.7.8 versiegelte Freifläche (OVP)

**Bargischow**

© GeoBasis-DE/M-V <2021>

M 1:1750 23.04.2024

Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH



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