

- Entwurf -

Begründung zur 1. Ergänzung der erweiterten Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gnevezin 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 erweiterten Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gnevezin 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 erweiterten Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gnevezin 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

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

1 Rechtsgrundlagen

Die 1. Ergänzung der erweiterten Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gnevezin 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 Gnevezin der Gemeinde Bargischow soll eine 1. Ergänzung der erweiterten Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gnevezin der Gemeinde Bargischow aufgestellt werden.

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

Entwurf Begründung

Seite 4

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

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

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

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

Der mit der Erstellung der 1. Ergänzung der erweiterten Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteils Gnevezin 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 der Art der baulichen Nutzung als Wohnbauflächen 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 erweiterten Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gnevezin der Gemeinde Bargischow gefasst.

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

- Sicherung einer städtebaulichen Entwicklung in dem Ortsteil Gnevezin,
- 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 erweiterten Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gnevezin der Gemeinde Bargischow wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Ortsteils Gnevezin 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

Gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist die Gemeinde befugt, einzelne Außenbereichsgrundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen und diese einer Nutzung, hier: Bauland, zu widmen. Dieses Verfahren ist notwendig, um die dargestellten Ergänzungsflächen dem Innenbereich zuzuweisen und die baurechtliche Handhabung mit den darauf befindlichen Grundstücken festzusetzen.

Der Ergänzungsbereich 1 befindet sich im Nordwesten an der Kreisstraße VG 49 Richtung Gneveziner Damm in Anklam.

Der Ergänzungsbereich 2 schließt sich im Norden und die Ergänzungsbereich 5 und 6 im Süden an den Ortsteil Gnevezin an. Sie runden die vorhandene Ortsstruktur ab.

Der vierte Ergänzungsbereich schließt sich im Osten an den Ortsteil Gnevezin an.

Die Ergänzungsbereiche passen sich in den städtebaulichen Zusammenhang ein. Sie sind durch ihr bauliches Umfeld geprägt und an die öffentliche Erschließung angebunden.

Zur Bestimmung des Klarstellungsbereiches hat sich die Gemeinde mit der Ortsstruktur auseinandergesetzt. Dieser Bereich ist historisch bereits über einen längeren Zeitraum entstanden. Die Gegebenheiten haben die Flächengröße eines zusammenhängenden Siedlungskörpers entstehen lassen. Die Gebäude mit Nebenanlagen, Höfen, Wirtschaftsflächen bilden ein harmonisches Ensemble in einem räumlichen Zusammenhang.

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

Die 1. Ergänzung der erweiterten Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gnevezin 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 Ergänzung 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 erweiterten Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gnevezin 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 erweiterten Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gnevezin der Gemeinde Bargischow im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen 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 Gnevezin liegt südöstlich der Hansestadt Anklam in etwa 6 Kilometer Entfernung.

Gnevezin wurde erstmals im Jahre 1276 urkundlich als Gnewzin und Gnewencin erwähnt. Der aktuelle Name wurde erst im Jahre 1779 erstmalig genannt und bedeutet so viel wie „der Bezwingler“ und „Banner des Zorns“.

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 Gnevezin dient überwiegend als Wohnstandort. Die vorhandene Bebauung im Ort wird durch die Wohnfunktion geprägt.

Siedlungstypologisch stellt sich der Ortsteil Gnevezin als Angerdorf dar.

Die vorhandenen Straßen sind alle mit anliegenden Wohnhäusern versehen.

Die Wohnbebauung ist grundsätzlich eingeschossig.

Krüppelwalm- und Walmdächer sind die am häufigsten vorkommenden Dachformen mit rötlichen, braunen und grauen Dachziegeln. Auch mehrere reetgedeckte Dächer kennzeichnen den Ortsteil Gnevezin.

Die Außenfassaden der Bestandsgebäude sind verputzt oder geklinkert. Ein Neubau im Fachwerkhausstil ist ebenfalls vorhanden.

Die Grundstücke besitzen klare Zonierungen in Hof- und Gartenflächen. Die Grundstücke sind durch Einfriedungen klar abgegrenzt.

Die Ortschaft wird verkehrstechnisch durch die Kreisstraße K 49 erschlossen.

Der Ortsteil Gnevezin grenzt im Nordwesten unmittelbar an 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, Achterwas-ser und Kleines Haff“ (DE 2049-302) befinden sich ca. 450 m östlich des Ortsteils.

Das gesetzlich geschützte Feuchtbiotop „temporäres Kleingewässer; Gehölz; Weide; verbuscht, Soll“ (OVP10251) befindet sich ca. 350 m östlich vom Ortskern.

3.3 Geltungsbereich und Größe

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

Gemeinde Bargischow
Gemarkung Gnevezin

Ergänzungsbereich 1

Flur 1
Flurstücke 36/1 (tw.) und 41 (tw.)

Flur 9
Flurstück 176 (tw.)

Größe 2.485 m²

Ergänzungsbereich 2

Flur 1
Flurstück 19/3 (tw.)
Größe 690 m²

Ergänzungsbereich 3

Flur	1
Flurstücke	7 (tw.), 8, 15/4, 15/5 (tw.), 17/1 (tw.), 18 (tw.) und 19/2 (tw.)
Größe	5.155 m ²

Ergänzungsbereich 4

Flur	1
Flurstücke	1/1, 1/2, 3, 6, 83/4, 87/1, 125/1, 134, 135 und 151 (alle teilweise)
Größe	16.980 m ²

Ergänzungsbereich 5

Flur	1
Flurstücke	84/4, 84/5, 84/6 und 85/1 (alle teilweise)
Größe	1.805 m ²

Ergänzungsbereich 6

Flur	1
Flurstücke	50/1, 51, 52, 75/1, 75/2 und 76 (alle teilweise)
Größe	2.260 m ²

Die Ergänzungsbereiche der 1. Ergänzung der erweiterten Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gnevezin der Gemeinde Bargischow sind insgesamt ca. 29.530 m² groß.

3.4 Naturräumliche Gliederung

Das Landschaftsbild ist durch landwirtschaftliche Nutzung, durch Feldgehölze und Alleen geprägt. Der Ortsteil Gnevezin 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.

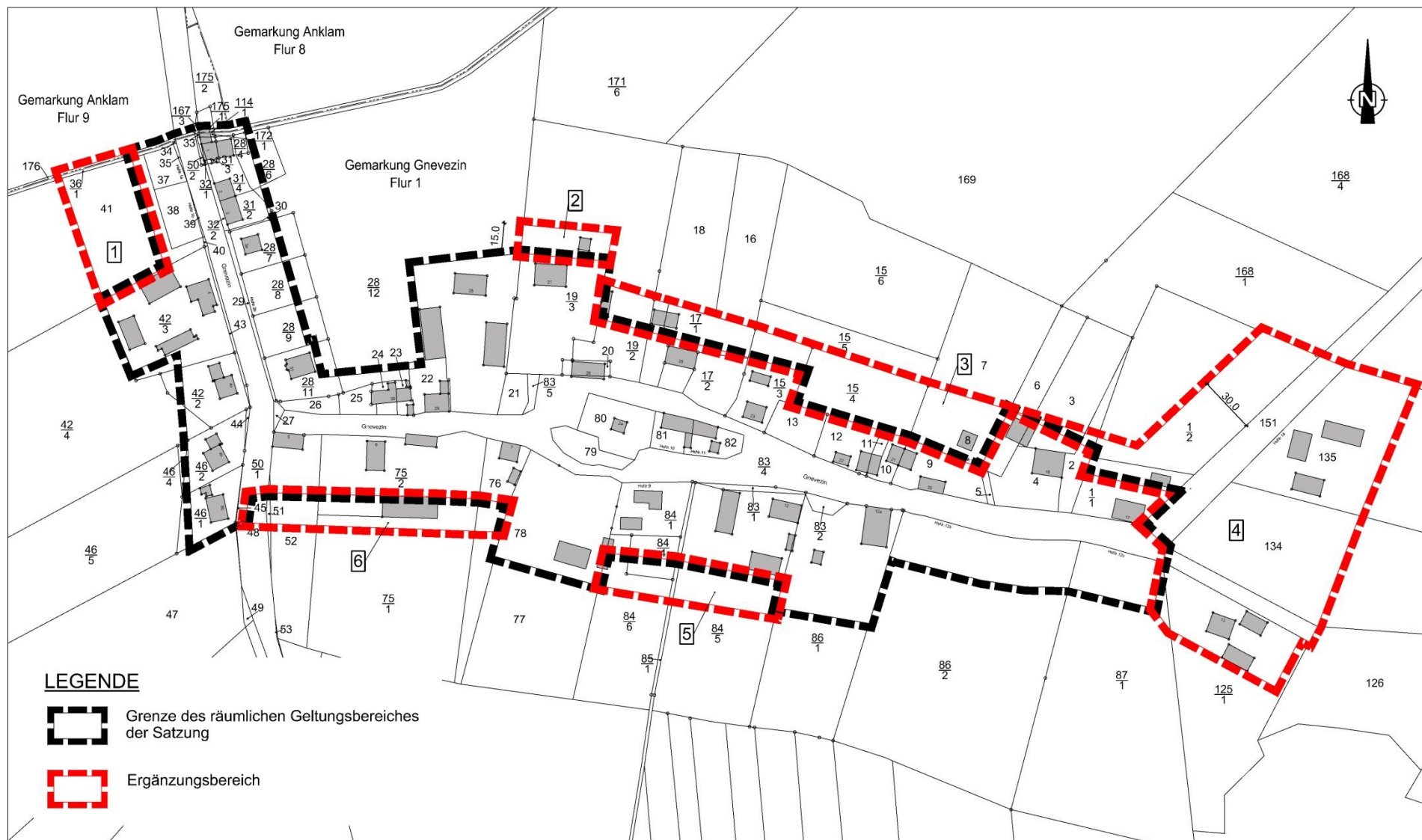
3.5 Planungsunterlage

Die Erarbeitung der Unterlagen der 1. Ergänzung der erweiterten 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 Gnevezin vor. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

1. Ergänzung der erweiterten Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gnevezin der Gemeinde Bargischow
Entwurf Begründung



4 Wohnbaulandreserven im Gemeindegebiet/ Eigenentwicklung

Der Programmsatz 4.1 (2) des RREP VP zielt auf den Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung ab. Die Gemeinde stellt mit der 1. Ergänzung der Satzung nun 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 1. Ergänzung der erweiterten Abrundungssatzung dargestellten Ergänzungsflächen 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 Gnevezin entspricht etwa einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt durch die Art der Nutzungen, die geordnete Erschließungssituation und die Dichte der Bebauung.

Die Ortslage wirkt kompakt. Dieser Eindruck des Siedlungszusammenhangs wird durch eine Bebauung in Folge dieser 1. Ergänzung der erweiterten 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 erweiterten Abrundungssatzung, neue Grundstücke für die Wohnnutzung im unmittelbaren Zusammenhang zum bebauten Siedlungsbereich aufzunehmen.

Alle Baugrundstücke sind erschlossen.

Wie bereits ausgeführt, ist in Gnevezin durch die Bautätigkeit der letzten Jahre erkennbar, dass der Ort nachgefragt wird. Dabei handelt es sich um dauerhaftes Wohnen, vor allem für junge Familien.

5 Planinhalte

5.1 Nutzung

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

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

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

Der Ortsteil Gnevezin dient vorwiegend der Wohnnutzung.

Die Bebauung in Gnevezin ist hinsichtlich der Gestalt und der Nutzung homogen, so dass sich die hinzufügende Bebauung in ihrer Einfügung relativ leicht bestimmen lässt.

In Gnevezin ist erkennbar, dass sich in den letzten Jahren eine rege Bautätigkeit durch Neubauten und Sanierungen vollzogen hat. Die Gestaltung des öffentlichen Raumes trägt diesem Umstand sichtbar Rechnung.

Die Gemeinde hat sich mit der Entwicklung des Ortsteils Gnevezin 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.

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 Gnevezin.

Mit der vorliegenden 1. Ergänzung der erweiterten Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gnevezin 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 erweiterten 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 Gnevezin der Gemeinde Bargischow.

5.2 Planungsrechtliche Festlegungen

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

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

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

Die Gemeinde Bargischow hat sich für Aufstellung der 1. Ergänzung der erweiterten Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gnevezin 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 Gnevezin.

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.

Die Ergänzungsflächen befinden sich alle entlang vorhandener Erschließungsstraßen.

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

• **Bebauung**

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

Als maximale Zahl der Vollgeschosse wird ein Vollgeschoss festgesetzt. Die maximale Traufhöhe darf dabei 4,00 m und die Erdgeschossfußbodenhöhe 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.

Die Befestigung von Flächen auf Grundstücken ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sollten als wasserdurchlässige Beläge, wie weitfugiges Pflaster oder Rasengittersteine u. ä., ausgeführt werden.

• **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.

• **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 Neigung von 38° bis 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 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 zulässig, wenn dies zum Empfang unabdingbar erforderlich ist.

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

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gnevezin 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.

Bei den Ergänzungsflächen handelt es sich um unbebaute Flächen (Acker, Rasen, nicht- oder teilversiegelte Freifläche). Die Vorhabenflächen grenzen an Bebauung bzw. Verkehrsflächen an und befinden sich somit in einer Entfernung von weniger als 100 m zur nächsten Störquelle.

Mit der Umsetzung der Planung werden die Voraussetzungen für eine Bebauung mit Wohngebäuden zum Dauerwohnen geschaffen und eine Verfestigung 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.

Die betroffenen Biotoptypen haben einen Biotopwert von 1 (ACL, PER, PEU - Wertstufe 0) gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE 2018). Unter Berücksichtigung des Faktors für die Versiegelung von 0,5 und des Lagefaktors von 0,75 ergibt sich der folgende Kompensationsbedarf:

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

entweder	125 m ²	Strauchpflanzung	(2 x verpflanzte Qualität)
oder	5 Stück	Baum	(2 x verpflanzt, 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.

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

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

■ Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, untere Bodenschutzbehörde

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Skelettreste, Münzen, u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese § 11 Abs. 1 und 2 des DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Fundstellen sind im unveränderten Zustand zu erhalten.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

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.

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