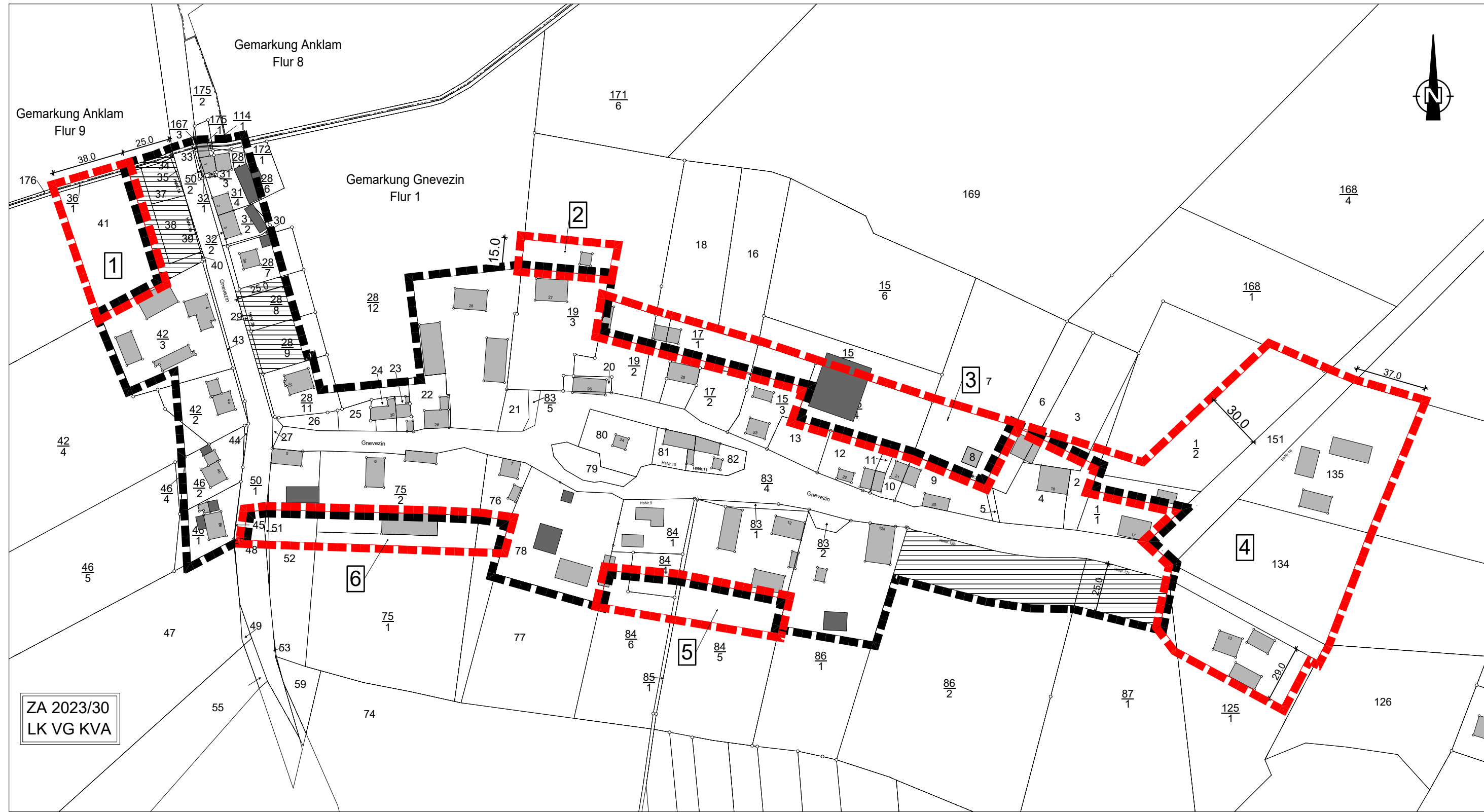


- ENTWURF -

# Satzung der Gemeinde Bargischow

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

Planzeichnung (Teil A)



### Planzeichenerklärung

- 1. Sonstige Planzeichen
  - 1. Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der rechtskräftigen Satzung
  - 2. Ergänzungsbereich
  - 3. Nummer der Ergänzungsbereiche
  - z. B. 63/3
  - 4. Flurstücksnummer
  - 5. Flurstücksgrenzen
  - 6. Flurgrenze

### 2. Darstellung ohne Normcharakter

- 1. Wohnbauflächen - hier zur Darstellung der Festsetzungen gem. § 4 Abs. 2a Satz 1 Nr. 3 BauGB-MaßnahmenG, das auf den betreffenden Flurstücken und -teilen nur die ausschließliche Errichtung von Wohngebäuden zulässig ist.
- 2. Haupt- und Nebengebäude
- 3. nachträglich hinzugefügte Haupt- und Nebengebäude

## SATZUNG

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

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033) und § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVBl. M-V S. 467), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Bargischow am ....., die nachfolgende 1. Ergänzung der erweiterten Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gnevezin der Gemeinde Bargischow erlassen.

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich**
  - 1. Der im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB) umfasst das Gebiet das innerhalb der in der beigefügten Karte eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt.
  - 2. Die beigefügte Karte (Teil A) mit dem Text (Teil B) sind Bestandteil der 1. Ergänzung der Satzung.
- § 2 Rechtsfolgen**

Die Grundstücke, die im Geltungsbereich der 1. Ergänzung der Satzung liegen, gelten als Innenbereichsgrundstücke. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich damit nach § 34 Abs. 1 BauGB und den mit dieser 1. Ergänzung der Satzung getroffenen Festsetzungen. Dabei ist als Art der baulichen Nutzung auf den Abrundungsfächen nur Wohnbebauung zulässig.

**§ 3 Festsetzungen (Text Teil B)**

Hinweis: Festsetzungen gemäß der 1. Ergänzung der erweiterten Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gnevezin der Gemeinde Bargischow werden durch Einräumen kenntlich gemacht.

- 1 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 2 BauGB**
  - 1.1 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.
  - 1.2 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.
  - 1.3 Freistehende Nebengebäude müssen hinter der vorderen Fluchtlinie der Wohngebäude stehen. Am günstigsten sind Standorte hinter dem Hauptgebäude.
- 1.4 Belange des Naturschutzes**
  - 1.4.1 Der Eingriff im Sinne des § 15 BNatSchG ist wie folgt auszulegen:  
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 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 (gründrainerische Festsetzungen gemäß § 9 [1] Nr. 25 a BauGB).  
Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken ist spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.
  - 1.4.2 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 m<sup>2</sup> 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.
  - 1.4.3 Die Festsetzungen zum gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V sind zu beachten.  
Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigungen der geschützten Bäume führen, sind nicht zulässig. Im Krontraufbereich der gesetzlich geschützten Bäume sind jegliche Bodenabgrabungen sowie Bodenaufüllungen und Verdichtungen auszuschließen. Das Lagern von Baumaterialien im Krontraufbereich der Bäume ist verboten. Nicht fachgerechte Schnittmaßnahmen und maßgebliche Veränderungen des Kronenhabitus der Bäume sind nicht zulässig. Leitungsarbeiten 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 fallenden Baumes | Anzahl der Ersatzbäume |
| 50 cm – 150 cm                      | 1 Stück                |
| >150 cm -250 cm                     | 2 Stück                |
| >250 cm                             | 3 Stück                |
  - 1.4.4 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.

- 1.4.5** Alle Bäume mit einem Stammumfang > 0,50 m bei 1,30 m Höhe haben Bestandsschutz, sind also zu pflegen und zu erhalten.
  - 1.4.6** Die Befestigung von Flächen auf Grundstücken ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sollten als wasserdurchlässige Beläge, wie weiffiges Pflaster oder Rasengittersteine u. ä., ausgeführt werden.
- 2 Gestalterische Festsetzungen in Form örtlicher Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB auf der Grund lage der LBauO M-V § 86**
- 2.1 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.
  - 2.2 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.
  - 2.3 Gasbehälter sind so aufzustellen, dass sie von öffentlichen Straßen und Wegen aus nicht sichtbar sind, also vorrangig hoftseitig. Antennen sind an der Straßenfront zulässig, wenn dies zum Empfang unabdingbar erforderlich ist.
  - 2.4 Einfriedungen von Vorgärten sind nur als Holzzäune bis 0,80 m oder als natürliche Hecke bis 1,20 m zulässig.

## § 4 Inkrafttreten

Die 1. Ergänzung der erweiterten Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gnevezin der Gemeinde Bargischow tritt am Tag nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ort, Datum ..... Unterschrift .....

## VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Die 1. Ergänzung der erweiterten Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gnevezin der Gemeinde Bargischow wird aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Bargischow vom 05.02.2024 aufgestellt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Anklam-Land am 13.03.2024 erfolgt.
- 2. Die Gemeindevertretung Bargischow hat in ihrer Sitzung am ..... den Entwurf der 1. Ergänzung der erweiterten Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gnevezin der Gemeinde Bargischow mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Beteiligung bestimmt.

Bargischow, ..... Der Bürgermeister ..... Siegel

Bargischow, ..... Der Bürgermeister ..... Siegel

- 3. Der Entwurf der 1. Ergänzung der erweiterten Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gnevezin der Gemeinde Bargischow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, war gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 5 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... im Internet auf der Internetseite des Amtes Anklam-Land unter der Adresse <https://amt-anklam-land.de/bauleitplanung/bauleitplanung-bargischow/> sowie des Bau- und Planungsportals M-V unter der Adresse <https://www.bauportal-mv.de/bauportal/Bauleitpläne> veröffentlicht.  
Zusätzlich liegt der Entwurf der 1. Ergänzung der erweiterten Abrundungssatzung während der folgenden Dienststunden

|            |   |
|------------|---|
| Montag     | von 07:00 – 12:00 Uhr und 12:30 Uhr – 15:00 Uhr |
| Dienstag   | von 07:00 – 12:00 Uhr und 12:30 Uhr – 15:00 Uhr |
| Mittwoch   | von 07:00 – 12:00 Uhr und 12:30 Uhr – 15:00 Uhr |
| Donnerstag | von 07:00 – 12:00 Uhr und 12:30 Uhr – 15:00 Uhr |
| Freitag    | von 07:00 – 12:00 Uhr                           |

Im Amt Anklam-Land, Hauptstraße 75, 17398 Ducherow, Sachbereich Bauleitplanung/Allgemeine Bauverwaltung zu jedermann Einsicht aus.

Die öffentliche Beteiligung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann während der Beteiligungsfrist elektronisch per E-Mail an [info@amt-anklam-land.de](mailto:info@amt-anklam-land.de), bei Bedarf auch auf anderem Weg (zum Beispiel schriftlich vor Ort oder postalisch unter der oben genannten Adresse) abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Satzungsplan unberücksichtigt bleiben können, am ..... im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Anklam-Land ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bargischow, ..... Der Bürgermeister ..... Siegel

- 4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Beteiligung in Kenntnis gesetzt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Bargischow, ..... Der Bürgermeister ..... Siegel

- 5. Die Gemeindevertretung Bargischow hat in ihrer Sitzung am ..... die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bargischow, ..... Der Bürgermeister ..... Siegel

- 6. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte und Grenzen gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Hansstadt Anklam, ..... Kataster- und Vermessungsamt ..... Siegel

- 7. Der Entwurf der 1. Ergänzung der erweiterten Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gnevezin der Gemeinde Bargischow wurde am ..... von der Gemeindevertretung Bargischow beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Bargischow vom ..... gebilligt.

Bargischow, ..... Der Bürgermeister ..... Siegel

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

Bargischow, ..... Der Bürgermeister ..... Siegel

- 9. Die 1. Ergänzung der erweiterten Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gnevezin der Gemeinde Bargischow mit der Begründung ist auch im Internet über die Homepage des Amtes Anklam-Land unter der Adresse <https://amt-anklam-land.de/bauleitplanung/bauleitplanung-bargischow/> und über das Bau- und Planungsportal M-V unter der Adresse <https://www.bauportal-mv.de/bauportal/Bauleitpläne> eingestellt.

Die 1. Ergänzung der erweiterten Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gnevezin der Gemeinde Bargischow ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) sowie auf Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 777), in Kraft getreten gemäß Artikel 3 Abs. 1 dieses Gesetzes am 05.09.2011, hingewiesen worden.

Die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde ebenfalls am ..... im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Anklam-Land bekannt gegeben. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) sowie auf Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 777), in Kraft getreten gemäß Artikel 3 Abs. 1 dieses Gesetzes am 05.09.2011, hingewiesen worden.

Die 1. Ergänzung der erweiterten Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gnevezin der Gemeinde Bargischow tritt mit Ablauf des ..... in Kraft.

Bargischow, ..... Der Bürgermeister ..... Siegel

## Rechtsgrundlagen

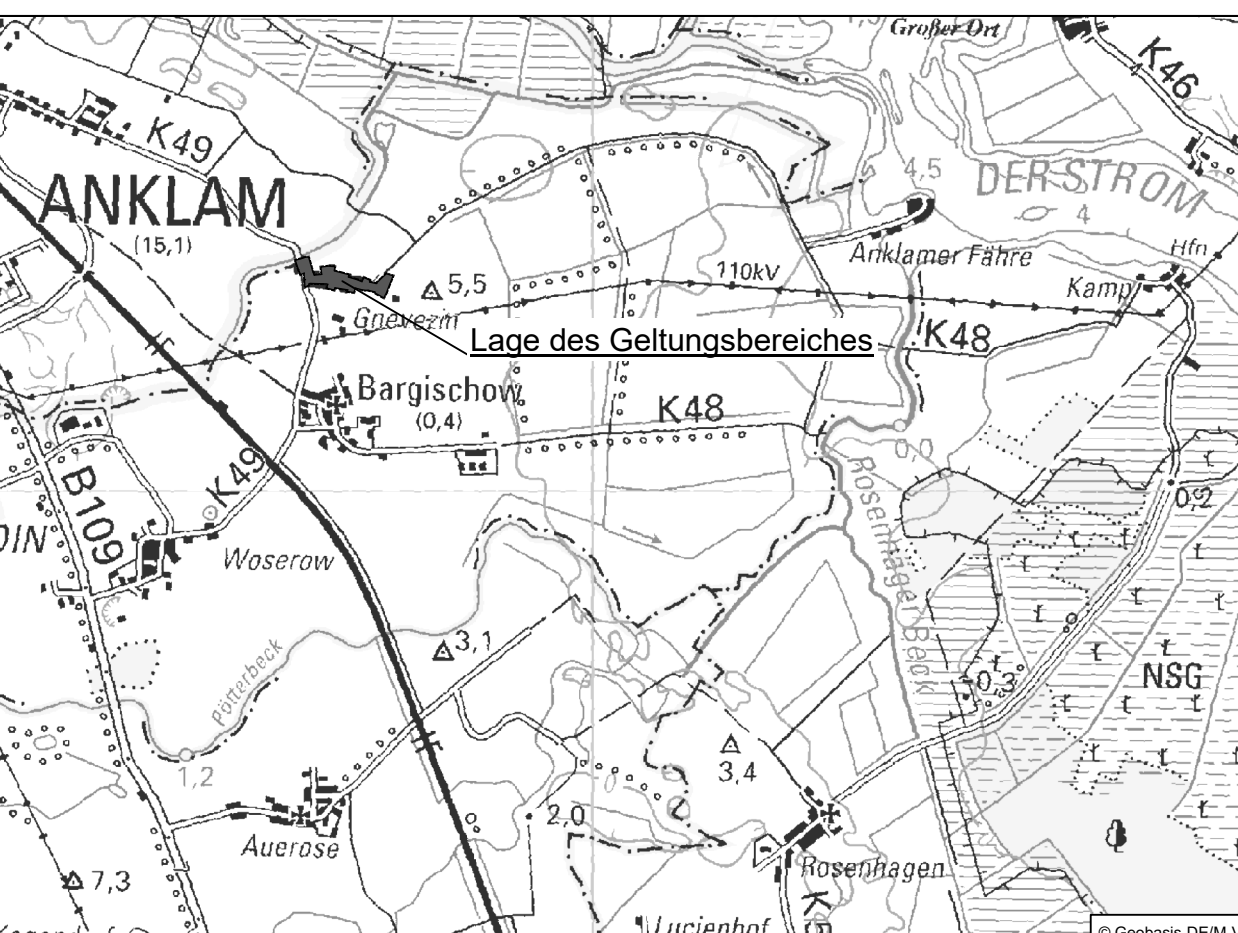
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVBl. MV S. 934, 939);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPlG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVBl. 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 (GVBl. M-V S. 546)

## - ENTWURF -

# Satzung der Gemeinde Bargischow

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

## Übersichtslageplan



## Plangrundlagen:

- Flurgrenzen aus aktuellen ALKIS-Daten vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Stand 03/2020)

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

Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH  
N&P  
August-Bebel-Str. 19 17330 Anklam  
www.ingenieurbuero-neuhaus.de anklam@nnp.de  
Fax 0 38 71 / 20 66 -0  
Fax 0 38 71 / 20 66 99

Projekt-Nr.: 2023-111 Maßstab: 1 : 2000 Datum: Mai 2024