

- Entwurf -

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

Anlage 1 Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung

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

1 Rechtsgrundlagen

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

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

Entwurf Begründung

Seite 4

Für den Ortsteil Woserow 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 Woserow.

Die Gemeinde Bargischow beabsichtigt für den Ortsteil Woserow 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 Woserow der Gemeinde Bargischow vorzunehmen.

Der mit der Erstellung der 1. Ergänzung der erweiterten Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteils Woserow 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 Wohnbaufläche und als gemischte Baufläche dargestellt.

Die vorgesehene Aufstellung der 1. Ergänzung der Abrundungssatzung 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 05.02.2024 der Aufstellungsbeschluss für die Erarbeitung einer 1. Ergänzung der erweiterten Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Woserow 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 Woserow der Gemeinde Bargischow erreicht werden:

- Sicherung einer städtebaulichen Entwicklung in dem Ortsteil Woserow,
- 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 Woserow der Gemeinde Bargischow wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Ortsteils Woserow 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

Der Ergänzungsbereich 1 rundet den Ortsteil Woserow im Westen ab, Richtung Bundesstraße B 109.

Der Ergänzungsbereich 2 befindet sich im Westen des Ortsteils Woserow und der Ergänzungsbereich 3 im Südosten.

Der Ergänzungsbereich schließt im Norden und die Ergänzungsbereiche 5 und 6 im Osten an den Ortsteil Woserow an.

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.

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 Woserow der Gemeinde Bargischow

Die 1. Ergänzung der erweiterten Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Woserow 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 (UVPG) 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 UVPG und der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern besteht für das geplante Vorhaben keine UVP-Pflicht.

Folglich liegen die Voraussetzungen vor, die 1. Ergänzung der erweiterten Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Woserow 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 Woserow liegt südöstlich der Hansestadt Anklam in etwa 6 Kilometer Entfernung.

Woserow wurde mit gleichem Namen erstmals 1285 urkundlich erwähnt und wurde als der Stadt Anklam zugehörig genannt.

Der Ort war von der Form her ein Haufen- und von der Funktion her ein Bauerndorf mit mehreren im Außenbereich liegenden Bauernsiedlungen, den so genannten Abbauen.

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

Siedlungstypologisch stellt sich der Ortsteil Woserow heute als Haufendorf dar. Die historische Struktur ist baulich stark verändert, erklärt jedoch die etwa H-förmige Figur des Erschließungsnetzes.

Die vorhandenen Straßen sind alle mit anliegenden Wohnhäusern versehen.

Die Wohnbebauung ist grundsätzlich eingeschossig.

Die Dachformen der Gebäude sind als Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer ausgebildet, bestehend aus Dachziegeln in rötlichen, braunen und grauen Farbtönen. Auch reetgedeckte Dächer sind vereinzelt vorhanden.

Die Außenfassaden der Gebäude sind verputzt oder geklinkert. Ein Schwedenhaus befindet sich in der Ortslage und sticht durch seine hölzerne Bauweise hervor.

Die Grundstücke besitzen klare Zonierungen in Hof- und Gartenflächen. Die Einfriedungen der Grundstücke bestehen überwiegend aus Holz, Metall und Hecken.

Der Ortsteil Woserow verzeichnet eine hohe Neubaurate. Mehrere Einfamilienhäuser befinden sich derzeit im Aufbau bzw. wurden kürzlich neu errichtet.

Im nördlichen Bereich des Ortsteils befindet sich ein Dorfteich, welcher als gesetzlich geschütztes Biotop unter dem Namen „temporäres Kleingewässer, Teich“ (OVP11664) ausgewiesen ist.

Woserow wird durch gewerbliche Betriebe geprägt, dazu gehören ein Bau- und Hauservice, ein Fuhrunternehmen, die CERES GmbH und das HANSE Asphaltmischwerk.

Die Ortschaft wird verkehrstechnisch durch die Bundesstraße 109 und die Kreisstraße VG 49 erschlossen.

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 Woserow

Ergänzungsbereich 1

Flur 5
Flurstück 7/1 (tw.)
Größe 770 m²

Ergänzungsbereich 2

Flur 2
Flurstücke 34/2 (tw.) und 24/1
Größe 2.310 m²

Ergänzungsbereich 3

Flur	3
Flurstücke	57 (tw.), 64 und 65
Flur	4
Flurstücke	11, 12 (tw.) und 13 (tw.)
Flur	5
Flurstücke	27; 28/2; 29/2; 29/4; 30/2; 30/3; 30/4; 32/5; 33/1; 33/2; 34; 35/2 (alle teilweise) 32/4; 35/3
Größe	16.930 m ²

Ergänzungsbereich 4

Flur	2
Flurstücke	1, 2, 3/1 (tw.), 35/1 (tw.) und 36 (tw.)
Größe	6.035 m ²

Ergänzungsbereich 5

Flur	3
Flurstücke	45 (tw.) und 46 (tw.)
Größe	2.315 m ²

Ergänzungsbereich 6

Flur	3
Flurstücke	51/8 (tw.) und 51/10 (tw.)
Größe	4.130 m ²

Ergänzungsbereich 7

Flur	3
Flurstücke	15/1 (tw.), 15/2 (tw.), 16/3 (tw.), 16/4, 16/5, 16/6, 17/2, 17/3, 18 (tw.), 33 (tw.), 47 (tw.), 49/2 (tw.), 49/4 (tw.), 50/4, 50/6, 50/7, 50/8, 51/5, und 51/6
Größe	13.470 m ²

Das Gebiet der 1. Ergänzung der erweiterten Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Woserow der Gemeinde Bargischow ist ca. 45.960 m² 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.

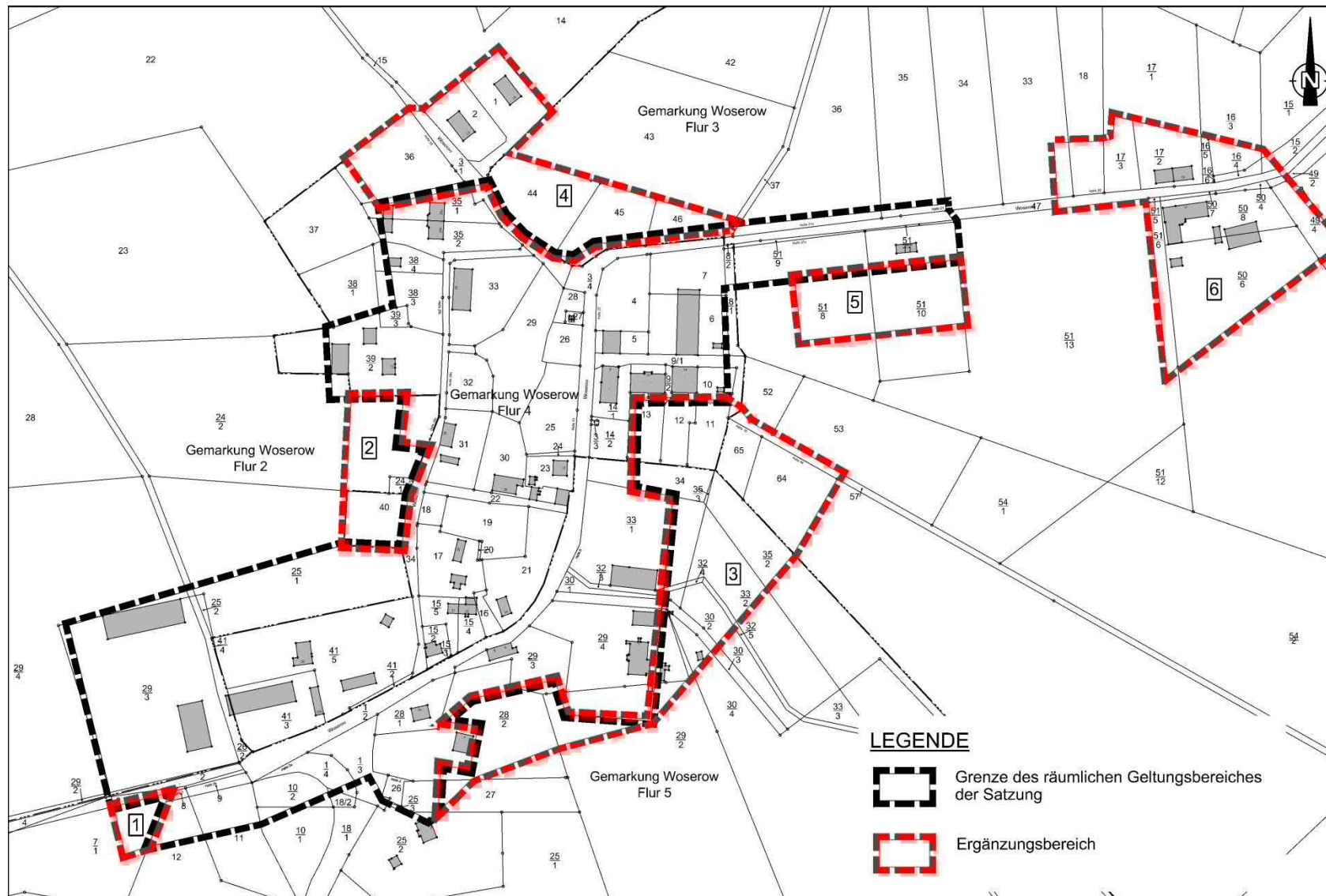
3.5 Planungsunterlage

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

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



4 Wohnbaulandreserven im Gemeindegebiet/ Eigenentwicklung

Der Programmsatz 4.1 (2) des RREP VG zielt auf den Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung ab. Die Gemeinde stellt mit der 1. Ergänzung der Abrundungssatzung nun die nutzbaren erschlossenen Standortreserven klar und zielt dabei auf die Verdichtung bebauter Bereiche ab.

Nach Programmsatz 4.1 (6) des RREP VG hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Alle in der 1. Ergänzung der 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 der Ortslage Woserow 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 Satzung 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 Satzung, neue Grundstücke für die Wohnnutzung im unmittelbaren Zusammenhang zum bebauten Siedlungsbereich aufzunehmen.

Alle Baugrundstücke sind erschlossen.

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

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“.

5 Planinhalte

5.1 Nutzung

Die 1. Ergänzung der erweiterten Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Woserow 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 Woserow 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 erweiterten Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erhalten.

Der Ortsteil Woserow dient vorwiegend der Wohnnutzung.

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

In Woserow 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 Woserow 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 Woserow.

Mit der vorliegenden 1. Ergänzung der erweiterten Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Woserow 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 Bauungen und die Ausweisung neuer Baustandorte unterstützen eine Siedlungsentwicklung in dem Ortsteil Woserow der Gemeinde Bargischow.

5.2 Planungsrechtliche Festlegungen

Für den Ortsteil Woserow 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 Woserow der Gemeinde Bargischow vorzunehmen.

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

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 Woserow 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 Woserow.

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 Woserow 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 Woserow 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.

• **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 1. Ergänzung der erweiterten Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Woserow 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 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 7 der 1. Ergänzung der erweiterten Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Woserow 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 32.049 m² KFÄ.

Als Kompensationsmaßnahme sind insgesamt 32.049 Ökopunkte einer Ökokontomaßnahme zu erwerben. Pro 1 m² beanspruchter Ergänzungsfläche sind 1,31 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 m² 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 Woserow ist über die Bundesstraße 109 und 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 Woserow der Gemeinde Bargischow werden planrelevante Belange und Hinweise untersucht und zum gegebenen Zeitpunkt in die Begründung aufgenommen.

■ Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Untere Denkmalschutzbehörde

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.

■ Weitere Hinweise

Bei Bebauung des Standortes A2 muss vorher die Aufhebung der Trinkwasserschutzzonen erfolgt sein. Die Brunnen sind zu verfüllen.

Der Dorfteich mit der angrenzenden Niederung gilt als Biotop und ist damit ein zu schützender Naturraum.

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.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

1 Ausgangsdaten

Im Auftrag der Gemeinde Bargischo, über das Amt Anklam-Land, wird eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für die 1. Ergänzung der erweiterten Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Woserow der Gemeinde Bargischo erarbeitet.

Das Gebiet der 1. Ergänzung der erweiterten Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Woserow der Gemeinde Bargischo ist ca. 45.960 m² groß.

Der Ergänzungsbereich 1 rundet den Ortsteil Woserow im Westen ab, Richtung Bundesstraße B 109.

Der Ergänzungsbereich 2 befindet sich im Westen des Ortsteils Woserow und der Ergänzungsbereich 3 im Südosten.

Der Ergänzungsbereich 4 schließt im Norden und die Ergänzungsbereiche 5 und 6 im Osten an den Ortsteil Woserow an.

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

Gemeinde Bargischo
Gemarkung Woserow

Ergänzungsbereich 1

Flur 5
Flurstück 7/1 (tw.)
Größe 770 m²

Ergänzungsbereich 2

Flur 2
Flurstücke 34/2 (tw.) und 24/1
Größe 2.310 m²

Ergänzungsbereich 3

Flur 3
Flurstücke 57 (tw.), 64 und 65

Flur 4
Flurstücke 11, 12 (tw.) und 13 (tw.)

Flur 5
Flurstücke 27; 28/2; 29/2; 29/4; 30/2; 30/3; 30/4; 32/5; 33/1; 33/2; 34; 35/2 (alle teilweise) 32/4; 35/3

Größe 16.930 m²

Ergänzungsbereich 4

Flur	2
Flurstücke	1, 2, 3/1 (tw.), 35/1 (tw.) und 36 (tw.)
Größe	6.035 m ²

Ergänzungsbereich 5

Flur	3
Flurstücke	45 (tw.) und 46 (tw.)
Größe	2.315 m ²

Ergänzungsbereich 6

Flur	3
Flurstücke	51/8 (tw.) und 51/10 (tw.)
Größe	4.130 m ²

Ergänzungsbereich 7

Flur	3
Flurstücke	15/1 (tw.), 15/2 (tw.), 16/3 (tw.), 16/4, 16/5, 16/6, 17/2, 17/3, 18 (tw.), 33 (tw.), 47 (tw.), 49/2 (tw.), 49/4 (tw.), 50/4, 50/6, 50/7, 50/8, 51/5, und 51/6
Größe	13.470 m ²

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 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).

1.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Der Ortsteil Woserow dient überwiegend als Wohnstandort. Die vorhandene Bebauung im Ort wird durch die Wohnfunktion geprägt. Die Ortschaft wird verkehrstechnisch durch die Bundesstraße B 109 und 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.

Der Ortsteil Woserow verzeichnet eine hohe Neubaurate. Mehrere Einfamilienhäuser befinden sich derzeit im Aufbau bzw. wurden kürzlich neu errichtet.

Im nördlichen Bereich des Ortsteils befindet sich ein Dorfteich, welcher als gesetzlich geschütztes Biotop unter dem Namen „temporäres Kleingewässer, Teich“ (OVP11664) ausgewiesen ist.

Woserow wird durch gewerbliche Betriebe geprägt, dazu gehören ein Bau- und Hausservice, ein Fuhrunternehmen, die CERES GmbH und das HANSE Asphaltmischwerk.

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.

Das Plangebiet ist durch die Immissionen seitens der Kreisstraße, der Dorfstraße und der Ortschaft Woserow 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.

Folgende Biotoptypen sind in den Ergänzungsflächen vorhanden:

Tabelle 1: Biotoptypen im Plangebiet

Nr.	Code	Bezeichnung	Fläche in m ²
1.10.3	WXS	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten	3.281
2.7.2	BBJ	Jüngerer Einzelbaum	
9.2.3	GMA	Artenarmes Frischgrünland	2.315
12.1.2	ACL	Lehm-bzw. Tonacker	2.310
13.1.1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	2.428
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	17.530
13.3.4	PEU	nicht-oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	7.068
13.8.3	PGN	Nutzgarten	318
14.5.1	ODF	Ländlich geprägtes Dorfgebiet	9.598
14.5.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	260
14.7.5	OVL	Straße	852
		gesamt:	45.960

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 ²	Flächen m ²	Anteil an der Gesamtfläche in m ²
Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,4	45.960		100
Davon:			
Bauflächen versiegelt 60%		27.576	60
Bauflächen unversiegelt 40%		18.384	40
Gesamt:	45.960	45.960	100

Folgende Wirkungen auf den Naturhaushalt sind möglich:

Mögliche baubedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zur Realisierung der geplanten Vorhaben, welche nach Bauende wiedereingestellt bzw. beseitigt werden. Während dieses Zeitraumes kommt es, vor allem durch die Lagerung von Baumaterialien und die Arbeit der Baumaschinen, auch außerhalb der Baufelder zu folgenden erhöhten Belastungen der Umwelt:

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

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

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

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

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

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

- 1 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. Das nächstgelegene

gesetzlich geschützte Biotop (temporäres Kleingewässer, Teich) wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Vom Vorhaben gehen, bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen, voraussichtlich keine Wirkungen aus, welche zur Störung spezieller störungsempfindlicher Arten führen können.

1.5 Lagefaktor

Die Vorhabenfläche grenzt an Bebauung und Verkehrsflächen an und befindet sich somit in einer Entfernung von weniger als 100 m zur nächsten Störquelle. Daraus ergibt sich ein Lagefaktor von 0,75. Das Vorhaben befindet sich in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume und in keinem LSG.

2. Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Die zur Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfes erforderlichen Faktoren sind den Hinweisen zur Eingriffsregelung entnommen:

Wertstufe:

laut Anlage 3 HzE

Biotopwert des betroffenen Biotoptyps:

laut Pkt. 2.1 HzE

2.1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

2.1.1 Flächen ohne Eingriff

Hier kommen die unversiegelten Bauflächen zum Ansatz, die zu gärtnerisch genutzten Flächen und Freiflächen (Zierrasen) umgewandelt werden. Die Wertigkeit der geplanten Flächen entspricht mindestens der des Ackers und der Biotoptypen der Siedlungsbereiche.

Flächen ohne Veränderungen

Tabelle 3: Flächen ohne Veränderungen

	Bezeichnung	Planung	Fläche in m²
ACL	Lehm-bzw. Tonacker	Bauflächen unversiegelt	924
PER	Artenarmer Zierrasen	Bauflächen unversiegelt	7.012
PEU	nicht-oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	Bauflächen unversiegelt	2.827
PGN	Nutzgarten	Bauflächen unversiegelt	127
OVU	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	Bauflächen unversiegelt	104

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 bei den Biotoptypen Grünland (GMA), Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten (WXS) und Siedlungsholz aus heimischen Baumarten (PWX) auch die unversiegelten Bauflächen bilanziert.

unmittelbare Beeinträchtigungen

- durch versiegelte Bauflächen innerhalb der Ergänzungsbereiche
- Funktionsverlust auf unversiegelten Bauflächen des Grünlandes bei GMA, WXS und PWX

Tabelle 4: unmittelbare Beeinträchtigungen

Bestand	Fläche in m ²	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ)
WXS	3.281	1,5	0,75	3.691,125
GMA	2.315	1,5	0,75	2.604,375
ACL	1.386	1	0,75	1.039,500
PWX	2.428	1,5	0,75	2.731,500
PER	10.518	1	0,75	7.888,500
PEU	4.241	1	0,75	3.180,750
PGN	191	1	0,75	143,250
OVU	156	1	0,75	117,000
	24.516			21.396

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

Biotoptyp	Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ²	x	Zuschlag für Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (m ² EFÄ)
WXS	1.969		0,5		984,500
GMA	1.389		0,5		694,500
ACL	1.386		0,5		693,000
PWX	1.457		0,5		728,500

PER	10.518	0,5		5.259,000
PEU	4.241	0,5		2.120,500
PGN	191	0,5		95,500
OVU	156	0,5		78,000
		gesamt:		10.653,500

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 ² EFÄ)	+	Eingriffsflächen- äquivalent für Funktionsbe- einträchtigung (m ² EFÄ)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (m ² EFÄ)	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m ² EFÄ)
21.396		-		10.653,500		32.049,500

3 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Als Kompensationsmaßnahme sind insgesamt **32.050** Ökopunkte einer Ökokontomaßnahme zu erwerben. Pro 1 m² beanspruchter Ergänzungsfläche sind 1,31 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), das dieses in derselben Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ wie das Vorhaben liegt.

Das Ökokonto hat ein Aufwertungspotenzial von insgesamt 340.000 m²KFÄ. 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.

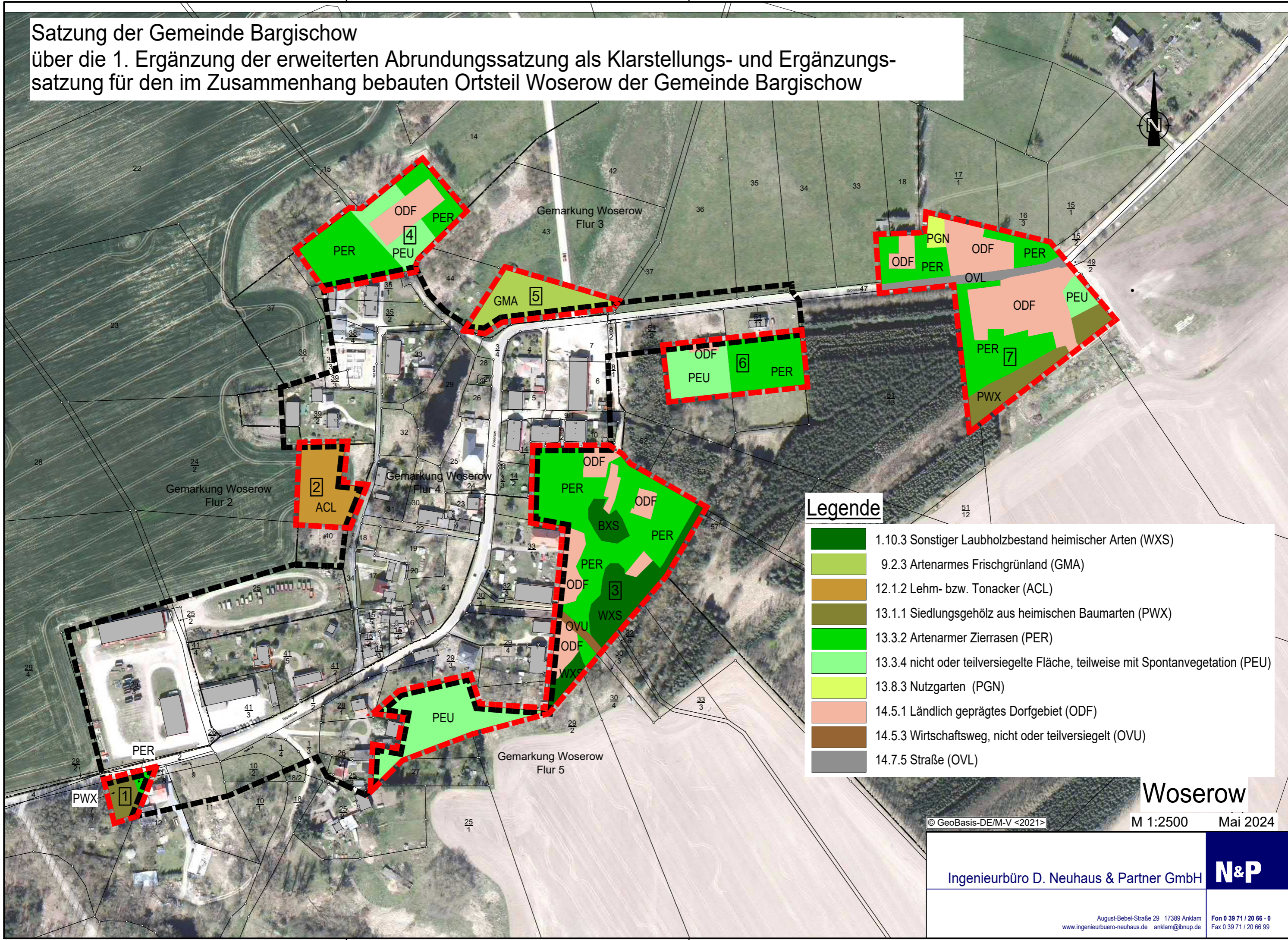
Amt Anklam-Land
Öffentliche Bekanntmachung
Datum: 19.08.2024
Unterschrift: *Herold*

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

Cet ouvrage est notre propriété intellectuelle. Sans notre autorisation écrite, il ne peut être ni copié, ni réproduit, ni communiqué à des tiers.

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

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



Legende	
	1.10.3 Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten (WXS)
	9.2.3 Artenarmes Frischgrünland (GMA)
	12.1.2 Lehm- bzw. Tonacker (ACL)
	13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)
	13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)
	13.3.4 nicht oder teilversiegelte Fläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)
	13.8.3 Nutzgarten (PGN)
	14.5.1 Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF)
	14.5.3 Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU)
	14.7.5 Straße (OVL)

Woserow

© GeoBasis-DE/M-V <2021> M 1:2500 Mai 2024

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

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

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Allplan 2024