

**- Entwurf -**

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

---

Auftraggeber: Amt Anklam-Land  
Rebelower Damm 2  
17392 Spantekow

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

Bearbeiter: Juliane Motz  
(M. Sc.)

Mitarbeit: Susan Pietler

Amt Anklam-Land  
Öffentliche Bekanntmachung  
Datum: 19.06.2025  
Unterschrift: *Herold*

---

## **Inhaltsverzeichnis**

– Entwurf –

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

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

**Anlage 1** Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

**Anlage 2** Karte des Wasser- und Bodenverbandes

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

**1 Rechtsgrundlagen**

Die 1. Ergänzung der Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bargischow der Gemeinde Bargischow wird auf der Grundlage der nachfolgend aufgeführten Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2021 (BGBl. I Nr. 176);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V2024, 270), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130, 136);
- 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 das Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

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

**2.1 Ziel und Zweck der Planung**

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

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

Entwurf Begründung

Seite 4

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

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

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

Die Gemeinde Bargischow kann derzeit in dem gleichnamigen Ortsteil nur wenige verfügbare Flächen für Bauwillige zur Verfügung stellen bzw. anbieten. Dennoch erhält die Gemeinde regelmäßig Anfragen zu bebaubaren Grundstücken. Um der Nachfrage nach Baugrundstücken gerecht zu werden und die Ansiedlung junger Familien und damit auch die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde zu unterstützen, möchte die Gemeinde Bargischow neue Baugrundstücke ausweisen.

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

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

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

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

Durch die Gemeinde Bargischow wurde am 05.02.2024 der Aufstellungsbeschluss für die Erarbeitung einer 1. Ergänzung der Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bargischow der Gemeinde Bargischow gefasst.

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

- Sicherung einer städtebaulichen Entwicklung in dem Ortsteil Bargischow,
- Sicherung der bereits vorhandenen Bebauung,
- Schaffung von Baurecht für zukünftige Wohngebäude einschließlich zugehöriger Nebenanlagen und

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

Entwurf Begründung

Seite 5

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

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

Die Satzungsaufstellung der 1. Ergänzung bedarf keiner Genehmigung durch die zuständige Verwaltungsbehörde. Die ausgefertigte Satzungsfassung wird ortsüblich bekanntgemacht und tritt mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft.

## **2.2 Ergänzungen gegenüber der rechtskräftigen Satzung**

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

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

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 Ursprungsabrundungssatzung für den Ortsteil Bargischow aus dem Jahr 1996 weist eine Abrundungsfläche aus. Die Abrundungsfläche ist bislang unbebaut. Sie befindet sich in privatem Eigentum und steht demnach nicht zum Verkauf. Des Weiteren befindet sich auf dieser Fläche Gehölzbestand. Die einzige Abrundungsfläche, die der Gemeinde Bargischow in dem Ortsteil Bargischow zur Verfügung steht kann daher zurzeit nicht für Bauwillige genutzt werden.

Die Gemeinde Bargischow kann somit derzeit in dem Ortsteil Bargischow keine verfügbaren Flächen für Bauwillige zur Verfügung stellen. Dennoch erhält die Gemeinde regelmäßig Anfragen zu bebaubaren Grundstücken. Um der Nachfrage gerecht zu werden und die Ansiedlung junger Familien und damit auch die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde zu unterstützen, möchte die Gemeinde Bargischow neue Baugrundstücke ausweisen.

Der Ergänzungsbereich eins rundet den Ortsteil Bargischow im Westen des Ortsteils ab und befindet sich an der Kreisstraße VG 49. Er schließt im Norden direkt an bereits vorhandene Wohnbebauungen an.

Der Ergänzungsbereich zwei rundet die Ortsstruktur im Nordosten ab und schließt im Nordosten und im Süden an bereits vorhandene Wohnbebauungen an.

Die dritte Ergänzungsfläche befindet sich im Osten des Ortsteils Bargischow und schließt sowohl im Norden als auch im Westen an bereits vorhandene Wohnbebauungen an.

Die vierte Ergänzungsfläche schließt sich im Süden des Ortsteils Bargischow an und wird sowohl im Norden und Osten als auch im Westen von vorhandenen Wohnbebauungen begrenzt.

Die Ergänzungsbereiche eins bis vier passen sich in den städtebaulichen Zusammenhang ein. Sie sind durch ihr bauliches Umfeld geprägt und an die öffentliche Erschließung angebunden. Für die Ergänzungsflächen eins, drei und vier gibt es bereits konkrete Vorhaben.

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

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

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

Weiterhin dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass durch die Ergänzungen Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten beeinträchtigt werden.

Gemäß der Anlage 1 des UVP) und der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern besteht für das geplante Vorhaben keine UVP-Pflicht.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Ergänzung der Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bargischow der Gemeinde Bargischow befindet sich nicht in Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, so dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter bestehen.

Folglich liegen die Voraussetzungen vor, die 1. Ergänzung der Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bargischow der Gemeinde Bargischow im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchführen zu können.

### **2.4 Angaben zum Planverfahren**

Das Planverfahren wird nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) durchgeführt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird abgesehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben.

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

## **2.5 Angaben zu den vorgenommenen Änderungen im Verfahren**

Im Rahmen der Erarbeitung der geänderten Entwurfsunterlagen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bargischow der Gemeinde Bargischow wurden einige Änderungen gegenüber dem Entwurf (Stand Mai 2024) vorgenommen. Diese werden nachstehend kurz erläutert.

Der Ergänzungsbereich eins wurde deutlich verkleinert. Des Weiteren wurde hier ein Baufeld aufgezogen. Anhand soll gewährleistet werden, dass das Hauptgebäude an der Straße errichtet wird. Nebenanlagen, Nebengebäude usw. können auch außerhalb des Baufeldes errichtet werden.

Der Ergänzungsbereich zwei wurde minimal verkleinert und endet mit der gegenüberliegenden vorhandenen Bebauung.

Für die Flurstücke 108/13 und 114/8, Flur 1 der Gemarkung Bargischow wurden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesen. Somit wird die Erschließung des Ergänzungsbereiches drei gesichert.

Der Ergänzungsbereich vier wird in seiner Größe beibehalten. Es wird ein Baufeld aufgezogen, um den Standort für die Hauptnutzungen festzulegen. Die Errichtung von Nebenanlagen, Nebengebäuden usw. ist auch außerhalb des Baufeldes zulässig.

Die Begründung wurde unter Punkt 4 „Wohnbaulandreserven im Gemeindegebiet/ Eigenentwicklung“ ergänzt. Auch die zu erwartenden Wohnraumkapazitäten wurden dargestellt.

Aufgrund der geänderten Ergänzungsbereiche wurde auch die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung angepasst.

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

### **3.1 Einordnung**

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

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

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

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

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

### **3.2 Vorhandene Situation**

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

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

Siedlungstypologisch stellt sich der Ortsteil Bargischow als Angerdorf dar.

Im Ortskern Bargischows befindet sich die Dorfkirche.

Diese vorhandenen Straßen sind alle mit anliegenden Wohnhäusern versehen.

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

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

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

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

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

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

Die Ortschaft wird verkehrstechnisch durch die Kreisstraße VG 49 erschlossen.

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

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

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

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

### **3.3 Geltungsbereich und Größe**

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

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

Entwurf Begründung

Seite 9

Gemeinde Bargischow  
Gemarkung Bargischow  
Flur 1

## Ergänzungsbereich 1

Flurstücke 58/9 (tw.)  
Größe 3.380 m<sup>2</sup>

## Ergänzungsbereich 2

Flurstücke 73/3, 73/4, 73/5 und 74/3 (alle teilweise)  
Größe 2.580 m<sup>2</sup>

## Ergänzungsbereich 3

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

## Ergänzungsbereich 4

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

Das Gebiet der 1. Ergänzung der Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bargischow der Gemeinde Bargischow, bestehend aus den oben aufgeführten Ergänzungsbereichen, ist 10.160 m<sup>2</sup> groß.

### **3.4 Naturräumliche Gliederung**

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

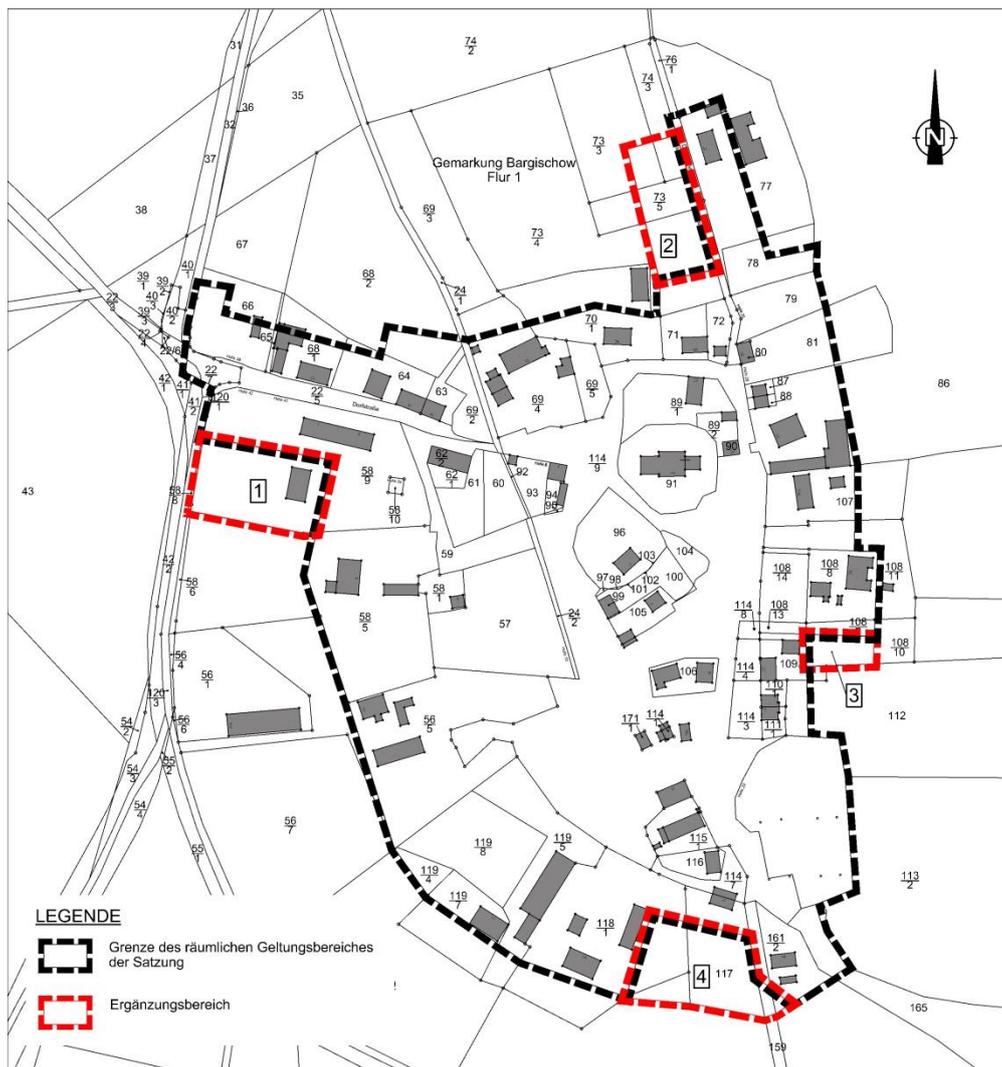
Der Ort befindet sich in der naturräumlichen Landschaftszone des nordöstlichen Flachlandes und ist der Großlandschaft „Vorpommersche Lehmplatten und Landschaftseinheit Lehmplatten“ südlich der Peene zuzuordnen.

### **3.5 Planungsunterlage**

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

Eine Vermessung innerhalb des Plangebietes wurde nicht vorgenommen.

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



#### **4 Wohnbaulandreserven im Gemeindegebiet/ Eigenentwicklung**

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

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

Der Gebietscharakter des Ortsteils Bargischow entspricht überwiegend einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt durch die Art der Nutzungen, die geordnete Erschließungssituation und die Dichte der Bebauung.

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

Entwurf Begründung

Seite 11

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

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

Die Entwicklung der Einwohnerzahlen ist von 1990 mit insgesamt 441 Einwohnern bis ca. 2020 mit insgesamt lediglich 286 Einwohnern eher rückläufig gewesen. Seit 2021 steigen die Einwohnerzahlen jedoch wieder leicht an und erreichten im Jahr 2023 insgesamt 292 Einwohner. Die Gemeinde Bargischow möchte auch weiterhin einen Zuwachs der Einwohnerzahlen begünstigen und den Zuzug junger Familien in die Gemeinde fördern.

Ein Grund für die bislang schwindenden Einwohnerzahlen ist auch auf die Flächenverfügbarkeit hinsichtlich von Baugrundstücken zurückzuführen. Auch wenn die Ursprungssatzungen der Ortsteile Genevzin, Bargischow und Woserow der Gemeinde Bargischow noch unbebaute Grundstücksflächen ausweisen, ist eine Bebauung dieser Flächen derzeit nicht möglich, da es sich hierbei um private Eigentümer handelt, die ihre Grundstücke nicht veräußern möchten. Daher konnten teilweise bis heute einige bereits vorhandene Baugrundstücke nicht für Bebauungen verwendet werden.

Die Ursprungssatzung der Abrundungssatzung weist lediglich eine Abrundungsfläche aus. Diese Abrundungsfläche ist bis heute unbebaut. Es handelt sich hierbei um eine private Fläche. Die Eigentümer sind derzeit nicht an einem Verkauf dieser Fläche interessiert. Des Weiteren befindet sich hier bereits gewachsener Gehölzbestand. Demnach stehen der Gemeinde Bargischow in dem Ortsteil Bargischow derzeit keine Abrundungsflächen gemäß der Ursprungssatzung für Bauwillige zur Verfügung.

Aufgrund dessen ist die Gemeinde gezwungen auf Außenbereichsflächen zurückzugreifen, um Bauwilligen die Chance zu bieten, sich in der Gemeinde Bargischow anzusiedeln und damit die Einwohnerzahlen der Gemeinde zu stabilisieren. Durch die Ausweisung neuer Baugrundstücke im Rahmen der 1. Ergänzung der Abrundungssatzung des Ortsteils Bargischow soll der Zuzug junger Familien begünstigt werden und bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.

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

Die Gemeinde Bargischow weist dafür in dem Ortsteil Bargischow insgesamt vier Ergänzungsbereiche aus.

Der Ergänzungsbereich eins befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Bargischow und schließt im Norden direkt an vorhandene Wohnbebauungen an. Hier wurde ein Baufeld aufgezo- gen, um zu kennzeichnen, in welchem Bereich die Errichtung der Hauptgebäude zulässig ist. Hier können circa zwei Einzelhäuser oder ein Doppelhaus entstehen.

Der Ergänzungsbereich zwei befindet sich im Norden des Ortsteils Bargischow und bietet Wohnraumkapazitäten für maximal drei Einzelhäuser. Der Ergänzungsbereich wird sowohl im Osten als auch im Süden durch vorhandene Wohnbebauungen geprägt.

Der dritte Ergänzungsbereich liegt im Osten und wird durch ein ausgewiesenes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf den Flurstücken 180/13 und 114/8 erschlossen. Hier besteht die

Möglichkeit ein Einzelhaus zu errichten. Im Norden und im Westen schließt der Ergänzungsbereich drei an vorhandene Wohnbebauungen an.

Im Süden schließt der Ergänzungsbereich vier an. Auch hier wurde, wie in dem Ergänzungsbereich eins, ein Baufeld aufgezo-gen, um zu kennzeichnen, wo das Hauptgebäude errichtet werden soll. Dies dient der besseren Einfügung der zukünftigen Bebauung in den bereits vorhandenen Bestand. Die Ergänzungsfläche vier bietet Wohnraumkapazitäten für circa zwei Einzelhäuser. Bereits vorhandene Wohnbebauungen schließen direkt im Norde, Osten und Westen an den Ergänzungsbereich vier an.

Durch die 1. Ergänzung der Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bargischow der Gemeinde Bargischow werden circa acht Baugrundstücke ausgewiesen.

Die vier Ergänzungsbereiche runden die Ortsstruktur des Ortsteils Bargischow ab und ermöglichen den Zuzug junger Familien und sowie die Stabilisierung der Einwohnerzahlen in der Gemeinde Bargischow. Für die Ergänzungsflächen eins, drei und vier gibt es bereits konkrete Vorhaben.

Die Gemeinde Bargischow ist eine Nachbargemeinde der Hansestadt Anklam und daher eine attraktive Wohngegend. Durch die unmittelbare Nähe zu der Hansestadt Anklam ist die Gemeinde Bargischow hinsichtlich der Verfügbarkeit von Baugrundstücken, vor allem bei jungen Familien, sehr gefragt. Die Gemeinde hat jedoch nur wenige bis keine eigenen Flächen. Es bleiben lediglich private Flächen, die jedoch nicht zum Verkauf stehen. Es gibt demnach keine geeigneten Flächen für Bauwillige. Mit der 1. Ergänzung der Abrundungssatzung möchte die Gemeinde Bargischow die Möglichkeit schaffen, sich innerhalb des Gemeindegebietes ansiedeln zu können, vor allem aufgrund der zahlreichen Nachfragen nach vorhandenen Baugrundstücken.

Alle potenziellen Baugrundstücke der Ergänzungsbereiche eins bis vier sind erschlossen.

In der Gemeinde Bargischow ist durch die Bautätigkeiten der letzten Jahre erkennbar, dass die einzelnen Ortsteile der Gemeinde Bargischow nachgefragt werden. Dabei handelt es sich überwiegend um dauerhaftes Wohnen.

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

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

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

Entwurf Begründung

Seite 13

Mit der 1. Ergänzung der Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bargischow der Gemeinde Bargischow wird Baurecht für geplante Bebauungen geschaffen. Es erfolgt die Ausweisung neuer Baugrundstücke in dem Ortsteil Bargischow.

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

Der Ortsteil Bargischow dient vorwiegend der Wohnnutzung.

Alle Ergänzungsbereiche werden durch bereits vorhandene Bebauungen geprägt. Sie schließen direkt an die vorhandene Ortsstruktur an.

Der Ergänzungsbereich eins wird im Norden durch bereits vorhandene Wohnbebauungen begrenzt und rundet die vorhandene Ortsstruktur ab.

Der Ergänzungsbereich zwei wird auf der gegenüberliegenden Seite im Osten durch vorhandene Bebauung sowie durch Ergänzungsflächen der Ursprungssatzung und vorhandene Wohnbebauung begrenzt.

Der Ergänzungsbereich drei schließt im Norden und Westen direkt an vorhandene Wohnbebauungen an und orientiert sich an der Wohnbebauung auf dem Flurstück 108/8, Flur 1 der Gemarkung Bargischow.

Die vierte Ergänzungsfläche wird im Norden, Osten und Westen durch bereits vorhandene Wohnbebauungen begrenzt und geprägt.

Auch die Erschließung der einzelnen Ergänzungsbereiche ist gesichert. Sie erfolgt durch die umliegenden Straßen. Für den Ergänzungsbereich wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf den Flurstücken 180/13 und 114/8, Flur 1 der Gemarkung Bargischow ausgewiesen, um auch hier die Erschließung nachweisbar sichern zu können.

Der Ortsteil Bargischow ist ein Ortsteil der Gemeinde Bargischow. Die Gemeinde hat ein begründetes Interesse an der Erhaltung und weiteren Entwicklung des Ortsteils im Gemeindegebiet. Mit der Schaffung von Baurecht für weitere Wohnbebauungen erfolgt eine Aufwertung des Ortsteils Bargischow. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu der Hansestadt Anklam ist die Gemeinde Bargischow mit ihren verschiedenen Ortsteilen ein attraktives Ziel für Bauwillige.

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

Es entstehen Wohnraumkapazitäten für circa acht Einzelhäuser durch die Ausweisung der vier Ergänzungsbereiche.

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

Die Gemeinde hat sich mit der Entwicklung des Ortsteils Bargischow intensiv auseinandergesetzt und beschlossen, die Baulandreserven zu nutzen. Eine erfolgreiche Siedlungspolitik, insbesondere für die Eigenentwicklung der Gemeinde, soll mit der 1. Ergänzung der Abrundungssatzung in den aufgezeigten Grenzen unterstützt werden.

## **5.2 Planungsrechtliche Festlegungen**

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

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

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

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

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

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

Die Ergänzungsflächen befinden sich alle entlang vorhandener Erschließungsstraßen.

Voraussetzung für die Aufstellung der 1. Ergänzung der Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bargischow der Gemeinde Bargischow ist, dass sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und eine Erschließung gesichert ist. Zudem darf das Vorhaben den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Bargischow und dem Ortsteil Bargischow nicht entgegenstehen.

### **• Bebauung**

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

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Gestaltung der Gebäude haben sich der Nutzung, Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, der angrenzenden bebauten Grundstücke anzupassen.

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

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

Für die Ergänzungsbereiche eins und vier wurden Baufelder ausgewiesen, um somit gewährleisten zu können, dass sich die geplanten baulichen Anlagen in die nähere Umgebung einfügen und auf Höhe der vorhandenen Bebauungen errichtet werden. In den Baufeldern der Ergänzungsbereiche eins und vier sind jeweils die Hauptnutzungen zu realisieren. Nebenanlagen, Nebengebäude, Garagen, Carports und Stellplätze dürfen auch außerhalb der ausgewiesenen Baufelder errichtet 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 Dachneigung von 38° - 52° haben. Reetdächer sind möglich.

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

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

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

### **5.3 Grünordnerische Festlegungen**

Im Geltungsbereich der 1. Ergänzung der Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bargischow der Gemeinde Bargischow erfolgt durch das geplante Vorhaben ein Eingriff in Natur und Landschaft.

Der zu erwartende Eingriff wird hauptsächlich durch Flächenversiegelungen verursacht.

Gemäß § 15 BNatSchG sind Eingriffe in den Naturhaushalt auszugleichen.

Mit 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 eins bis vier der 1. Ergänzung der Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bargischow der Gemeinde Bargischow wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt, welche der Anlage 1 entnommen werden kann. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden ermittelt und festgelegt.

Insgesamt 7.501 Eingriffsflächenäquivalente sind durch Realkompensation oder den Kauf von Ökopunkten zu decken.

Realkompensation:

Der Nachweis der Deckung von 1,29 Eingriffsflächenäquivalenten pro erworbener Grundstücksfläche durch Realkompensation ist der Unteren Naturschutzbehörde durch den Bauherrn mittels einer Berechnung der Maßnahmen gemäß Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE, Neufassung 2018) nachzuweisen.

Einzahlung in ein Ökokonto:

Ökopunkte sind bei Ökokonten in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ zu erwerben.

Als Kompensationsmaßnahme sind insgesamt 7.501 Ökopunkte einer Ökokontomaßnahme zu erwerben. Pro 1 m<sup>2</sup> beanspruchter Ergänzungsfläche sind 1,29 Ökopunkte vom jeweiligen Bauherren zu erwerben. Der Reservierungsbescheid ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

Möglich wäre die Verwendung des Ökokontos VG 045 „Anlage von Magerwiesen bei Pulow“ (Betreiber Markus Ingold und Caroline Remy, Tel. 0176/20454960 und 0176/81085798, E-Mail: [post@mosterei-remy.de](mailto:post@mosterei-remy.de)), da dieses in derselben Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ wie das Vorhaben liegt.

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

Das Ziel des Ökokontos ist es, auf den vorhandenen Ackerflächen durch die Umwandlung in Magerrasen und der Pflanzung von Einzelbäumen bzw. Baumgruppen sowie einer Wildgehölzhecke einen vielfältigen und reich strukturierten Lebensraum für typische Tier- und Pflanzenarten der extensiv genutzten, offenen und halboffenen Landschaftsräume trockener Standorte zu entwickeln.

Die Umsetzung des Ökokontos dient weiterhin der Verringerung von Stoffeinträgen in das Gewässerökosystem des Pulower Sees und damit einer Verbesserung der Wasserqualität des Sees.

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.

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

Entwurf Begründung

Seite 17

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

Dies gilt nicht für:

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

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

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

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

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

## • Artenschutz

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

## 6 Angaben zur technischen Erschließung

### ■ Verkehrserschließung

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

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

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

### ■ **Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung**

Der Ortsteil Bargischow der Gemeinde Bargischow ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Neue Trinkwassergrundstücksanschlüsse sind beim Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Anklam zu beantragen. Die Herstellung durch den Zweckverband erfolgt nach Prüfung der technischen Möglichkeiten zu Lasten des Anschlussnehmers. Es wird ein Baukostenzuschuss für die öffentliche Trinkwasserversorgungseinrichtung erhoben.

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

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

Es gelten die Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Anklam.

Die Interessen des Zweckverbandes müssen gewahrt werden. Ver- und Entsorgungsanlagen dürfen nicht beeinträchtigt, überbaut werden oder sich ihnen in unzulässiger Weise genähert wird. Bei unvorhergesehener Annäherung mit Baumaßnahmen jeglicher Art an Ver- und Entsorgungsanlagen des Zweckverbandes ist dieser umgehend zu informieren.

### ■ **Regenentwässerung**

Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

### ■ **Löschwasserversorgung**

Zur Löschwasserversorgung werden die folgenden Angaben vorgenommen:

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

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

Im Ortsteil Bargischow befindet sich eine Zisterne auf dem Flurstück 114/13, Flur 1 der Gemarkung Bargischow, die für die Löschwasserversorgung genutzt werden kann.

Die vorhandene Zisterne hat ein Fassungsvermögen von 96 m<sup>3</sup>.

Die Lage der vorhandenen Löschwasserentnahmestelle mit 300m-Radius kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

Gemäß der Brandschutzbedarfsplanung der Gemeinde Bargischow unterhält die Gemeinde Bargischow keine eigene Feuerwehr. Zwischen der Hansestadt Anklam und der Gemeinde

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

Entwurf Begründung

Seite 19

Bargischow besteht ein öffentlich-rechtlicher Vertrag für die Übertragung des Brandschutzes in der Gemeinde Bargischow an die Hansestadt Anklam.

Bei einem Brandfall in der Ortslage Bargischow kommt somit die Freiwillige Feuerwehr Anklam zum Einsatz. Diese verfügt über wasserführende Fahrzeuge, die zur Erstbekämpfung eines Brandes zur Verfügung stehen. Die Befüllung der Fahrzeuge erfolgt über die Hydranten im Ort.

Die Schaffung weiterer Löschwasserentnahmestellen in der Ortslage Bargischow wird durch die Gemeinde Bargischow und das Amt Anklam-Land geprüft.

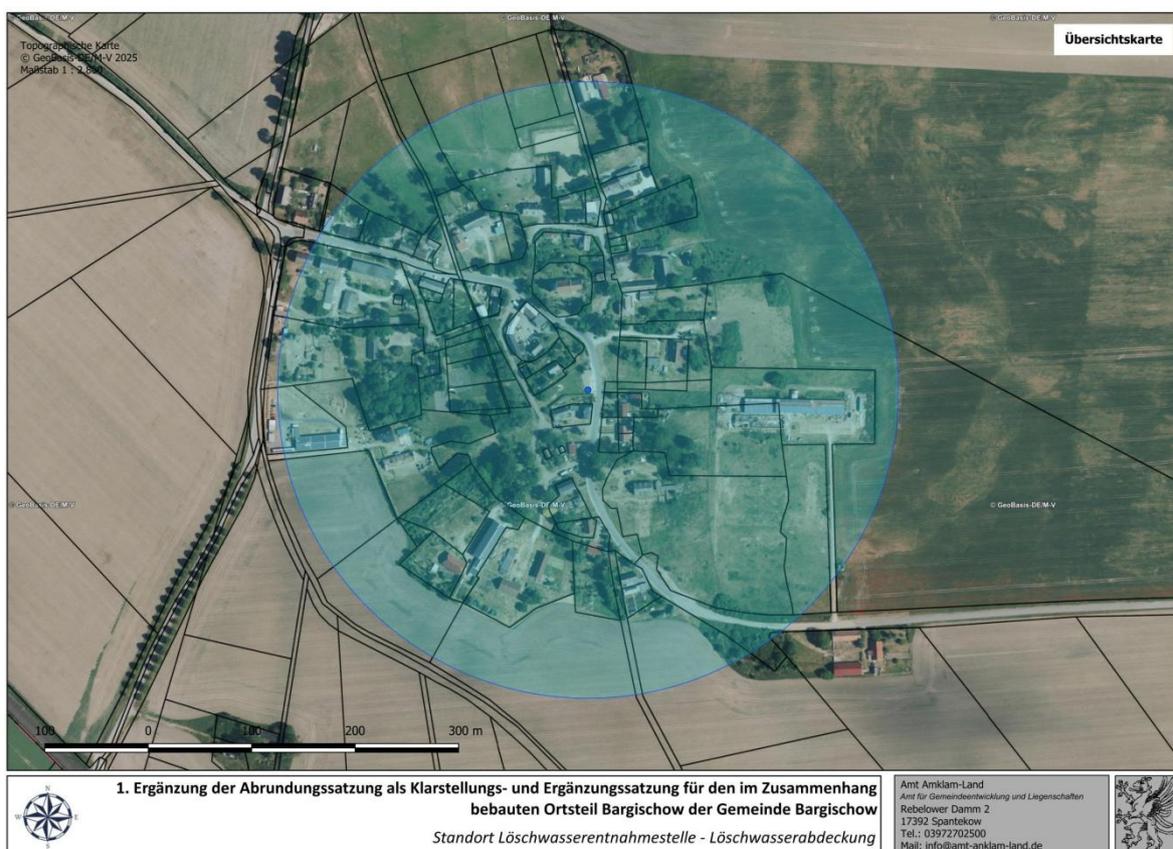


Abb.01: Löschwasserentnahmestelle (Zisterne) auf dem Flurstück 114/13, Flur 1 der Gemarkung Bargischow mit 300m-Radius

## ■ Elektroversorgung

Das Plangebiet der 1. Ergänzung der Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist elektrotechnisch erschlossen. Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie erfolgt über die vorhandenen Anlagen.

### E.DIS Netz GmbH

In dem Plangeltungsbereich befinden sich Versorgungsanlagen (Strom-NS und Strom-MS) der E.DIS Netz GmbH.

Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich (Nieder- und Mittelspannung 2 m, Hochspannung 6 m) von Verteilungsanlagen ist der genaue Verlauf, insbesondere die Tiefe, durch Graben von Suchschlitzen in Handschachtung oder in leitungsschonender Arbeitstechnik, wie z. B. der Einsatz eines Saugbaggers, festzustellen.

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

Entwurf Begründung

Seite 20

Bei Unklarheiten ist in jedem Fall Kontakt mit dem zuständigen Kundencenter/Standort des Netzbetreibers aufzunehmen.

Die Informationen zu „Örtliche Einweisung/ Ansprechpartner“, die „Besonderen Hinweise“, das „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ sowie die spartenspezifischen Verhaltensregeln sind besonders zu beachten.

Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauarbeiten aktuelle Pläne vor Ort vorliegen.

Kontaktadresse/Meisterbereich: E.DIS Netz GmbH, Altentreptow, Tel.: +49 3961-22913013

Für Rückfragen stehen zur Verfügung:

Standort Altentreptow  
Holländer Gang 1  
17087 Altentreptow  
E-Mail: [EDI\\_Betrieb\\_Altentreptow@e-dis.com](mailto:EDI_Betrieb_Altentreptow@e-dis.com)

Stromversorgungsanlagen: +49 3961 2291-3112  
Gasversorgungsanlagen: +49 3961 2291-3013  
Kommunikationsanlagen: +49 331 9080 3000  
Hochspannungsanlagen: +49399828222123 +49396122912321  
(wenn nicht erreichbar, folgende Nummer kontaktieren: +49 3361 7332333)

Vor dem Beginn der Arbeiten muss eine weitere Auskunft bei der E.DIS Netz GmbH eingeholt werden, falls irgendeine Ungewissheit hinsichtlich der Leitungsführung besteht oder die Arbeiten nicht umgehend ausgeführt werden. Bestandspläne bzw. Kopien dieser müssen bei der bauausführenden Firma vor Ort vorliegen.

Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, wird ein rechtzeitiger Antrag erbitet, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage wird dem Antragsteller ein entsprechendes Angebot für die Umverlegung der Anlagen unterbreitet.

## ■ Telekommunikation

### E.DIS Netz GmbH

In dem Plangeltungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der E.DIS Netz GmbH.

### Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH

In dem Plangeltungsbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH/b Vodafone Deutschland GmbH. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist derzeit nicht geplant.

### Deutsche Telekom Technik GmbH

Innerhalb der Ergänzungsbereiche befinden sich erdverlegte, oberirdische und hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

#### ■ **Breitband**

Der Plangeltungsbereich berührt Bereiche des geförderten Breitbandausbaus.

Nach § 246 Absatz 2 Telekommunikationsgesetz ist im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegt werden.

Sollen einzelne Grundstücke erschlossen werden, ist bei dem unten aufgeführten Telekommunikationsunternehmen nachzufragen.

Die Trasse wurde genehmigt. Es handelt sich um das Projektgebiet VG23\_24 Cluster8\_001. Das Projektgebiet VG23\_24 befindet sich derzeit in der Umsetzungsphase.

Für einen genauen Trassenverlauf oder eine Mitverlegung ist das ausführende Telekommunikationsunternehmen zu kontaktieren:

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

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

## **7 Sonstige Angaben**

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

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

#### ■ **Belange des Wasser- und Bodenverbandes „Untere Peene“**

Am nördlichen Randbereich des Plangeltungsbereiches befindet sich ein Gewässer II. Ordnung (L-097 verrohrt). Die Gewässer II. Ordnung sind inklusive einer Trassenbreite von je 10 m auf beiden Seiten (gemessen ab Rohraußenwand) von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Sollten sich im Zuge der weiteren Planung Veränderungen insbesondere bei der Abführung von Niederschlagswasser ergeben, welches sich direkt oder indirekt auf die Vorflut von Gewässern II. Ordnung auswirken könnten, ist der WBV jedoch zu involvieren. Dies wird

besonders dann bedeutsam, wenn sich der Grad der Versiegelung im Plangeltungsbereich erhöht.

Der Anlage 2 ist eine Karte des Wasser- und Bodenverbandes zu entnehmen, welche das betroffene Gewässer II. Ordnung (L-097 verrohrt) aufzeigt.

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

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

Aufnahmepunkte sind zu schützen.

■ **Belange des Bergamtes Stralsund**

Der Plangeltungsbereich befindet sich in der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Erdwärme im Feld Tiefenstrom“. Inhaber dieser Erlaubnis ist die Firma Eavor GmbH, Eschersheimer Landstraße 14 in 60322 Frankfurt am Main. Die Erlaubnis stellt lediglich einen Dritte ausschließenden Rechtstitel dar. Die Bergbauberechtigung besagt noch nichts darüber, wie und unter welchen Voraussetzungen der Inhaber seine Berechtigung ausüben darf. Die genannte Aufsuchungserlaubnis steht dem geplanten Vorhaben nicht entgegen.

■ **Belange des Eisenbahn-Bundesamtes**

Der Plangeltungsbereich liegt bei der Eisenbahnstrecke Nr. 6081 Berlin – Gesundbrunnen – Eberswalde – Stralsund. Infrastrukturbetreiberin für diese Strecke ist die DB InfraGO AG, eine Eisenbahn des Bundes.

Immissionen aus dem Betrieb der Bahn, wozu auch Erschütterungen zählen, sind zu dulden.

■ **Belange des Hauptzollamtes Stralsund**

Der Plangeltungsbereich befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 B der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV). Insoweit wird rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gemäß § 14 Abs. 2 ZollVG hingewiesen, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und –besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten. Das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten.

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

Bei der Ausfahrt auf die Straße muss ausreichend Sicht vorhanden sein.

Durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer entstehen.

■ **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Kreisstraßenmeisterei**

Vorhaben mit Auswirkungen auf die Kreisstraße VG 48 und 49, wie Anlage oder Änderung von Grundstückszufahrten sowie Erschließungsarbeiten von Ver- und Entsorgungsunternehmen, sind bei der Kreisstraßenmeisterei des Landkreises Vorpommern-Greifswald als Einzelvorhaben zu beantragen.

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

Untere Abfallbehörde:

Die Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Vorpommern-Greifswald (Abfallwirtschaftssatzung – AwS), vom 20. September 2022 ist einzuhalten.

Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (<http://www.kreis-vg.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (<http://www.vevg-karlsburg.de/>) verfügbar.

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

Seit dem 01. August 2023 gilt die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV). Die darin enthaltenen gesetzlichen Regelungen sind einzuhalten.

Die überarbeitete DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ ist rechtlich verbindlich und zu beachten.

Die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (TR LAGA M20), sind nicht mehr anzuwenden.

Untere Bodenschutzbehörde:

Die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759), in der zuletzt gültigen Fassung sind zu berücksichtigen.

Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der §§ 6 bis 8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangeltungsbereich keine Altlasten oder andere Bodenverunreinigungen bekannt.

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Belastungen im Boden, wie auffälliger Geruch, anormale Färbung, Austritt von kontaminierten Flüssigkeiten u. a., sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen.

■ **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Katastrophenschutz**

Munitionsgefährdung

Auf der Grundlage des § 3 Absatz 1 Nr. 2 i. V. m. § 2 Absatz 1 und § 4 SOG M-V sowie § 57 i. V. m. § 58 LBauO M-V kann mitgeteilt werden, dass im Kampfmittelkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern keine Eintragungen zu einer Kampfmittelbelastung für den Plangeltungsbereich vorhanden sind.

Sollten im Verlauf der Umsetzung eines Vorhabens trotz negativer Auskunft wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.

Kreisgefährdungsanalyse; Hier: Sturmflut/-hochwasser

Auf der Basis des WHG i. V. m. der EG-HWRM-RL wird mitgeteilt, dass für den Plangeltungsbereich keine Informationen zur Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie vorliegen. Es liegen auch keine Informationen zur Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie mit den Ergebnissen und Darstellungen Hochwassergefahren- und -risikokarte, potentielle Überflutungsräume und Risikogebiete des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern und in der kreislichen Hochwasseranalyse des Landkreises Vorpommern-Greifswald vor.

■ **Belange des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern**

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) können gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V erhalten werden.

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

**7.2 Belange des Naturschutzes**

Der vorhandene Baumbestand ist während geplanter Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Es sind die Bestimmungen der R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten.

Bei der Einordnung der Gebäude ist vorhandener Gehölzbestand zu berücksichtigen.

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

Entwurf Begründung

Seite 25

---

Der Eingriff in den Gehölzbestand ist auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken.

Die Festsetzungen zum gesetzlichen Gehölzschutz nach § 18 NatSchAG M-V sind zu berücksichtigen (s. Punkt 5.3 „Grünordnerische Festsetzungen, Gehölzschutz“).

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

## Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

### 1 Ausgangsdaten

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

Das Gebiet der 1. Ergänzung der Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bargischow der Gemeinde Bargischow ist ca. 116.700 m<sup>2</sup> groß. Die Ergänzungsbereiche haben eine Gesamtgröße von 10.160 m<sup>2</sup> groß.

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

Der Ergänzungsbereich 2 rundet die Ortsstruktur im Norden ab.

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

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

Gemeinde	Bargischow
Gemarkung	Bargischow
Flur	1

#### Ergänzungsbereich 1

Flurstücke	58/9 (tw.)
Größe	3.380 m <sup>2</sup>

#### Ergänzungsbereich 2

Flurstücke	73/3, 73/4, 73/5 und 74/3 (alle teilweise)
Größe	2.580 m <sup>2</sup>

#### Ergänzungsbereich 3

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

#### Ergänzungsbereich 4

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

Das Vorhaben stellt einen Eingriff nach BNatSchG und NatSchAG M-V dar. Entsprechend § 14 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und

Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Laut § 12 Abs.1 Nr. 12 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) sind Eingriffe gemäß § 14 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes unter anderem „12. die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken .....“. Der Verursacher ist nach § 15 Absatz 2 des BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist. Soweit Ersatzmaßnahmen nachweisbar rechtlich oder tatsächlich unmöglich sind oder die verursachten Beeinträchtigungen nachweisbar nicht beheben, hat der Verursacher für die verbleibenden Beeinträchtigungen eine Ausgleichszahlung zu leisten

## **1.1 Rechtliche Grundlagen**

Wichtigste Grundlagen für die Erstellung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz bilden überwiegend folgende Rechtsvorschriften (Auszug):

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, 270);
- 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 Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323);

- 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 (GVObI. M-V S. 546).

## **1.2 Naturräumliche Gegebenheiten**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Folgende Biotoptypen sind in den Ergänzungsflächen vorhanden:

Tabelle 1: Biotoptypen im Plangebiet

Nr.	Code	Bezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>
2.7.2	BBJ	Jüngerer Einzelbaum	
9.2.3	GMA	Artenarmes Frischgrünland	1.235
12.1.2	ACL	Lehm-bzw. Tonacker	665
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	3.715
13.8.3	PGN	Nutzgarten	1.930
13.9.8	PZS	Sonstige Sport-und Freizeitanlage (Reitplatz)	1.345
14.7.8	OVP	versiegelte Freifläche	1.270
		<b>gesamt:</b>	<b>10.160</b>

Das Plangebiet befindet sich in dem mit gering bis mittel bewertetem Landschaftsbildraum „Ackerplatte um Auerose“ und in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume. Das Landschaftsbild der Vorhabenfläche ist von der dörflichen Umgebung geprägt und somit von geringer Bedeutung.

### 1.3 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

Die Planung sieht die Errichtung von Wohnbebauung auf Acker, Grünland und Freiflächen der Siedlungsbereiche vor. Es wird von Parametern entsprechend der Umgebungsbebauung ausgegangen. Die Überprüfung ergab für die Umgebungsbebauung eine durchschnittliche GRZ von 0,4, so dass Versiegelungen von bis zu 60% möglich sind. Die umgebenden Gebäude sind eingeschossig. Eine solche Gebäudehöhe wird auch für das Plangebiet angenommen. Die nach der Bebauung unversiegelt bleibenden Grundstücksflächen sollen zukünftig gärtnerisch genutzt werden.

Tabelle 2: Geplante Nutzungen

Nutzung.	Flächen m <sup>2</sup>	Flächen m <sup>2</sup>	Anteil an der Gesamtfläche in m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,4	10.160		100
Davon:			
Bauflächen versiegelt 60%		6.096	60
Bauflächen unversiegelt 40%		4.064	40
Gesamt:	10.160	10.160	100

Folgende Wirkungen auf den Naturhaushalt sind möglich:

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

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

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

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

- 1 Flächenversiegelungen,
- 2 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes,
- 3 Beseitigung potenzieller 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 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 Biotope oder Biotope der Wertstufe 3 sind in unmittelbarer Nähe zum Vorhaben nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Biotope (Feldhecke, Baumgruppe) werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Vom Vorhaben gehen, bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen, voraussichtlich keine Wirkungen aus, welche zur Störung spezieller störungsempfindlicher Arten führen können.

#### **1.5 Lagefaktor**

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

## **2 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes**

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

Wertstufe:  
Biotopwert des betroffenen Biotoptyps:

laut Anlage 3 HzE  
laut Pkt. 2.1 HzE

## 2.1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

### 2.1.1 Flächen ohne Eingriff

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

Bei den Grünlandflächen werden auch die unversiegelten Bauflächen mit bilanziert (siehe unmittelbare Beeinträchtigungen).

#### Flächen ohne Veränderungen

Tabelle 3: Flächen ohne Veränderungen

	Bezeichnung	Planung	Fläche in m <sup>2</sup>
ACL	Lehm-bzw. Tonacker	Bauflächen unversiegelt	266
PER	Artenarmer Zierrasen	Bauflächen unversiegelt	1.486
PGN	Nutzgarten	Bauflächen unversiegelt	772
PZS	Sonstige Sport-und Freizeitanlage	Bauflächen unversiegelt	538

### 2.1.2 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)

Die nachfolgende Tabelle zeigt die unmittelbaren Wirkungen des Vorhabens auf. Es kommen die Beeinträchtigungen der versiegelten Bauflächen zum Ansatz. Weiterhin werden beim Biotoptyp Grünland (GMA) auch die unversiegelten Bauflächen bilanziert.

#### unmittelbare Beeinträchtigungen

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

Tabelle 4: unmittelbare Beeinträchtigungen

Bestand	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m <sup>2</sup> EFÄ)
GMA	1.235	1,5	0,75	1.389,375
ACL	399	1	0,75	299,250
PER	2.229	1	0,75	1.671,750
PGN	1.158	1	0,75	868,500
PZS	807	1	0,75	605,250
	<b>5.828</b>			<b>4.834,125</b>

### 2.1.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)

Das Vorhaben erzeugt keinen Funktionsverlust von Biotopen. Ein Kompensationserfordernis hierfür besteht nicht.

Begründung:

In der HzE Punkt 2.4 Seite 7 steht: „Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.“

Die Immissionen des Vorhabens erhöhen sich nicht wesentlich. Eine Funktionsbeeinträchtigung von geschützten Biotopen wird nicht hervorgerufen.

### 2.1.4 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Es kommen Vollversiegelungen zum Ansatz. Die versiegelten Bauflächen werden mit einem Versiegelungsfaktor von 0,5 multipliziert.

Tabelle 5: Versiegelung und Überbauung

Biototyp	Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m <sup>2</sup>	x	Zuschlag für Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (m <sup>2</sup> EFÄ)
GMA	741		0,5		370,500
ACL	399		0,5		199,500
PER	2.229		0,5		1.114,500
PGN	1.158		0,5		579,000
PZS	807		0,5		403,500
			<b>gesamt:</b>		<b>2.667,000</b>

## 2.2 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

In den Hinweisen zur Eingriffsregelung steht: Die Betroffenheit besonderer faunistischer Funktionen verlangt eine separate Erfassung und Bewertung. Sofern durch die Wiederherstellung der übrigen betroffenen Funktions- und Wertelemente eine entsprechende Kompensation für besondere faunistische Funktionsbeziehungen noch nicht erreicht wird, erwächst hieraus die Verpflichtung zur Wiederherstellung artspezifischer Lebensräume und ihrer Voraussetzungen.

Die Kompensation soll in diesen Fällen so erfolgen, dass Beeinträchtigungen der betroffenen Arten und Teilpopulationen ausgeglichen werden. Eingriffe in solche spezifischen faunistischen Funktionsbeziehungen oder in Lebensräume besonderer Arten bedürfen daher i. d. R. einer additiven Kompensation.

### 2.2.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen

Aufgrund der vorhandenen Störungen auf der Vorhabenfläche sind keine Tierarten mit großen Raumansprüchen laut Anlage 13 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999) zu erwarten. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

## **2.2.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen**

Bei Einhaltung aller Maßnahmen werden durch das Vorhaben voraussichtlich keine in Roter Liste M - V und Deutschlands aufgeführte Arten beeinträchtigt. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

## **2.3 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen**

### **2.3.1 Boden**

Der Boden im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

### **2.3.2 Wasser**

Das Wasser im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

### **2.3.3 Klima**

Das Klima im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

## **2.4 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes**

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

## **2.5 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs**

Tabelle 6: Zusammenstellung

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m <sup>2</sup> EFÄ)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung (m <sup>2</sup> EFÄ)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (m <sup>2</sup> EFÄ)	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m <sup>2</sup> EFÄ)
4.834,125		-		2.667,000		<b>7.501,125</b>

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

Insgesamt 7.501 Eingriffsflächenäquivalente sind durch Realkompensation oder den Kauf von Ökopunkten zu decken.

Der Nachweis der Deckung von 1,29 Eingriffsflächenäquivalenten pro erworbener Grundstücksfläche durch Realkompensation ist der Unteren Naturschutzbehörde durch den Bauherrn mittels einer Berechnung der Maßnahmen gemäß Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE, Neufassung 2018) nachzuweisen.

Ökopunkte sind bei Ökokonten in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ zu erwerben.

Als Kompensationsmaßnahme sind insgesamt 7.501 Ökopunkte einer Ökokontomaßnahme zu erwerben. Pro 1 m<sup>2</sup> beanspruchter Ergänzungsfläche sind 1,29 Ökopunkte vom jeweiligen Bauherren zu erwerben. Der Reservierungsbescheid ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

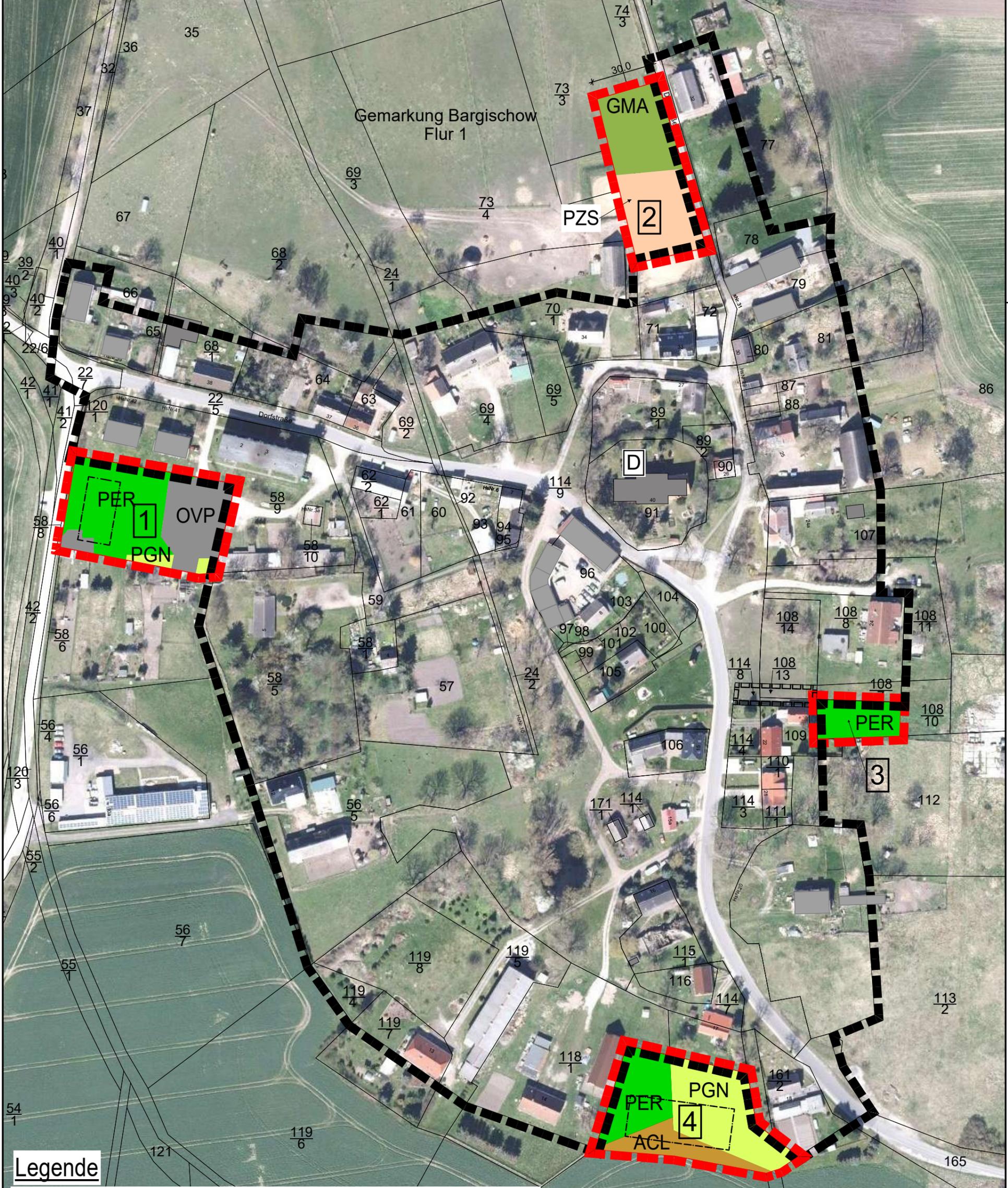
Möglich wäre die Verwendung des Ökokontos VG 045 „Anlage von Magerwiesen bei Pulow“ (Betreiber Markus Ingold und Caroline Remy, Tel. 0176/20454960 und 0176/81085798, E-Mail: [post@mosterei-remy.de](mailto:post@mosterei-remy.de)), da dieses in derselben Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ wie das Vorhaben liegt.

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

Das Ziel des Ökokontos ist es, auf den vorhandenen Ackerflächen durch die Umwandlung in Magerrasen und der Pflanzung von Einzelbäumen bzw. Baumgruppen sowie einer Wildgehölzhecke einen vielfältigen und reich strukturierten Lebensraum für typische Tier- und Pflanzenarten der extensiv genutzten, offenen und halboffenen Landschaftsräume trockener Standorte zu entwickeln.

Die Umsetzung des Ökokontos dient weiterhin der Verringerung von Stoffeinträgen in das Gewässerökosystem des Pulower Sees und damit einer Verbesserung der Wasserqualität des Sees.

Satzung der Gemeinde Bargischow  
 über die 1. Änderung der Abrundungssatzung als Klarstellungs- und  
 Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil  
 Bargischow 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 bekanntgegeben werden.

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

**Legende**

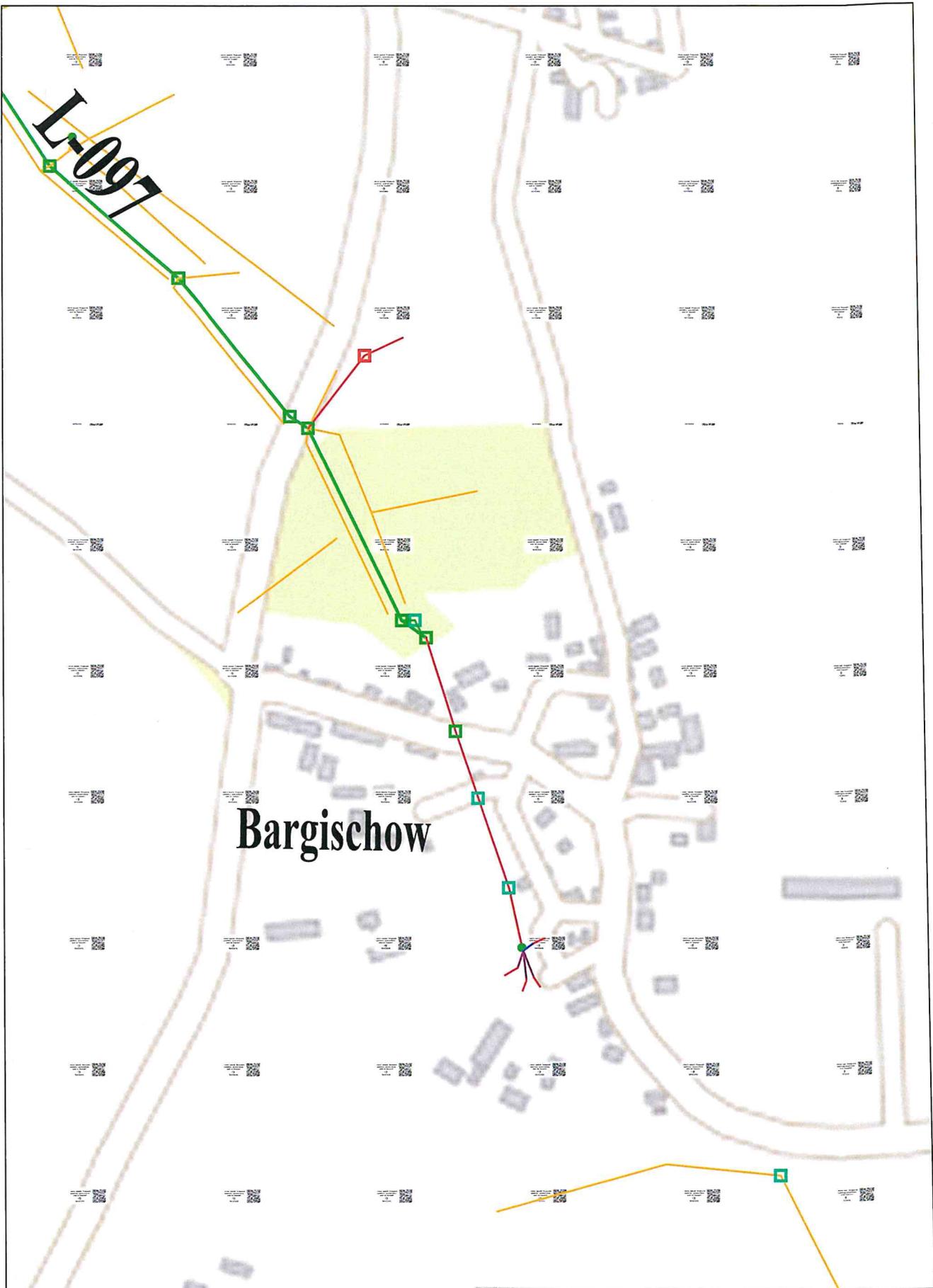
- 9.2.3. Artenarmes Frischgrünland (GMA)
- 12.1.2 Lehm- bzw. Tonacker (ACL)
- 13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)
- 13.8.3 Nutzgarten (PGN)
- 13.9.8 Sonstige Sport- und Freizeitanlage - Reitplatz (PZS)
- 14.7.8 versiegelte Freifläche (OVP)

**Bargischow**

© GeoBasis-DE/M-V <2021> M 1:1750 10.02.2025

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

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



**Karte des Wasser- und Bodenverbandes "Untere Peene"**  
Gewässer II. Ordnung L-097

-  Verrohrte Gewässer 2. Ordnung
-  Offene Gewässer 2. Ordnung
-  Dränsammler, Regenwassersammler
-  Dränagen
-  Beregnung