

**- Entwurf -**

**Begründung zur 1. Ergänzung der erweiterten Abrundungs-  
satzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den  
im Zusammenhang bebauten Ortsteil Genevezin 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**

### **TEIL 1 – Entwurf –**

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

- 1        Rechtsgrundlagen**
  
- 2        Anlass, Ziel und Zweck der Planung**
  - 2.1      Ziel und Zweck der Planung
  - 2.2      Ergänzungen gegenüber der rechtskräftigen Satzung
  - 2.3      Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der 1. Ergänzung der erweiterten Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gnevezin der Gemeinde Bargischow
  - 2.4      Angaben zum Planverfahren
  - 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**
  
- 7        Nachrichtliche Übernahme und Hinweise**
  
- 8        Sonstige Angaben**
  - 8.1      Angaben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
  - 8.2      Belange des Naturschutzes
  
- Anlage 1** Karte des Wasser- und Bodenverbades „Untere Peene“
- Anlage 2** Festpunkte der amtlichen Geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern
- Anlage 3** Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

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

**1 Rechtsgrundlagen**

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

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2021 (BGBl. I Nr. 176);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch 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-V 2024, 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 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 Gnevezin der Gemeinde Bargischow soll eine 1. Ergänzung der erweiterten Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gnevezin der Gemeinde Bargischow aufgestellt werden.

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

Entwurf Begründung

Seite 4

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

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

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

Die Ursprungsklarstellungssatzung für den Ortsteil Gnevezin der Gemeinde Bargischow ist seit dem 1996 rechtskräftig und beinhaltet lediglich zwei Ergänzungsbereiche, die jedoch bis heute unbebaut sind. Die bereits vorhandenen Ergänzungsbereiche sind jedoch entweder zu klein aufgezogen, so dass eine Bebauung mit Einfamilienhäusern und zugehörigen Nebenanlagen nicht möglich wäre, oder befinden sich in privatem Eigentum und stehen nicht zum Verkauf.

Die Gemeinde Bargischow kann somit derzeit in dem Ortsteil Gnevezin keine verfügbaren 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.

Des Weiteren soll mit den Ergänzungsbereichen 1, 2, 4 und 5 die Möglichkeit für die Grundstückseigentümer bestehen, Nebenanlagen, Nebengebäude, Garagen, Carports und Stellplätze in sogenannter „Zweiter Reihe“ errichten zu können.

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

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

Die Gemeinde Bargischow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Im Wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich in der Art der baulichen Nutzung als Wohnbauflächen dargestellt.

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Ursprungsklarstellungssatzung für den Ortsteil Gnevezin der Gemeinde Bargischow ist seit dem 1996 rechtskräftig und beinhaltet lediglich zwei Ergänzungsbereiche, die jedoch bis heute unbebaut sind. Der erste Ergänzungsbereich befindet sich östlich des Ergänzungsbereiches 1, welcher sich im Nordwesten an der Kreisstraße VG 49 Richtung Gneveziner Damm in Anklam befindet. Die dort bereits vorhandene Ergänzungsfläche aus der Ursprungssatzung ist jedoch zu klein, um dort die Errichtung von Einfamilienhäusern und dazugehörigen Nebenanlagen usw. vorzunehmen. Daher ist eine Erweiterung durch den Ergänzungsbereich 1 vorgesehen, um den Bauwilligen mehr Freiraum zu geben. Die südlich direkt anschließenden Grundstücke sowie auch die gegenüberliegenden Grundstücke erstrecken sich ebenfalls weiter nach hinten und auch Nebenanlagen und Nebengebäude sind dort, in der sogenannten „zweiten Reihe“ zu finden. Zur Schaffung gleicher Bedingungen für Bauwillige wurde der Ergänzungsbereich 1 ausgewiesen. Eine Bebauung dieser derzeit noch unbebauten Fläche wird somit attraktiver, da den Bauwilligen mehr bauliche Freiheiten zur Verfügung stehen.

Der zweite Ergänzungsbereich aus der Ursprungsklarstellungssatzung befindet sich im östlichen Bereich. Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und befinden sich in privatem Eigentum. Zum Verkauf stehen die Flächen derzeit nicht.

Die Gemeinde Bargischow kann somit derzeit in dem Ortsteil Gnevezin 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.

Die Ergänzungsbereiche 1 und 2 schließen im Norden und die Ergänzungsbereich 4 und 5 im Süden an den Ortsteil Gnevezin an. Sie runden die vorhandene Ortsstruktur ab. Die genannten Ergänzungsbereiche dienen der Errichtung von Nebenanlagen, Nebengebäuden, Garagen, Carports und Stellplätzen in sogenannter „zweiter Reihe“. Die Errichtung von Wohngebäuden ist in diesen Ergänzungsbereichen nicht vorgesehen.

Der dritte Ergänzungsbereich schließt sich im Osten an den Ortsteil Gnevezin an. Er umschließt bereits bestehende Wohnbebauungen und weist zugleich neue Wohnbauflächen aus. Die unbebauten Flächen innerhalb des Ergänzungsbereiches drei befinden sich auf den Flurstücken 1/2 und 134. Das Flurstück 134 liegt direkt zwischen zwei Grundstücken mit vorhandener Wohnbebauung und passt sich somit an die bauliche Nutzung in der Umgebung an. Es handelt sich hierbei um einen Lückenschluss und eine Abrundung der Ortsstruktur. Gleiches gilt für einen Teil des Flurstücks 1/2. Im Süden und auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich ebenfalls bereits vorhandene Wohnbebauungen.

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

Für bestimmte Teile der einzelnen Ergänzungsbereiche gibt es bereits konkrete Vorhaben.

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

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

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

Demnach darf die Aufstellung der Abrundungssatzung kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (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.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Ergänzung der erweiterten Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gnevezin

der Gemeinde Bargischow befindet sich nicht in Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, so dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter bestehen.

Folglich liegen die Voraussetzungen vor, die 1. Ergänzung der erweiterten Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gnevezin der Gemeinde Bargischow im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB 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 1. Ergänzung der erweiterten Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gnevezin der Gemeinde Bargischow wurden Änderungen gegenüber dem Entwurf (Stand Mai 2024) vorgenommen. Diese werden nachstehend kurz erläutert.

Der Ergänzungsbereich eins wurde verkleinert.

Der ehemalige Ergänzungsbereich zwei wurde ersatzlos gestrichen.

Der ehemalige Ergänzungsbereich drei wurde zu Ergänzungsbereich zwei und deutlich verkleinert.

Der ehemalige Ergänzungsbereich vier wurde zu Ergänzungsbereich drei und ebenfalls verkleinert.

Der ehemalige Ergänzungsbereich fünf wurde zu Ergänzungsbereich vier und der ehemalige Ergänzungsbereich sechs wurde zu Ergänzungsbereich fünf.

Für die Ergänzungsbereiche eins, zwei, vier und fünf wurde festgesetzt, dass innerhalb dieser Ergänzungsbereiche lediglich die Errichtung von Nebenanlagen, Nebengebäuden, Garagen, Carports und Stellplätzen zulässig ist. Eine Hauptnutzung, bspw. als Wohnbebauung, ist in diesen Bereichen nicht zulässig, da keine Wohnbebauung in sogenannter „zweiter Reihe“ entstehen soll.

Die Angaben zur Löschwasserversorgung unter Punkt 6 „Angaben zur technischen Erschließung, Löschwasserversorgung“ wurden ergänzt.

Des Weiteren ist es möglich, als Kompensationsmaßnahme auch eine Realkompensation gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE, Neufassung 2018) durchzuführen. Den jeweiligen Bauherrn ist es freigestellt, ob sie eine Realkompensation durchführen oder eine Einzahlung in ein Ökokonto tätigen.

Gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 18.11.2014 ist eine Bilanzierung anhand der vorhandenen Biotopstrukturen zu erstellen. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde der Begründung als Anlage 3 hinzugefügt.

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

#### **3.1 Einordnung**

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

Der Ortsteil Gnevezin liegt südöstlich der Hansestadt Anklam in etwa 6 Kilometer Entfernung.

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

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

#### **3.2 Vorhandene Situation**

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

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

Siedlungstypologisch stellt sich der Ortsteil Gnevezin als Angerdorf dar.

Die vorhandenen Straßen sind alle mit anliegenden Wohnhäusern versehen.

Die Wohnbebauung ist grundsätzlich eingeschossig.

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

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

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

Die Ortschaft wird verkehrstechnisch durch die Kreisstraße K 49 erschlossen.

Der Ortsteil Gnevezin grenzt im Nordwesten unmittelbar an das Vogelschutzgebiet „Peenetalandschaft“ (DE 2147-401).

Das Landschaftsschutzgebiet „Unteres Peenetal und Peene-Haff (Vorpommern-Greifswald)“ (MV\_LSG\_067a) sowie das Fauna-Flora-Habitat „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (DE 2049-302) befinden sich ca. 450 m östlich des Ortsteils.

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

### **3.3 Geltungsbereich und Größe**

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

#### Ergänzungsbereich 1

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

Gemarkung Anklam  
Flur 9  
Flurstück 176 (tw.)

Größe 1.120 m<sup>2</sup>

#### Ergänzungsbereich 2

Gemarkung Gnevezin  
Flur 1  
Flurstücke 7 (tw.), 8, 15/4 (tw.) und 15/5 (tw.)  
Größe 3.515 m<sup>2</sup>

#### Ergänzungsbereich 3

Gemarkung Gnevezin  
Flur 1  
Flurstücke 1/1, 1/2, 83/4, 125/1, 134, 135 und 151 (alle teilweise)  
Größe 12.125 m<sup>2</sup>

#### Ergänzungsbereich 4

Gemarkung Gnevezin  
Flur 1  
Flurstücke 84/4, 84/5, 84/6 und 85/1 (alle teilweise)  
Größe 1.805 m<sup>2</sup>

Ergänzungsbereich 5

Gemarkung	Gnevezin
Flur	1
Flurstücke	50/1, 51, 52, 75/1, 75/2 und 76 (alle teilweise)
Größe	2.260 m <sup>2</sup>

Die Ergänzungsbereiche der 1. Ergänzung der erweiterten Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gnevezin der Gemeinde Bargischow sind insgesamt ca. 20.825 m<sup>2</sup> groß.

### **3.4 Naturräumliche Gliederung**

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

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

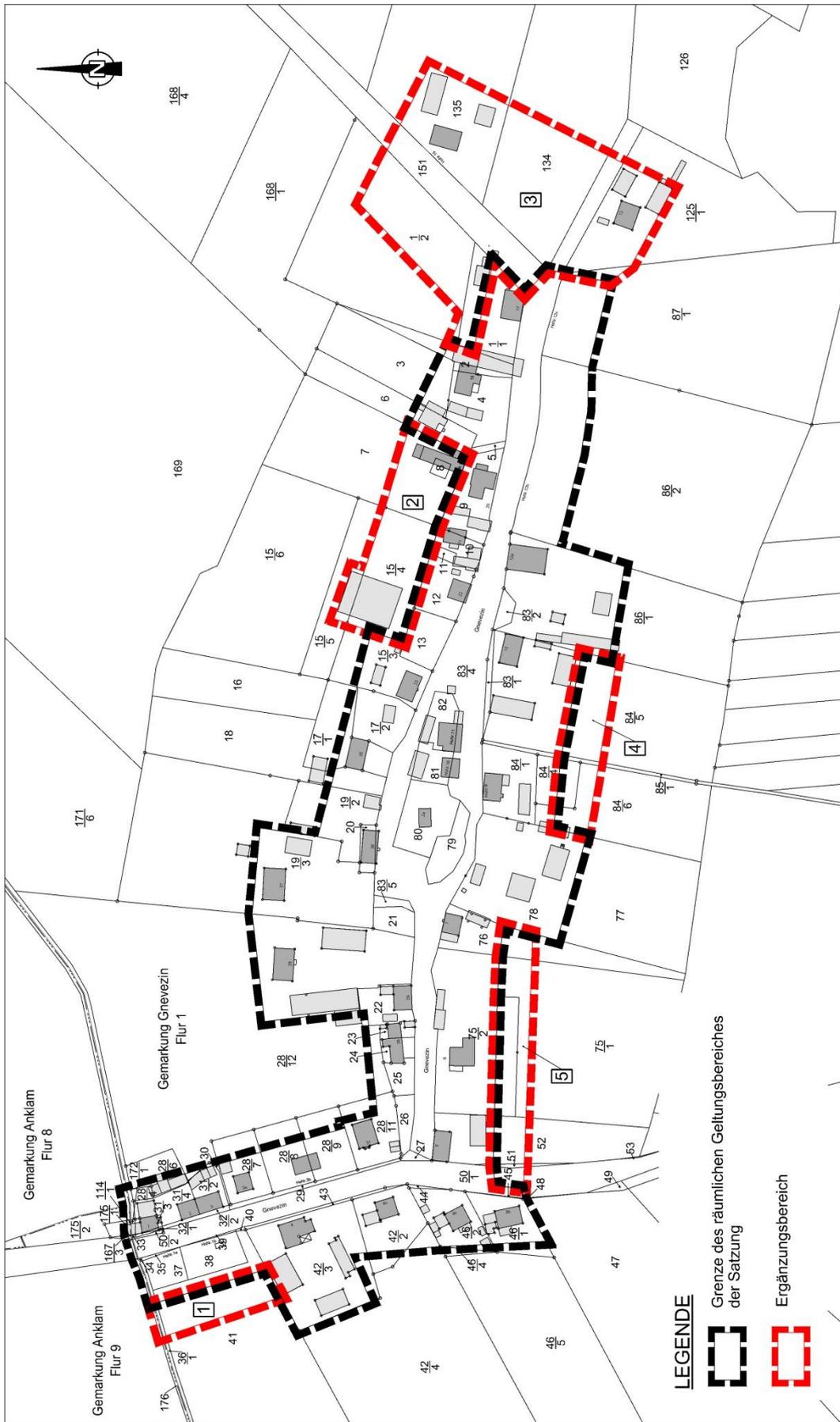
### **3.5 Planungsunterlage**

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

Eine Vermessung innerhalb des Plangebietes wurde nicht vorgenommen.

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

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



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

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

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

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

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

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

Die 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/innen. 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 Gnevezin, 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 bereits vorhandenen Ergänzungsflächen aus der Ursprungsklarstellungssatzung sind derzeit noch unbebaut. Jedoch liegt das daran, dass der Bereich im Nordwesten zu klein ist, um dort Einfamilienhäuser mit zugehörigen Nebenanlagen usw. zu errichten. Der andere Bereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und befindet sich in privatem Eigentum und steht nicht zum Verkauf.

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 erweiterten Abrundungssatzung des Ortsteils Gnevezin soll der Zuzug junger Familien begünstigt werden und bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.

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

Entwurf Begründung

Seite 13

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

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

Der erste Ergänzungsbereich schließt sich im Nordwesten an den Ortsteil Gnevezin an. In diesem Bereich soll lediglich die Errichtung von Nebenanlagen, Nebengebäuden, Garagen, Carports und Stellplätzen zulässig sein. Die Errichtung von Hauptnutzungen ist hier nicht vorgesehen. Der Ergänzungsbereich eins dient einer Erweiterung der bereits vorhandenen Ergänzungsfläche aus der Ursprungssatzung. Da diese Fläche für die Errichtung eines Hauptgebäudes und zugehörigen Nebenanlagen usw. zu klein ausfällt, wird der Ergänzungsbereich eins an diese Fläche angefügt. Somit wird den zukünftigen Bauwilligen mehr Freiraum zu Gestaltung des Grundstücks gegeben. Es entstehen attraktive Baugrundstücke in dem Ortsteil Gnevezin.

Die Ergänzungsbereiche zwei, vier und fünf befinden sich etwa in der Ortsmitte des Ortsteils Gnevezin. Sie schließen bereits an vorhandene Bebauungen an und befinden sich sogenannter „zweiter Reihe“. Diese Ergänzungsbereiche sind jedoch ausschließlich für die Errichtung von Nebenanlagen, Nebengebäuden, Garagen, Carports und Stellplätzen vorgesehen. Die Errichtung von Hauptnutzungen ist in diesen Bereichen nicht zulässig. Somit wird verhindert, dass eine Bebauung mit Wohnnutzungen in sogenannter „zweiter Reihe“ entsteht. Den ansässigen Grundstückseigentümern und Grundstückseigentümerinnen wird jedoch die Möglichkeit geschaffen, sich hinsichtlich der Errichtung von Nebenanlagen, Nebengebäuden usw. zu erweitern.

Der Ergänzungsbereich drei schließt direkt im Osten an die vorhandene Bebauung des Ortsteils Gnevezin an. Dieser Ergänzungsbereich enthält unter anderem bereits vorhandene Bebauungen und weist zusätzlich neue Baugrundstücke aus. Innerhalb dieses Bereiches können circa vier Einzelhäuser errichtet werden.

Durch die 1. Ergänzung der erweiterten Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gnevezin der Gemeinde Bargischow werden circa vier Baugrundstücke und Flächen für die Errichtung von Nebenanlagen und Nebengebäuden usw. ausgewiesen.

Die fünf Ergänzungsbereiche runden die Ortsstruktur des Ortsteils Gnevezin ab und ermöglichen den Zuzug junger Familien sowie die Stabilisierung der Einwohnerzahlen und Erweiterungsmöglichkeiten hinsichtlich Nebenanlagen, Nebengebäude usw. für anässige Grundstückseigentümer/innen.

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 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 erweiterten 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 Baugrundstücke der Ergänzungsbereiche eins bis fünf sind erschlossen, entweder durch die Ortsdurchfahrt oder die zugehörigen Grundstücke.

Für bestimmte Teile der einzelnen Ergänzungsbereiche gibt es bereits konkrete Vorhaben.

In der Gemeinde Bargischo ist durch die Bautätigkeiten der letzten Jahre erkennbar, dass die einzelnen Ortsteile der Gemeinde Bargischo 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 erweiterten Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gnevezin der Gemeinde Bargischo wurde in Zusammenarbeit mit dem Amt Anklam-Land und der Gemeindevertretung Bargischo erarbeitet.

Mit der 1. Ergänzung der erweiterten Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gnevezin der Gemeinde Bargischo 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 Gnevezin dient vorwiegend der Wohnnutzung.

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

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

Die Ergänzungsbereiche eins, zwei, vier und fünf dienen ausschließlich der Errichtung von Nebenanlagen, Nebengebäuden, Garagen, Carports und Stellplätzen. Hauptnutzungen sind hier nicht zulässig. Die Bereiche dienen der Erweiterung überwiegend bebauter Grundstücke, um mehr Möglichkeiten zur Unterbringung von Nebenanlagen, Nebengebäuden usw. zu schaffen. Sie runden die Ortsstruktur ab. Die Ergänzungsbereiche werden durch die benachbarten Grundstücke geprägt. Auch hier befinden sich zumeist vorhandene Nebenanlagen und Nebengebäude.

Der Ergänzungsbereich drei beinhaltet sowohl neue Baugrundstücke und bezieht auch bereits vorhandene Bebauung in den Innenbereich ein. Auch dieser Bereich wird durch die bereits vorhandene Bebauung im Ortsteil Gnevezin geprägt. Er schließt im Südwesten an bereits vorhandene Wohnbebauung und eine Ergänzungsfläche aus der Ursprungssatzung an. Da diese Ergänzungsfläche aus der Ursprungssatzung nicht zum Verkauf steht, fehlen der Gemeinde potenzielle Baugrundstücke und sie ist gezwungen, auf Flächen im Außenbereich zurückzugreifen. Mit der Ausweisung der Ergänzungsfläche drei wird eine Abrundung der vorhandenen Ortsstruktur vorgenommen.

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

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

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

Es entstehen Wohnraumkapazitäten für circa vier Einzelhäuser. Des Weiteren wird die Möglichkeit für ansässige Grundstückseigentümer/innen geschaffen, weitere Nebenanlagen, Nebengebäude usw. errichten zu können.

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 Gnevezin der Gemeinde Bargischow und fördern den Zuzug junger Familien.

## **5.2 Planungsrechtliche Festlegungen**

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

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

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

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

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

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind überwiegend bauliche Anlagen für die Wohnnutzung zulässig.

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

Die Ergänzungsflächen befinden sich alle entlang vorhandener Erschließungsstraßen.

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

#### • **Bebauung**

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

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

In den Ergänzungsbereichen 1, 2, 4 und 5 dürfen lediglich Nebenanlagen, Nebengebäude, Garagen, Carports und Stellplätze errichtet werden. Hauptnutzungen, wie beispielsweise Wohngebäude, sind in diesen Ergänzungsbereichen unzulässig. Somit wird dem Bauen in sogenannter „zweiter Reihe“ entgegengewirkt. Dennoch haben die Grundstückseigentümer die Möglichkeit, Nebenanlagen, Nebengebäude usw. zu errichten.

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

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

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

### • Flächenversiegelungen

Die Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

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

### • Örtliche Bauvorschriften

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

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

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

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

## 5.3 Grünordnerische Festlegungen

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

Der zu erwartende Eingriff wird hauptsächlich durch Flächenversiegelungen verursacht.

Gemäß § 15 BNatSchG sind Eingriffe in den Naturhaushalt auszugleichen.

Mit der Umsetzung der Planung wird eine kleinteilige Standortreserve in einem bereits durchprägten Siedlungsgebiet erschlossen und eine Verfestigung und qualitative Aufwertung vorhandener Bebauungsstrukturen bewirkt.

Mit den Festsetzungen zum Naturschutz soll das Gebot zum Erhalt der Naturgüter sowie zur Minimierung und des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft berücksichtigt werden.

Für die Ergänzungsflächen eins bis fünf der 1. Ergänzung der erweiterten Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gnevezin der Gemeinde Bargischow wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt, welche der Anlage 3 entnommen werden kann. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden ermittelt und festgelegt.

Insgesamt 17.170 Eingriffsflächenäquivalente sind durch Realkompensation **oder** den Kauf von Ökopunkten zu decken.

Realkompensation:

Der Nachweis der Deckung von 1,47 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 17.170 Ökopunkte einer Ökokontomaßnahme zu erwerben. Pro 1 m<sup>2</sup> beanspruchter Ergänzungsfläche sind 1,47 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.

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.

• **Vogelschutzgebiet „Peenetallandschaft“ (DE 2147-401)**

Der Ortsteil Gnevezin grenzt im Nordwesten an das Vogelschutzgebiet „Peenetallandschaft (DE 2147-401). Hier befindet sich die Ergänzungsfläche 1.

Da die Ergänzungsfläche 1 lediglich angrenzt und nicht innerhalb des Vogelschutzgebietes liegt, sind keine Beeinträchtigungen auf das Vogelschutzgebiet zu erwarten.

Des Weiteren dient die Ergänzungsfläche 1 lediglich der Errichtung von Nebenanlagen, Nebengebäude, Garagen, Carports und Stellplätzen. Hauptnutzungen sind hier nicht zulässig. Es bestehen demnach keine Beeinträchtigungen für das angrenzende Vogelschutzgebiet.

**6 Angaben zur technischen Erschließung**

■ **Verkehrerschließung**

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

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

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

### ■ **Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung**

Der Ortsteil Gnevezin 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/in 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 durch 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.

In dem Ortsteil Gnevezin befindet sich ein Folienlöschteich mit frostsicherer Entnahmestelle auf dem Flurstück 84/4, Flur 1 der Gemarkung Gnevezin, der zur Löschwasserversorgung genutzt werden kann.

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

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

Entwurf Begründung

Seite 21

Bei einem Brandfall in dem Ortsteil Gnevezin 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 Hydranten im Ort.

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



Abb.01: Löschwasserentnahmestelle (Folienlöschteich) auf dem Flurstück 84/4, Flur 1 der Gemarkung Gnevezin mit 300m-Radius

## ■ 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.

### E.DIS Netz GmbH

In dem Plangeltungsbereich befinden sich Versorgungsanlagen 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.

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

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

Entwurf Begründung

Seite 22

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 steht zur Verfügung:

Standort Altentreptow  
Holländer Gang 1  
17087 Altentrpetow

E-Mail: [EDI\\_Betrieb\\_Altentreptow@e-dis.de](mailto:EDI_Betrieb_Altentreptow@e-dis.de)

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 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 sowie eine Bestandsplanauskunft müssen bei der bauausführenden Firma vor Ort vorliegen.

Sollten 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

### Deutsche Telekom Technik GmbH

In dem Plangeltungsbereich befinden sich erdverlegte und oberirdische Telekommunikationslinien der Telekom.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikations-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.

### Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH

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

## ■ Breitband

Der Plangeltungsbereich berührt Bereiche des geförderten Breitbandausbaus.

Nach § 146 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 gerade in der Planungs-/ 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 Nachrichtliche Übernahme und Hinweise gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**

### **■ Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Team Denkmalschutz**

#### 1. Baudenkmalschutz

Im Plangeltungsbereich befinden sich folgende Baudenkmale, eingetragen in die Baudenkmalliste des Landkreises Vorpommern-Greifswald:

- Pos. OVP 293 Landstraße von Anklam nach Bargischo mit Pflasterung und Baumbestand  
(Gemarkung Gnevezin, Flur 1, Flurstück 50/1)
- Pos. OVP 650 Friedhof mit Umfassungsmauer, Eisenkreuz Emilie Koh 1895, Kriegerdenkmal, Wasserpumpe  
(Gemarkung Gnevezin, Flur 1, Flurstücke 79, 80, 83/3)
- Pos. OVP 651 Kapelle  
(Gemarkung Gnevezin, Flur 1, Flurstück 80)
- Pos. OVP 652 Wohnhaus  
(Gemarkung Gnevezin, Flur 1, Flurstücke 23, 24)

#### 2. Bodendenkmalschutz

Im Plangeltungsbereich befinden sich folgende bekannte mit der Farbe „Blau“ gekennzeichnete Bodendenkmale der Bodendenkmalliste des Landkreises Vorpommern-Greifswald:

- Gemarkung Gnevezin, Fundplatz 2  
(Gemarkung Gnevezin, Flur 1, Flurstücke 28/8, 28/9, 28/11, 28/12)

Für Bodendenkmale, die neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamts in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werkzeuge nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

### 3. Hinweise

Bezüglich der Betroffenheit von Kirchen und Friedhöfen ist für Aufgaben des Denkmalschutzes (Maßnahmen nach §§ 7, 9, 18 und 22 DSchG M-V) gemäß Vereinbarung zwischen dem Land Mecklenburg-Vorpommern und der Evangelisch-Lutherischen Landeskirche Mecklenburgs und der Pommerschen Evangelischen Kirche, Bekanntmachung des Kultusministeriums vom 03.05.1996, die Zuständigkeit der kirchlichen Bauämter zu beachten. (Evangelisch-Lutherische Kirche in Norddeutschland, Landeskirchenamt, Dezernat Bauwesen, Standort Greifswald, Rudolf-Breitscheid-Straße 32, 17489 Greifswald)

Dies betrifft i. d. R. Baudenkmale in der Gemeinde Bargischow, OT Gnevezin, wenn sich die Grundstücke mit den Baudenkmalen im Eigentum der evangelischen Kirchengemeinde Anklam über den Pommerschen evangelischen Kirchenkreis befinden (Pos. OVP 650 Friedhof mit Umfassungsmauer, Eisenkreuz Emilie Kohn 1895, Kriegerdenkmal, Wasserpumpe; Pos. OVP 651 Kapelle Kirche, Bargischow, OT Gnevezin, Gnevezin 24, Gemarkung Gnevezin, Flur 1, Flurstück 80).

Gemäß § 7 Abs. 2 DSchG M-V gilt: Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedarf, wer in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird. Zudem ist im Zuge der Genehmigung § 7 Abs. 6 DSchG M-V zu beachten, welcher besagt: Erfordert die genehmigungspflichtige Maßnahme nach anderen gesetzlichen Bestimmungen eine Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung, Zulassung oder Zustimmung, so ersetzt diese Entscheidung die Genehmigung nach Absatz 1. Die nach Satz 1 zuständigen Behörden haben vor der Erteilung einer Genehmigung das Einvernehmen mit dem fachlich zuständigen Landesamt herzustellen. Kann das Einvernehmen nicht binnen vier Wochen hergestellt werden, so entscheidet die zuständige oberste Landesbehörde innerhalb von vier Wochen abschließend.

## **8 Sonstige Angaben**

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

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

#### **■ Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, untere Bodenschutzbehörde**

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

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnerscherben, 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/die Grundstückseigentümer/in oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Fundstellen sind im unveränderten Zustand zu erhalten.

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

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

Im nordwestlichen Randbereich des Plangeltungsbereiches befindet sich ein Gewässer II. Ordnung (L-096). Die Gewässer II. Ordnung sind inklusive eines Randstreifens von 10 m (gemessen ab Gewässeroberkante) von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Sollten sich im Zuge weiterer Planungen Veränderungen insbesondere bei der Abführung von Niederschlagswasser ergeben, welche sich direkt oder indirekt auf die Vorflut von Gewässern II. Ordnung auswirken könnten, ist der WBV jedoch zu involvieren. Dies besonders dann bedeutsam, wenn sich der Grad der Versiegelung im Bebauungsplangebiet erhöhen sollte.

Der Verlauf des Gewässers II. Ordnung (L-096) kann der Anlage 1 der Begründung entnommen werden.

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

In dem Plangeltungsbereich befinden sich gesetzliche geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Die genaue Lage der Festpunkte ist der Anlage 2 der Begründung zu entnehmen. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet („vermarkt“).

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVObI. M-V S. 173) gesetzlich geschützt:

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken von Lagefestpunkten der Hierarchiestufe C und D auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z. B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden. Dies gilt nicht für Lagefestpunkte (TP) 1. – 3. Ordnung.
- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

Fall Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden. Ggf. können Schadenersatzansprüche geltend gemacht werden.

Das Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte ist zu beachten.

#### ■ **Belange des Bergamtes Stralsund**

Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb 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 Aufsuchungserlaubnis steht dem geplanten Vorhaben nicht entgegen.

#### ■ **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 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 Baggertgut“ 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 M-V) 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 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 2 Abs. 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 Informationen zur Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie vorliegen. Es ist eine Gefährdung bei einem extremen Hochwasser im Bereich der Gemarkung Gnevezin, Flur 1, Flurstück 41 nicht grundsätzlich auszuschließen.

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

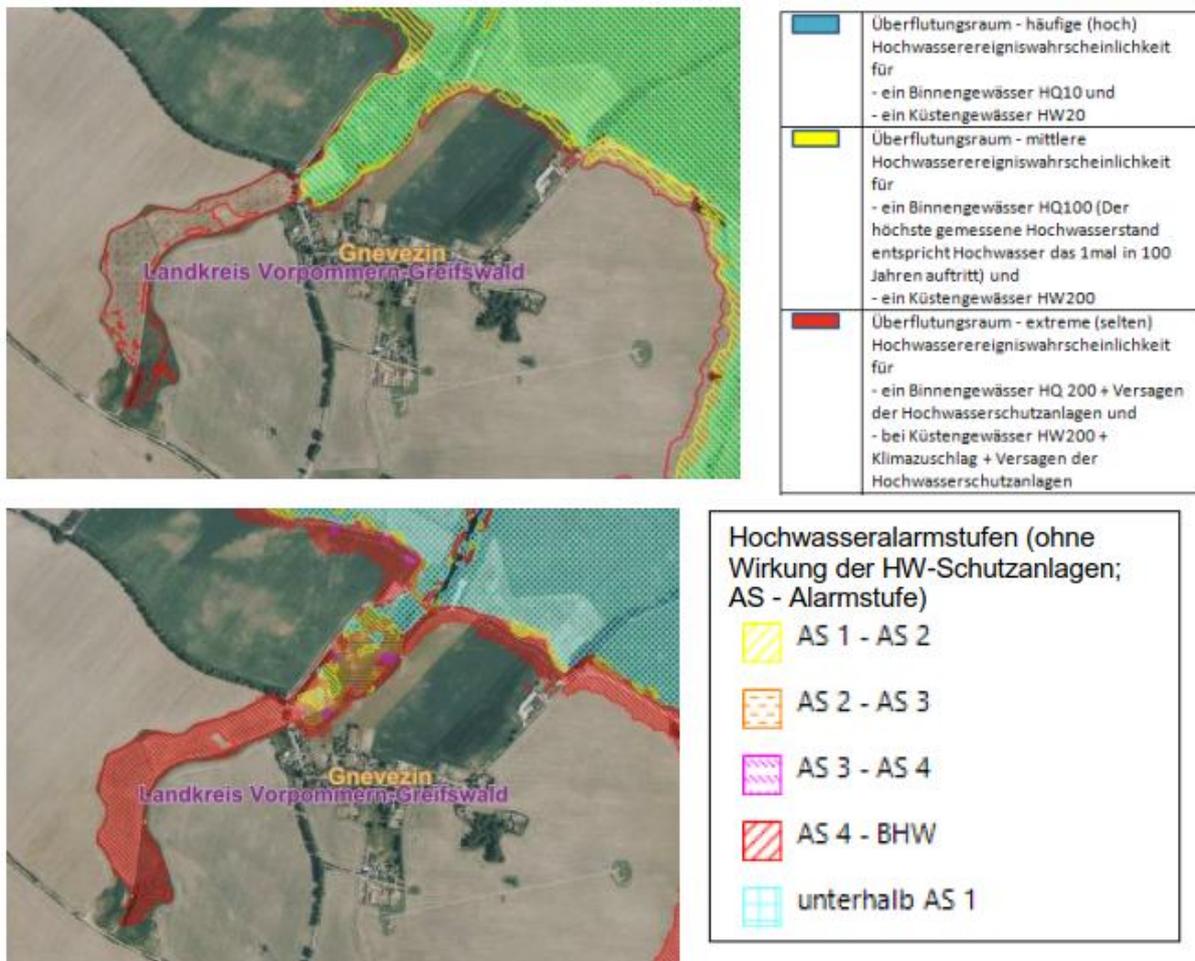
Entwurf Begründung

Seite 28

Es liegen auch Informationen zur Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie mit den Ergebnissen und Darstellungen Hochwassergefahren- und -risikokarte, potentielle Überflutungsflächen und Risikogebiete des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern und in der kreislichen Hochwasseranalyse des Landkreises Vorpommern-Greifswald vor.

In den nachfolgenden Darstellungen sind die potentiellen Überflutungsräume nach den Hochwasserwahrscheinlichkeiten gemäß den Ergebnissen der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) und die möglichen Überflutungsflächen bei Auslösung von Hochwasseralarmstufen auf der Basis der Hochwasserschutzanalyse des Landkreises Vorpommern-Greifswald aufgezeigt.

Andere Risiken oder Gefahren, die Auswirkungen auf das Vorhaben haben können, sind zurzeit nicht bekannt.



## ■ 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 Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

## **8.2 Belange des Naturschutzes**

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

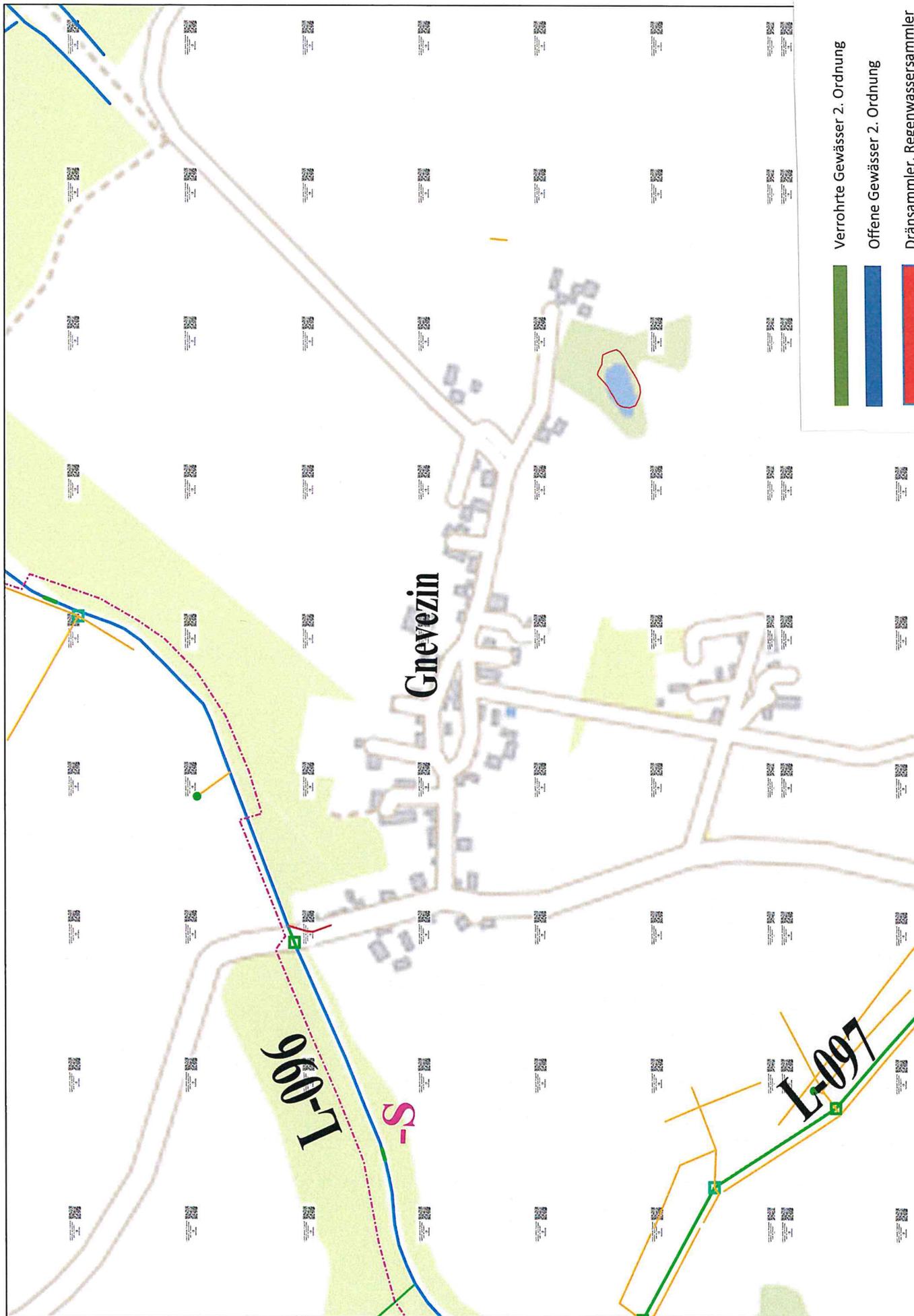
Die Festsetzungen zum gesetzlichen Gehölzschutz nach § 18 NatSchAG M-V sind zu berücksichtigen.

# Karte des Wasser- und Bodenverbandes "Untere Peene"

Verlauf des Gewässers II. Ordnung (L-096)

Anlage 1

Maßstab 1:5500



# Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,  
Vermessungs- und Katasterwesen



Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern  
Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin

Ingenieurbüro D. Neuhaus  
& Partner GmbH  
Rosenstr. 2  
DE-17033 Neubrandenburg

bearbeitet von: Frank Tonagel  
Telefon: (0385) 588-56268  
Fax: (0385) 509-56030  
E-Mail: [geodatenservice@laiv-mv.de](mailto:geodatenservice@laiv-mv.de)  
Internet: <http://www.laiv-mv.de>  
Az: 341 - TOEB202400773

Schwerin, den 29.08.2024

## Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

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

Ihr Zeichen: 29.8.2024

Anlagen: Übersichten der im Planungsbereich vorhandenen Festpunkte  
Beschreibungen der im Planungsbereich vorhandenen Festpunkte  
Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte  
der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Die genaue Lage der Festpunkte entnehmen Sie bitte den Anlagen; die Festpunkte sind  
dort farbig markiert. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermes-  
sungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt").

Vermessungsmarken sind nach § 26 des **Gesetzes über das amtliche  
Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und  
Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V)** vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713)  
gesetzlich geschützt:

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, **in ihrer Lage verändert oder  
entfernt werden.**

- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-,  
Höhen- und Schwerefestpunktfeldes **darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei**

**Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.** Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken von Lagefestpunkten der Hierarchiestufe C und D auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten **im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.** Dies gilt nicht für Lagefestpunkte (TP) 1.-3. Ordnung.

- **Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden,** es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.

- Wer **notwendige Maßnahmen** treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies **unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.**

Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist **rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme)** ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro geahndet werden. Ich behalte mir vor, ggf. Schadenersatzansprüche geltend zu machen.

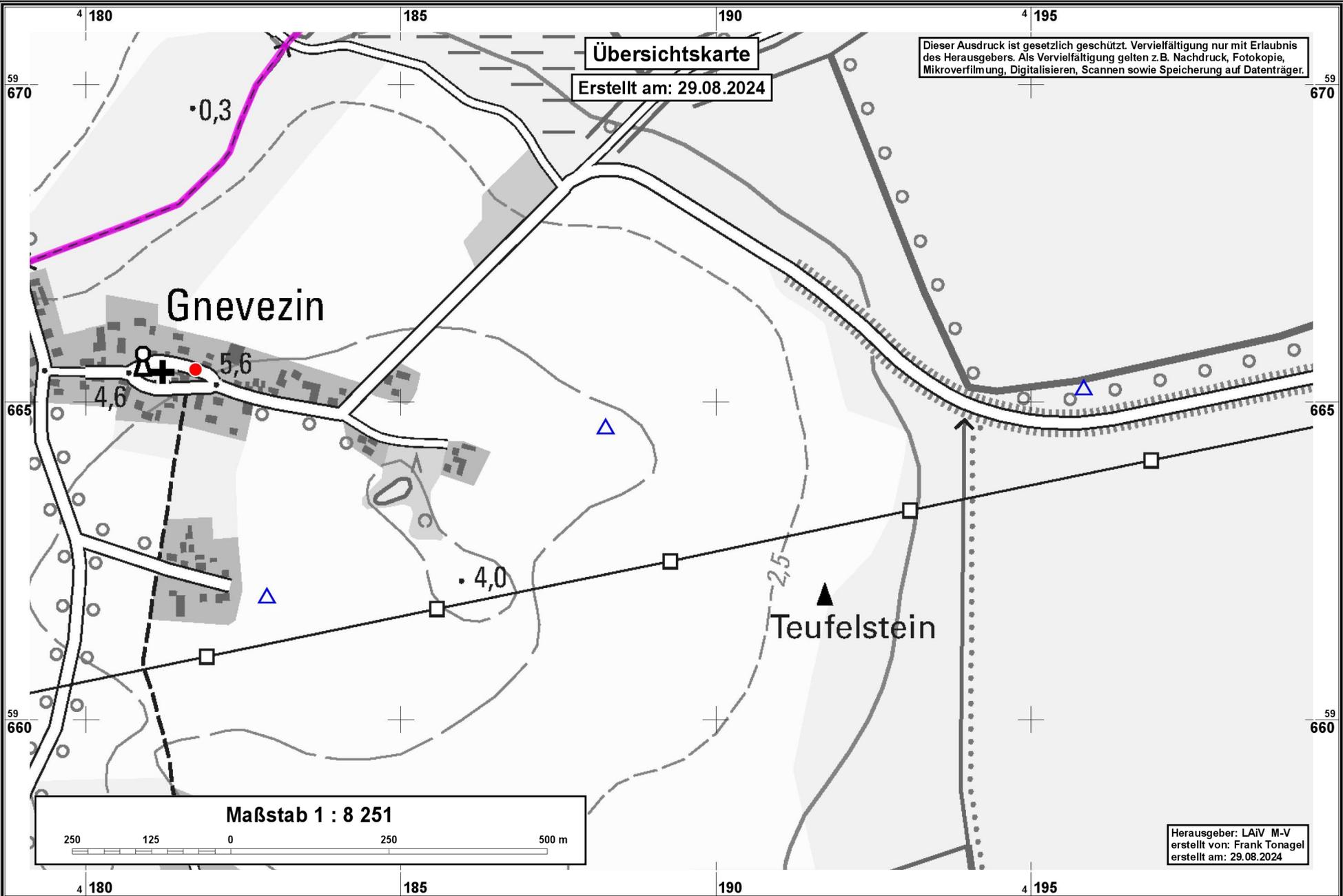
Bitte beachten Sie das beiliegende **Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte.**

**Hinweis:**

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise bzw. kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Frank Tonagel



**Übersichtskarte**

Erstellt am: 29.08.2024

Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.

Gnevezin

Teufelstein

Maßstab 1 : 8 251

Herausgeber: LAIV M-V  
erstellt von: Frank Tonagel  
erstellt am: 29.08.2024



Amt für Geoinformation, Vermessungs- und  
Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern  
Lübecker Str. 289 19059 Schwerin 0385 - 588 56030

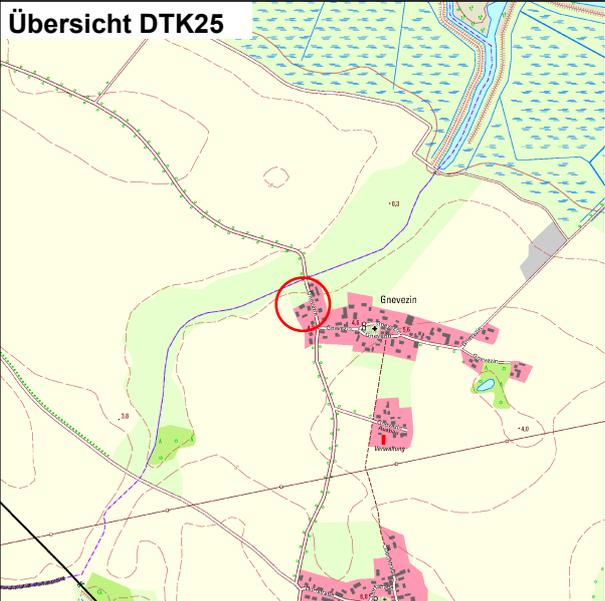


Einzelnachweis  
Höhenfestpunkt

**214804060**

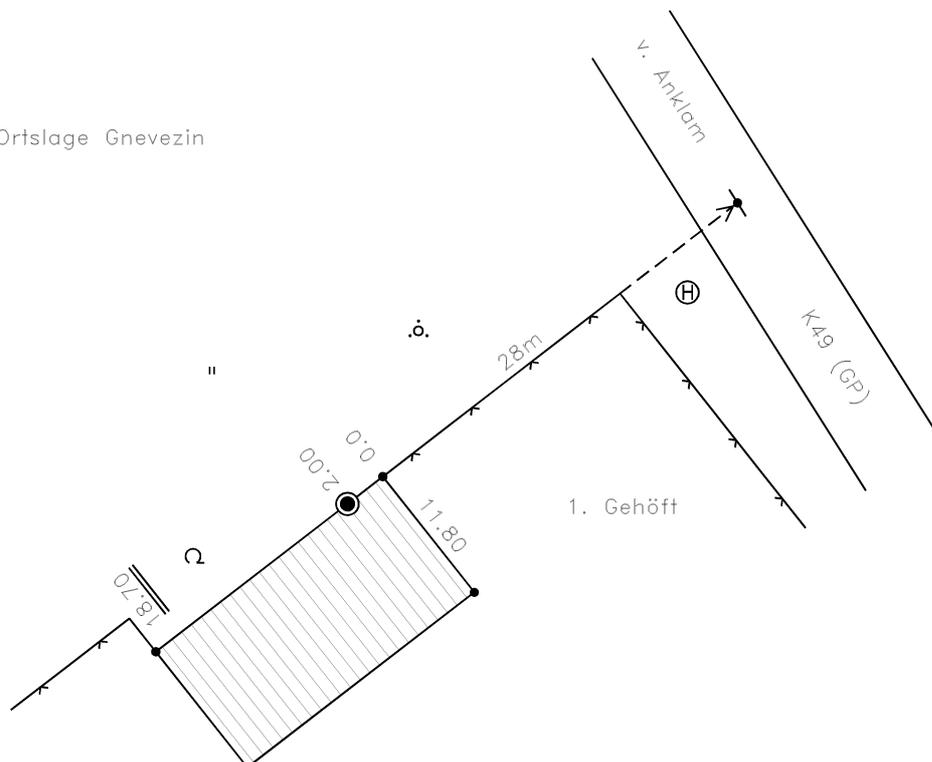
Erstellt am: 01.08.2024

**Auszug aus dem amtlichen  
Festpunktinformationssystem**

<b>Punktvermarkung</b> Mauerbolzen, horizontal eingebracht	<b>Klassifikation</b> Ordnung 3. Ordnung
<b>Überwachungsdatum</b> 15.11.2004	<b>Lage</b> System ETRS89_UTM33 Messjahr 2005 East [m] 33 417885,000 North [m] 5966632,000 Genauigkeitsstufe
<b>Gemeinde</b> Bargischow	<b>Höhe</b> System DE_DHHN2016_NH Messjahr 2004 Höhe [m] 4,162 Genauigkeitsstufe Standardabweichung S <= 5 mm
<b>Übersicht DTK25</b> 	<b>Bemerkungen</b> 0,08 unter Sockel OK

**Lage-/Einmessungsskizze/Ansicht**

Ortslage Gnevezin





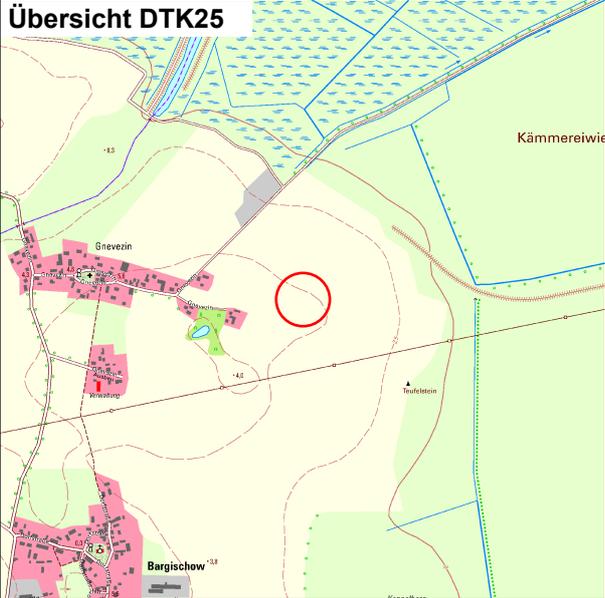
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und  
Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern  
Lübecker Str. 289 19059 Schwerin 0385 - 588 56030



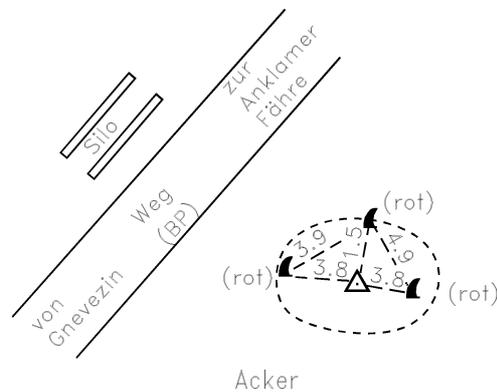
Einzelnachweis  
Lagefestpunkt

**76202400**

Erstellt am: 10.07.2024

<b>Punktvermarkung</b> Festlegung 2. bis 5. Ordnung, Kopf 16x16 oder 12x12 cm, Bezugspunkt Platte 30x30 cm	<b>Klassifikation</b> Ordnung <b>2. Ordnung</b> Hierarchiestufe Wertigkeit
<b>Überwachungsdatum</b> <b>01.08.1995</b>	<b>Lage</b> System <b>ETRS89_UTM33</b> Messjahr <b>1963</b> East [m] <b>33 418825,294</b> North [m] <b>5966462,268</b> Genauigkeitsstufe <b>Standardabweichung S &lt;= 3 cm</b>
<b>Gemeinde</b> <b>Bargischow</b>	<b>Höhe</b> System <b>DE_DHHN2016_NH</b> Messjahr <b>1995</b> Höhe [m] <b>4,856</b> Genauigkeitsstufe <b>Standardabweichung S &lt;= 10 cm</b>
<b>Übersicht DTK25</b> 	<b>Pfeilerhöhe [m]</b> <b>0,900</b> Messjahr <b>1995</b>
	<b>Lagebeschreibung</b> Gnevezin O
	<b>Bemerkungen</b>

**Lage-/Einmessungsskizze/Ansicht**



# Merkblatt

## über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte der amtlichen geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze

**1. Festpunkte der Lagenetze** sind **Geodätische Grundnetzpunkte (GGP), Benutzungsfestpunkte (BFP), Trigonometrische Punkte (TP) sowie zugehörige Orientierungspunkte (OP) und Exzentren**, deren Lage auf der Erde durch Koordinaten mit Zentimetergenauigkeit im amtlichen Lagebezugssystem festgelegt ist. Sie bilden die Grundlage für alle hoheitlichen Vermessungen (Landesvermessung und Liegenschaftskataster), aber auch für technische und wissenschaftliche Vermessungen.

Es gibt Bodenpunkte und Hochpunkte.

Ein Bodenpunkt ist in der Regel ein 0,9 m langer Granitpfeiler, dessen Kopf ca. 15 cm aus dem Erdbreich herausragt. In Ausnahmefällen kann der Pfeiler auch bodengleich gesetzt („vermarkt“) sein. Die Pfeiler haben eine Kopffläche von 16 cm x 16 cm bis 30 cm x 30 cm mit Bohrloch, eingemeißeltem Kreuz oder Keramikbolzen. Auf der Kopffläche oder an den Seiten sind in Nordrichtung ein Dreieck  $\triangle$ , in Südrichtung die Buchstaben „TP“ eingemeißelt. Andere Pfeiler sind mit den Buchstaben O, FF, AF oder FW gekennzeichnet. In Ausnahmefällen gibt es hiervon abweichende Vermarkungen auf Bauwerken (Plastikkegel mit  $\triangle$  und TP, Keramikbolzen u. a.).

Bodenpunkte haben unter dem Granitpfeiler in der Regel eine Granitplatte.

Hochpunkte sind markante Bauwerksteile (z. B. Kirchturm- oder Antennenmastspitzen), die weithin sichtbar sind und als Zielpunkt bei Vermessungen dienen.

**2. Höhenfestpunkte (HFP)** sind Punkte, die mit Millimetergenauigkeit bestimmt und für die Normalhöhen im amtlichen Höhenbezugssystem berechnet wurden. Sie bilden die Grundlage für groß- und kleinräumige Höhenvermessungen, wie z. B. topographische Vermessungen, Höhendarstellungen in Karten, Höhenfestlegungen von Gebäuden, Straßen, Kanälen u. a., auch für die Beobachtung von Bodensenkungen.

Als HFP dienen Metallbolzen („Mauerbolzen, Höhenmarken“). Sie werden vorzugsweise im Mauerwerk besonders stabiler Bauwerke (Kirchen, Brücken u. a.) so eingesetzt („vermarkt“), dass eine Messlatte von 3,10 m Höhe jederzeit lotrecht auf dem Bolzen aufgehoben werden kann.

Im unbebauten Gelände sind die Bolzen an Pfeilern aus Granit („Pfeilerbolzen“) angebracht. Diese Pfeiler haben eine Kopffläche von 25 cm x 25 cm und ragen im Normalfall 20 cm aus dem Boden hervor. Besonders bedeutsame Punkte sind unterirdisch vermarktet (Unterirdische Festlegung - UF) und durch einen ca. 0,9 m langen Granitpfeiler (16 cm x 16 cm) mit den Buchstaben „NP“ oberirdisch gekennzeichnet. Im Normalfall ist er 2 m von der UF entfernt so vermarktet, dass sein Kopf ca. 15 cm aus dem Boden ragt.

**3. Festpunkte der Schwerenetze (SFP)** sind Punkte, für die mittels gravimetrischer Messungen Schwerewerte im amtlichen Schwerebezugssystem ermittelt wurden. Sie sind mit einer Genauigkeit von 0,03 mGal ( $1 \text{ mGal} = 10^{-5} \text{ m/s}^2$ ) bestimmt und bilden die Grundlage für verschiedene praktische und wissenschaftliche Arbeiten, z. B. auch für Lagerstättenforschungen.

SFP sind mit Messingbolzen ( $\varnothing$  3 cm mit Aufschrift „SFP“ und  $\triangle$ ), Pfeilern oder Platten aus Granit vermarktet. Ihre Standorte befinden sich auf befestigten Flächen an Gebäuden, in befestigten Straßen, aber auch in unbefestigten Wegen. Sie sind allgemein sichtbar, behindern aber nicht den Verkehr. Die Granitplatten sind 60 cm x 60 cm bzw. 80 cm x 80 cm groß und mit einem eingemeißelten Dreieck  $\triangle$  gekennzeichnet. Im Kopf der Granitpfeiler befindet sich ein flacher Bolzen.

**4. Gesetzliche Grundlage** für die Vermarkung und den Schutz von Vermessungsmarken ist das „Gesetz über das amtliche Geoinfor-

mations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V)“ vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713).

Danach ist folgendes zu beachten:

- **Eigentümer und Nutzungsberechtigte** (Pächter, Erbbauberechtigte u. ä.) haben das Ein- bzw. Anbringen von Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) auf ihren Grundstücken und an ihren baulichen Anlagen sowie das Errichten von Vermessungssignalen für die Dauer von Vermessungsarbeiten zu dulden. Sie haben Handlungen zu unterlassen, die Vermessungsmarken sowie ihre Erkennbarkeit und Verwendbarkeit beeinträchtigen könnten. Hierzu zählt auch das Anbringen von Schildern, Briefkästen, Lampen o. ä. über HFP, weil dadurch das lotrechte Aufstellen der Messlatte auf den Metallbolzen nicht mehr möglich ist.
- **Maßnahmen**, durch die Vermessungsmarken gefährdet werden können, sind unverzüglich der Vermessungs- und Geoinformationsbehörde (siehe unten) mitzuteilen. Dieses gilt z. B., wenn Teile des Gebäudes, an dem ein HFP angebracht ist, oder wenn als TP bestimmte Teile eines Bauwerkes (Hochpunkt) ausgebaut, umgebaut oder abgerissen werden sollen. Gefährdungen erfolgen auch durch Straßen-, Autobahn-, Eisenbahn-, Rohr- und Kabelleitungsbau. Erkennt ein Eigentümer oder Nutzungsberechtigter, dass Vermessungsmarken bereits verlorengegangen, schadhafte, nicht mehr erkennbar oder verändert sind, so hat er auch dieses mitzuteilen.
- Mit dem Erdboden verbundene Vermessungsmarken werden von kreisförmigen **Schutzflächen** umgeben. Der Durchmesser der Schutzfläche beträgt 2 m, d. h., halten Sie bei Ihren Arbeiten mindestens 1 m Abstand vom Festpunkt! Zusätzlich werden diese Vermessungsmarken in den meisten Fällen durch rot-weiße Schutzsäulen oder Schutzbügel, die ca. 1 m neben der Vermessungsmarke stehen, kenntlich gemacht.
- Für **unmittelbare Vermögensnachteile**, die dem Eigentümer oder dem Nutzungsberechtigten durch die Duldungspflicht oder die Inanspruchnahme der Schutzfläche entstehen, kann eine angemessene Entschädigung in Geld gefordert werden. Der Entschädigungsanspruch verjährt in einem Jahr, die Verjährung beginnt mit dem Ablauf des Jahres, in dem der Schaden entstanden ist.
- **Ordnungswidrig** handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig das Betreten oder Befahren von Grundstücken oder baulichen Anlagen für zulässige Vermessungsarbeiten behindert, unbefugt Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) einbringt, verändert oder entfernt, ihren festen Stand oder ihre Erkennbarkeit oder ihre Verwendbarkeit gefährdet oder ihre Schutzflächen überbaut, abträgt oder verändert. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5000 € geahndet werden.
- **Eigentümer oder Nutzungsberechtigte** können zur Zahlung von **Wiederherstellungskosten** herangezogen werden, wenn durch ihre Schuld oder durch die Schuld eines Beauftragten eine Vermessungsmarke entfernt, verändert oder beschädigt worden ist. Eigentümern, Pächtern oder anderen Nutzungsberechtigten wird daher empfohlen, in ihrem eigenen Interesse die Punkte so kenntlich zu machen (z. B. durch Pfähle), dass sie jederzeit als Hindernis für Landmaschinen oder andere Fahrzeuge erkannt werden können. Die mit der Feldbestellung beauftragten Personen sind anzuhalten, die Vermessungsmarken zu beachten.

**Dieses Merkblatt ist aufzubewahren und beim Verkauf oder bei der Verpachtung des Flurstücks, auf dem der GGP, BFP, TP, OP, HFP oder SFP liegt, an den Erwerber oder Nutzungsberechtigten weiterzugeben.**

Fragen beantwortet jederzeit die **zuständige untere Vermessungs- und Geoinformationsbehörde** oder das

**Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen**  
Lübecker Straße 289 19059 Schwerin  
Telefon 0385 588-56312 oder 588-56267 Telefax 0385 588-56905 oder 588-48256260  
E-Mail: Raumbezug@laiv-mv.de  
Internet: [http:// www.lverma-mv.de](http://www.lverma-mv.de)

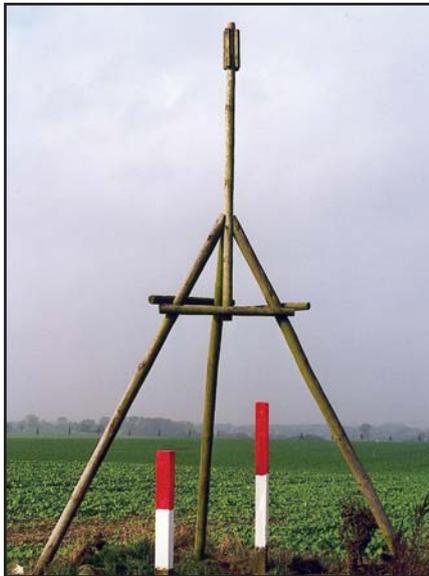
### Herausgeber:

© Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern  
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen  
Stand: März 2014

### Druck:

Landesamt für innere Verwaltung  
Mecklenburg-Vorpommern  
Lübecker Straße 287, 19059 Schwerin

# Festlegungsarten der Festpunkte der geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze



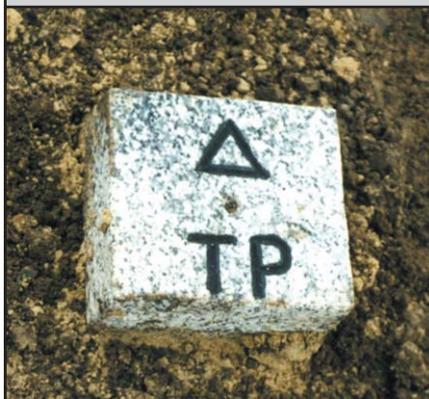
**TP** Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsignal und Schutzsäulen



**OP** Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsäule



**HFP** Granitpfeiler 25 cm x 25 cm mit seitlichem Bolzen und Stahlenschutzbügel



**BFP/TP** Granitpfeiler 16 cm x 16 cm (auch bodengleich)\*



**Hochpunkt** (Turm Knopf u. a.)



**HFP** Mauerbolzen (Ø 2 cm bis 5,5 cm) oder Höhenmarke



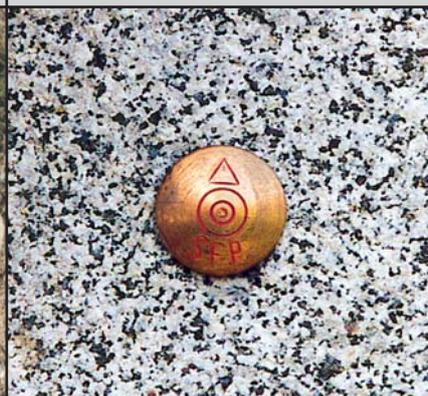
**GGP** Granitpfeiler 30 cm x 30 cm\* oder 50 cm x 50 cm\*



**Markstein** Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit „NP“



**TP** (Meckl.) Steinpfeiler bis 35 cm x 35 cm (auch mit Keramikbolzen)\*



**SFP** Messingbolzen Ø 3 cm



**SFP** Granitplatte 60 cm x 60 cm oder 80 cm x 80 cm

\* Oft mit Schutzsäule(n) oder Stahlenschutzbügel

# Anlage 3

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

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Seite 1

### Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

#### 1 Ausgangsdaten

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

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

Die Gemeinde Bargischo weist dafür in dem Ortsteil Gnevezin insgesamt fünf Ergänzungsbereiche aus.

Der Geltungsbereich der 1. Ergänzung der erweiterten Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gnevezin der Gemeinde Bargischo ist 58.985 m<sup>2</sup> groß.

Die Ergänzungsbereiche sind insgesamt ca. 20.825 m<sup>2</sup> groß.

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

##### Ergänzungsbereich 1

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

Gemarkung Anklam  
Flur 9  
Flurstück 176 (tw.)

Größe 1.120 m<sup>2</sup>

##### Ergänzungsbereich 2

Gemarkung Gnevezin  
Flur 1  
Flurstück 15/4 (tw.), 15/5 (tw.), 7 (tw.) und 8  
Größe 3.515 m<sup>2</sup>

##### Ergänzungsbereich 3

Gemarkung Gnevezin  
Flur 1  
Flurstücke 1/1, 1/2, 83/4, 125/1, 134, 135 und 151 (alle teilweise)  
Größe 12.125 m<sup>2</sup>

Ergänzungsbereich 4

Gemarkung	Gnevezin
Flur	1
Flurstücke	84/4, 84/5, 84/6 und 85/1 (alle teilweise)
Größe	1.805 m <sup>2</sup>

Ergänzungsbereich 5

Gemarkung	Gnevezin
Flur	1
Flurstücke	50/1, 51, 52, 75/1, 75/2 und 76 (alle teilweise)
Größe	2.260 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 (GVOBl. M-V S. 546).

## **1.2 Naturräumliche Gegebenheiten**

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

Siedlungstypologisch stellt sich der Ortsteil Gnevezin als Angerdorf dar.

Die vorhandenen Straßen sind alle mit anliegenden Wohnhäusern versehen.

Die Wohnbebauung ist grundsätzlich eingeschossig.

Die Ortschaft wird verkehrstechnisch durch die Kreisstraße K 49 erschlossen.

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

Der Ortsteil Gnevezin grenzt im Nordwesten unmittelbar an das Vogelschutzgebiet „Peenetal-landschaft“ (DE 2147-401).

Das GGB-Gebiet „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (DE 2049-302) befindet sich ca. 500 m nordöstlich des Plangebietes.

Das Landschaftsschutzgebiet „Unteres Peenetal und Peene-Haff (LSG\_067a) befindet sich ca. 500 m nordöstlich des Ortsteils.

Das gesetzlich geschützte Feuchtbiotop „temporäres Kleingewässer; Gehölz; Weide; verbuscht, Soll“ (OVP10251) befindet sich östlich des Ergänzungsbereiches 3. Eine Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Biotops erfolgt nicht.

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

Die Ergänzungsbereiche 1 und 3 sind Bestandteil eines Rastgebietes hoher bis sehr hoher Stufe (Stufe 3 stark frequentiertes Nahrungs- und Ruhegebiet in Rastgebieten der Klasse A oder bedeutendste Nahrungs- und Ruhegebiete in Rastgebieten der Klasse B) mit einer Flächengröße von 1.049 ha. Durch die Ausweisung der Ergänzungsbereiche 1 und 3 werden ca. 0,13% der Fläche in Anspruch genommen.

Folgende Biotoptypen sind in den Ergänzungsflächen vorhanden:

Tabelle 1: Biotoptypen im Plangebiet

Nr.	Code	Bezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>
2.7.1	BBA	Älterer Einzelbaum	
..2.7.2	BBJ	Jüngerer Einzelbaum	
10.1.3	RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	1.930
12.1.2	ACL	Lehm- bzw. Tonacker	4.530
13.2.1	PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	618
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	8.022
13.3.4	PEU	Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	2.490
14.5.1	ODF	Ländlich geprägtes Dorfgebiet	1.770
14.7.3	OVU	Weg, nicht oder teilversiegelt	115
14.7.5	OVL	Straße	1.350
		<b>gesamt:</b>	<b>20.825</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	20.825		100
Davon:			
Bauflächen versiegelt 60%		12.495	60
Bauflächen unversiegelt 40%		8.330	40
Gesamt:	20.825	20.825	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 Habitate.

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

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

Die betriebsbedingten Wirkungen in Form von Lärm- und Schadstoffhöhungen 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: 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.

Die Biotoptypen ODF (Ländlich geprägtes Dorfgebiet) und OVL (Straße) sind nicht Bestandteil der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, da diese bereits versiegelt sind

#### Flächen ohne Veränderungen

Tabelle 3: Flächen ohne Veränderungen

	Bezeichnung	Planung	Fläche in m <sup>2</sup>
ACL	Lehm-bzw. Tonacker	Bauflächen unversiegelt	1.812
PER	Artenarmer Zierrasen	Bauflächen unversiegelt	3.209
PEU	Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	Bauflächen unversiegelt	996
OVU	Weg, nicht oder teilversiegelt	Bauflächen unversiegelt	46

#### 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 Biotoptyp RHU und PHX auch die unversiegelten Bauflächen bilanziert.

#### unmittelbare Beeinträchtigungen

- durch versiegelte Bauflächen innerhalb der Ergänzungsbereiche
- Funktionsverlust auf unversiegelten Bauflächen der Biotoptypen RHU und PHX

Tabelle 4: unmittelbare Beeinträchtigungen

Bestand	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m <sup>2</sup> EFÄ)
ACL	2.718	1	0,75	2.038,500
PER	4.813	1	0,75	3.609,750
PEU	1.494	1	0,75	1.120,500
OVU	69	1	0,75	51,750
RHU	1.930	3	0,75	4.342,500
PHX	618	1,5	0,75	695,250
	<b>11.642</b>			<b>11.858,250</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

Biotoptyp	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)
ACL	2.718		0,5		1.359,000
PER	4.813		0,5		2.406,500
PEU	1.494		0,5		747,000
OVU	69		0,5		34,500
RHU	1.158		0,5		579,000
PHX	371		0,5		185,500
			<b>gesamt:</b>		<b>5.311,500</b>

## 2.2 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

In den Hinweisen zur Eingriffsregelung steht: Die Betroffenheit besonderer faunistischer Funktionen verlangt eine separate Erfassung und Bewertung. Sofern durch die Wiederherstellung der

übrigen betroffenen Funktions- und Wertelemente eine entsprechende Kompensation für besondere faunistische Funktionsbeziehungen noch nicht erreicht wird, erwächst hieraus die Verpflichtung zur Wiederherstellung artspezifischer Lebensräume und ihrer Voraussetzungen.

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

### **2.2.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen**

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

### **2.2.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen**

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

## **2.3 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen**

### **2.3.1 Boden**

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

### **2.3.2 Wasser**

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

### **2.3.3 Klima**

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

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

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

## 2.5 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Tabelle 6: Zusammenstellung

Eingriffsflächen- äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopver- änderung (m <sup>2</sup> EFÄ)	+	Eingriffsflächen- äquivalent für Funktionsbe- einträchtigung (m <sup>2</sup> EFÄ)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (m <sup>2</sup> EFÄ)	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m <sup>2</sup> EFÄ)
11.858,250		-		5.311,500		<b>17.169,750</b>

## 3 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Insgesamt 17.170 Eingriffsflächenäquivalente sind durch Realkompensation oder den Kauf von Ökopunkten zu decken.

Der Nachweis der Deckung von 1,47 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 17.170 Ökopunkte einer Ökokontomaßnahme zu erwerben. Pro 1 m<sup>2</sup> beanspruchter Ergänzungsfläche sind 1,47 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.

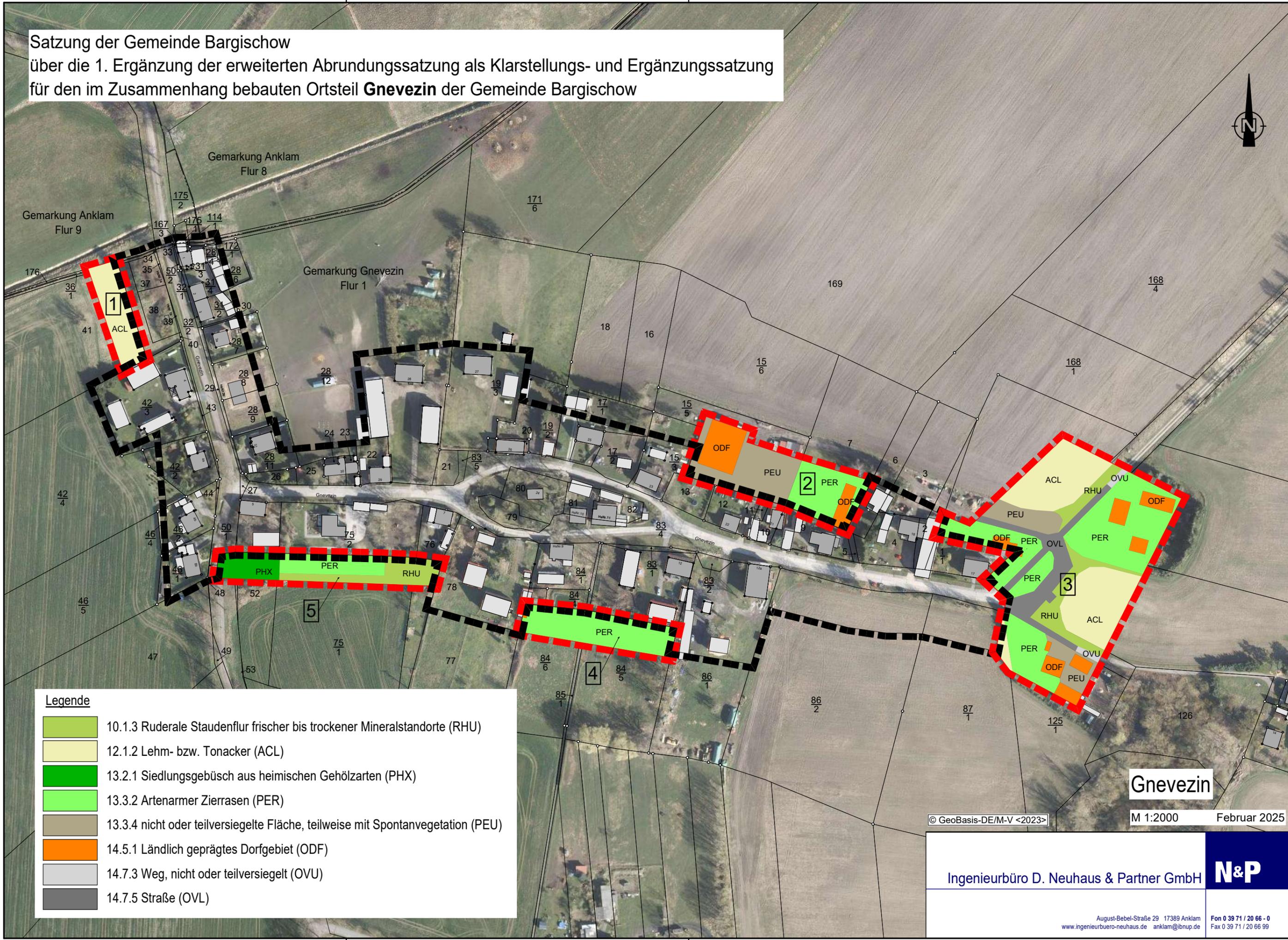
Satzung der Gemeinde Bargischow  
 über die 1. Ergänzung der erweiterten Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung  
 für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil **Gnevezin** der Gemeinde Bargischow



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

Diese Darstellung ist unser geistiges Eigentum. Sie darf ohne unsere schriftliche Zustimmung weder irgendwie kopiert noch zur Anfertigung des Werkes gebraucht oder Dritten unbefugterweise 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	
	10.1.3 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)
	12.1.2 Lehm- bzw. Tonacker (ACL)
	13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)
	13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)
	13.3.4 nicht oder teilversiegelte Fläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)
	14.5.1 Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF)
	14.7.3 Weg, nicht oder teilversiegelt (OVU)
	14.7.5 Straße (OVL)

Gnevezin

© GeoBasis-DE/M-V <2023>

M 1:2000 Februar 2025

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

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

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Allplan 2025