

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

Auftraggeber:	Amt Anklam-Land Rebelower Damm 2 17392 Spantekow
Auftragnehmer:	Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH August-Bebel-Straße 29 17389 Anklam
Bearbeiter:	Juliane Motz (M. Sc.) Kathleen Ohnesorge Umweltbelange
Mitarbeit:	Susan Pietler

Inhaltsverzeichnis

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

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

Anlage 1 Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung

Anlage 2 Karte des Wasser- und Bodenverbandes „Untere Peene“

Anlage 3 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

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

1 Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189);
- 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 das Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

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

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

Begründung

Seite 4

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

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

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

Die Gemeinde Bargischow kann derzeit in dem Ortsteil Woserow 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. Bei Betrachtung des Ortsteils Woserow wird ersichtlich, dass innerhalb der letzten Jahre bereits einige Neubauten entstanden sind. Der Bedarf nach Baugrundstücken in der Gemeinde Bargischow und dem Ortsteil Woserow wird demnach untermauert.

Des Weiteren soll mit dem Ergänzungsbereich vier die Möglichkeit für die Grundstückseigentümer bestehen, Nebenanlagen, Nebengebäude, Garagen, Carports und Stellplätze oder eine Halle 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 Woserow der Gemeinde Bargischow vorzunehmen.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Ergänzungen gegenüber der rechtskräftigen Satzung

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

Die Ursprungsabrundungssatzung für den Ortsteil Woserow aus dem Jahr 1996 weist insgesamt drei Abrundungsflächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aus. Die Abrundungsfläche eins ist bereits komplett bebaut. Die Abrundungsfläche zwei ist ebenfalls bebaut, bietet jedoch noch Kapazitäten für ein bis zwei Baugrundstücke. Hierbei muss jedoch beachtet werden, dass sich direkt angrenzend über die letzten Jahre hinweg Waldflächen entwickelt haben, sodass ein Waldabstand von 30 m von der Waldgrenze einzuhalten ist. Demnach kann diese Fläche nicht mehr vollständig als Baugrundstück genutzt werden. Des Weiteren befindet sie sich in privatem Eigentum und steht derzeit nicht zum Verkauf. Auch die Abrundungsfläche 3 ist überwiegend bebaut. Es gibt zwar noch kleine Bereiche, die bebaut werden könnten, diese sind jedoch zu kleinteilig, um dort ein Einzelhaus mit Nebenanlagen usw. zu errichten.

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

Der Ergänzungsbereich eins befindet sich im Norden des Ortsteils Woserow und umfasst sowohl bereits vorhandene Bebauung und weist gleichzeitig neue Grundstücke aus, die für eine Bebauung genutzt werden können. Er schließt im Süden unmittelbar an bereits vorhandene Wohnbebauungen an und beinhaltet, wie oben bereits aufgeführt, vorhandene Wohnbebauungen.

Die Ergänzungsfläche zwei befindet im Westen des Ortsteils Woserow und schließt direkt an die Abrundungsfläche drei aus der Ursprungsabrundungssatzung an. Dies hat den Hintergrund, dass die bereits vorhandenen ausgewiesene Fläche mit dem Baufeld nicht ausreichend ist für die Errichtung eines Einzelhauses mit entsprechenden Nebenanlagen. Demnach wurde eine angemessene Erweiterung vorgenommen, um attraktivere Baugrundstücke für Bauwillige zu schaffen. Der Ergänzungsbereich schließt sowohl im Norden als auch im Osten an bereits vorhandene Wohnbebauungen an und rundet somit die Ortsstruktur ab. Die Grenze des Ergänzungsbereiches orientiert sich hierbei an der vorhandenen Bebauung auf dem Flurstück 39/2, Flur 2 der Gemarkung Woserow. Im Süden schließt direkt der Friedhof an.

Der Ergänzungsbereich drei befindet sich im Osten des Ortsteils Woserow und beinhaltet ebenfalls bereits bestehende Bebauungen, bestehend aus Hauptnutzungen und Nebenanlagen. Gleichzeitig werden auch Ergänzungsflächen für weitere Bebauungen geschaffen. Der Ergänzungsbereich schließt sowohl im Norden als auch im Süden an bereits vorhandene Wohnbebauung an und beinhaltet ebenfalls bereits vorhandene Wohnbebauungen.

Der Ergänzungsbereich vier befindet sich ebenfalls im Osten des Ortsteils Woserow und schließt in sogenannter „zweiter Reihe“ an die vorhandene Abrundungssatzung an. Diese Fläche ist für Nebenanlagen, Nebengebäude, Garagen, Carports und Stellplätze vorgesehen. Die Errichtung von Wohngebäuden ist in diesen Ergänzungsbereichen nicht vorgesehen.

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

Für bestimmte Teile innerhalb der Ergänzungsflächen sind bereits konkrete Vorhaben geplant.

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

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

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

Demnach darf die Aufstellung der Abrundungssatzung kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder dem jeweiligen Landesgesetz 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 Woserow 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 Woserow der Gemeinde Bargischow im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchführen zu können.

2.4 Angaben zum Planverfahren

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

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

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

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

3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe

3.1 Einordnung

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

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

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

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

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

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

3.2 Vorhandene Situation

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

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

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

Die vorhandenen Straßen sind alle mit anliegenden Wohnhäusern versehen.

Die Wohnbebauung ist grundsätzlich eingeschossig.

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

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

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

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

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

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

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

3.3 Geltungsbereich und Größe

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

Gemeinde Bargischow
Gemarkung Woserow

Ergänzungsbereich 1

Flur 4
Flurstück 1, 2, 3/1 (tw.), 35/1 (tw.) und 36 (tw.)
Größe 6.035 m²

Ergänzungsbereich 2

Flur	2
Flurstücke	24/1 und 24/2 (tw.)
Größe	1.175 m ²

Ergänzungsbereich 3

Flur	3
Flurstücke	57 (tw.), 64 (tw.) und 65
Flur	4
Flurstücke	11, 12 (tw.) und 13 (tw.)
Flur	5
Flurstücke	34 (tw.), 35/2 (tw.) und 35/3
Größe	7.030 m ²

Ergänzungsbereich 4

Flur	3
Flurstücke	51/8 und 51/10 (beide teilweise)
Größe	2.315 m ²

Das Gebiet der 1. Ergänzung der erweiterten Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Woserow der Gemeinde Bargischow ist ca. 16.310 m² groß.

3.4 Naturräumliche Gliederung

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

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

3.5 Planungsunterlage

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

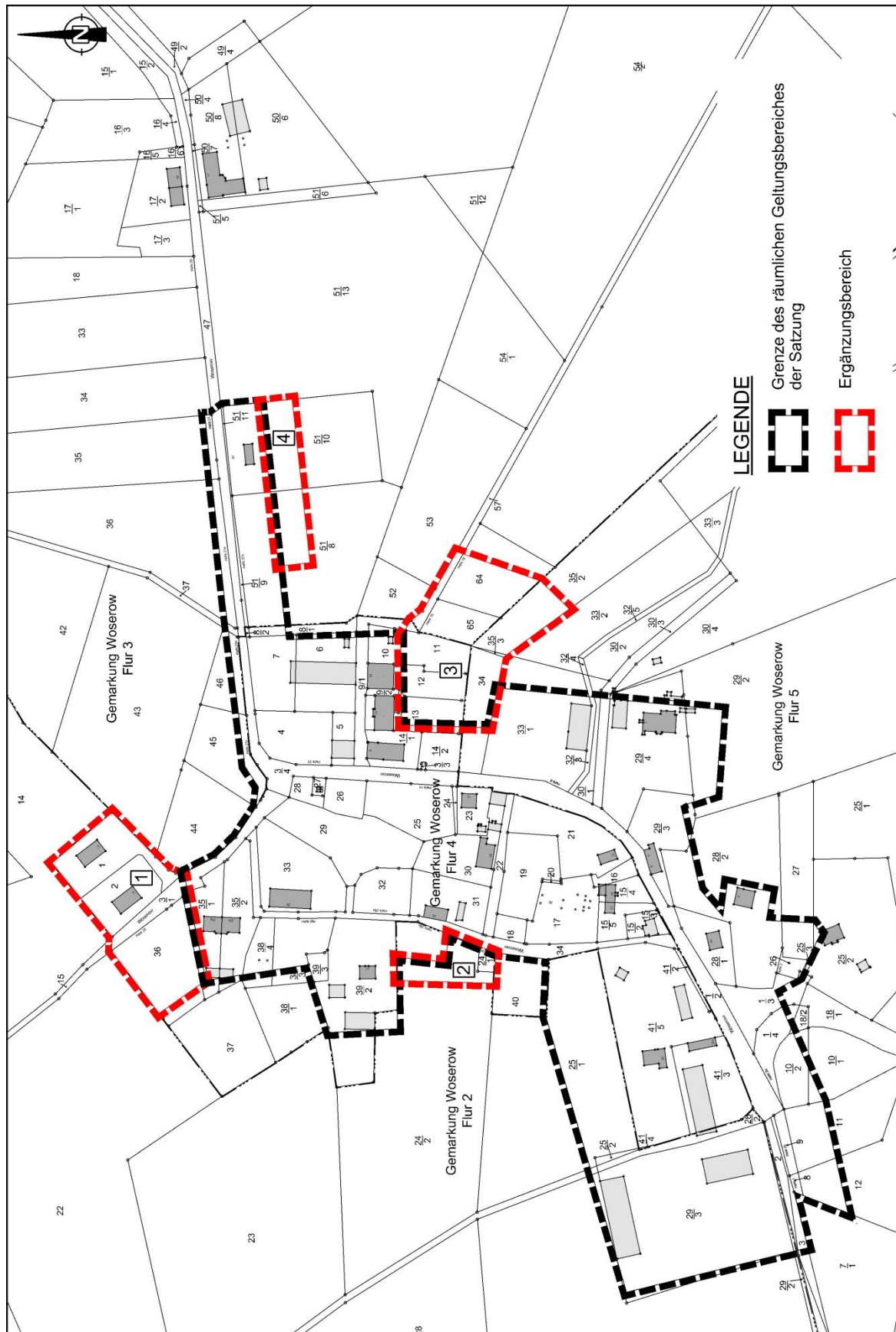
Eine Vermessung innerhalb des Plangebietes wurde nicht vorgenommen.

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

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

Begründung

Seite 10



4 Wohnbaulandreserven im Gemeindegebiet/ Eigenentwicklung

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

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

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

Die Ortslage wirkt kompakt. Dieser Eindruck des Siedlungszusammenhangs wird durch eine Bebauung in Folge dieser Satzung erhalten bzw. weitergeführt.

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

Die 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 Genevzin, Bargischow und Woserow der Gemeinde Bargischow noch unbebaute Grundstücksflächen ausweisen, ist eine Bebauung dieser Flächen derzeit nicht möglich, da es sich hierbei um private Eigentümer handelt, die ihre Grundstücke nicht veräußern möchten. Daher konnten teilweise bis heute einige bereits vorhandene Baugrundstücke nicht für Bebauungen verwendet werden.

Ein Großteil der vorhandenen Abrundungsflächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aus der Ursprungssatzung ist bereits bebaut. Es sind nur noch wenige Abrundungsflächen aus der Ursprungssatzung vorhanden, die unbebaut sind. Die wenigen verbleibenden Abrundungsflächen aus der Ursprungssatzung sind jedoch zu klein aufgezo- gen, um dort eine Hauptnutzung mit dazugehörigen Nebenanlagen zu errichten.

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 Orts- teils Woserow soll der Zuzug junger Familien begünstigt werden und bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.

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

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

Der Ergänzungsbereich eins befindet sich im Norden des Ortsteils Woserow. Er beinhaltet unter anderem bereits bebaute Flächen mit zwei Einzelhäusern, welchen klarstellend in den Plangeltungsbereich mitaufgenommen werden. Des Weiteren beinhaltet dieser eine unbebaute Fläche, welche Wohnraumkapazitäten für circa zwei Einfamilienhäuser bietet. Der Ergänzungsbereich schließt im Süden direkt an vorhandene Wohnbebauungen an und beinhaltet auch Wohnbebauungen.

Der Ergänzungsbereich zwei rundet die Ortsstruktur des Ortsteils Woserow im Westen ab. Er schließt sowohl im Norden als auch im Osten an bereits vorhandene Wohnbebauungen an. Der Ergänzungsbereich zwei dient als Erweiterung einer bereits vorhandenen Abrundungsfläche aus der Ursprungssatzung, da diese derzeit nicht genügend Platz für die Errichtung eines Wohnhauses mit zugehörigen Nebenanlagen bietet. Es werden circa zwei Baugrundstücke geschaffen.

Der dritte Ergänzungsbereich befindet sich im Osten des Ortsteils Woserow und beinhaltet ebenfalls bereits vorhandene Bebauungen. Er schließt im Norden und Westen direkt an bereits vorhandene Wohnbebauungen an. Mit der Ausweisung des Ergänzungsbereiches drei werden circa zwei Baugrundstücke geschaffen.

Der Ergänzungsbereich vier befindet sich im Nordosten des Ortsteils Woserow. Er schließt im Norden an vorhandene Wohnbebauung an und dient der Errichtung von Nebenanlagen, Nebengebäuden, Garagen, Carports und Stellplätzen. Im Westen befinden sich gewerbliche Nutzungen, die diesen Bereich ebenso prägen, wie die vorhandene Wohnbebauung.

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

Die vier Ergänzungsbereiche runden die Ortsstruktur des Ortsteils Woserow 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 bzw. in dem Ortsteil Woserow derzeit nicht vorhanden sind. 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 potenziellen Baugrundstücke der 1. Ergänzung der erweiterten Abrundungssatzung sind erschlossen.

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

Für bestimmte Teile innerhalb der Ergänzungsflächen sind bereits konkrete Vorhaben geplant.

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 Woserow der Gemeinde Bargischow wurde in Zusammenarbeit mit dem Amt Anklam-Land und der Gemeindevertretung Bargischow erarbeitet.

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

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

Der Ortsteil Woserow dient vorwiegend der Wohnnutzung.

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

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

Die Ergänzungsbereiche eins bis drei beinhalten sowohl neue Baugrundstücke und beziehen teilweise auch bereits vorhandene Bebauungen in den Innenbereich mit ein. Diese Bereiche werden bereits durch vorhandene Bebauungen in dem Ortsteil Woserow geprägt. Mit der Ausweisung der Ergänzungsflächen eins bis drei wird eine Abrundung der vorhandenen Ortsstruktur vorgenommen.

Der Ergänzungsbereich vier dient ausschließlich der Errichtung von Nebenanlagen, Nebengebäuden, Garagen, Carports und Stellplätzen.

Der Bereich dient der Erweiterung über-wiegend bebauter Grundstücke, um mehr Möglichkeiten zur Unterbringung von Nebenanlagen, Nebengebäuden usw. zu schaffen. Der Ergänzungsbereich wird durch die benachbarten gewerblichen genutzten Bebauungen sowie Wohnbebauungen geprägt.

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

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

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

Es entstehen Wohnraumkapazitäten für circa sechs 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 Bebauungen und die Ausweisung neuer Baustandorte unterstützen eine Siedlungsentwicklung in dem Ortsteil Woserow der Gemeinde Bargischow.

5.2 Planungsrechtliche Festlegungen

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

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

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

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

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

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

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

Die Ergänzungsflächen befinden sich alle entlang vorhandener Erschließungsstraßen.

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

• **Bebauung**

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

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

In dem Ergänzungsbereich vier 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.

In dem Ergänzungsbereich 4 ist ausschließlich die Errichtung von Nebenanlagen, Nebengebäuden, Garagen, Carports und Stellplätzen zulässig. Der Ergänzungsbereich schließt an einen bereits vorhandenen und zum Teil bebauten Ergänzungsbereich aus der Ursprungssatzung an und befindet sich in sogenannter „zweiter Reihe“. Eine Bebauung mit Hauptnutzungen soll in der „zweiten Reihe“ nicht erfolgen, sodass für diesen Bereich lediglich die o. a. baulichen Anlagen errichtet werden dürfen.

• 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 Woserow der Gemeinde Bargischow erfolgt durch das geplante Vorhaben ein Eingriff in Natur und Landschaft.

Der zu erwartende Eingriff wird hauptsächlich durch Flächenversiegelungen verursacht.

Gemäß § 15 BNatSchG sind Eingriffe in den Naturhaushalt auszugleichen.

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

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

Insgesamt 10.787 Eingriffsflächenäquivalente sind durch Realkompensation oder den Kauf von Ökopunkten zu decken.

Realkompensation:

Der Nachweis der Deckung von 1,27 Eingriffsflächenäquivalenten pro m² 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 10.787 Ökopunkte einer Ökokontomaßnahme zu erwerben. Pro m² beanspruchter Ergänzungsfläche sind 1,27 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), da dieses in derselben Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ wie das Vorhaben liegt.

Das Ökokonto hat ein Aufwertungspotenzial von insgesamt 340.000 m² KfÄ. Das Flurstück ist insgesamt 26 ha groß und wurde bisher intensiv ackerbaulich genutzt.

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

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

Mit den getroffenen Festsetzungen wird dem allgemeinen Grundsatz des Naturschutzes entsprochen. Die Biotopverluste durch die geplante Bebauung werden durch den Verursacher kompensiert. Weiterhin werden die Eingriffsfolgen in den Naturhaushalt minimiert.

• **Gehölzschutz**

Die Festsetzungen zum gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V sind zu beachten.

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

Dies gilt nicht für:

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

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigungen der geschützten Bäume führen, sind nicht zulässig. Im Kronentraufbereich der gesetzlich geschützten Bäume sind jegliche Bodenabgrabungen sowie Bodenauffüllungen und Verdichtungen auszuschließen. Das Lagern von Baumaterialien im Kronentraufbereich der Bäume ist verboten.

Nicht fachgerechte Schnittmaßnahmen und maßgebliche Veränderungen des Kronenhabitus der Bäume sind nicht zulässig. Leitungsbauarbeiten im Wurzelbereich der Bäume sind in Handschachtung bzw. in grabenlosen Verfahren durchzuführen.

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

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

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

• Artenschutz

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

6 Angaben zur technischen Erschließung

■ Verkehrserschließung

Der Ortsteil Woserow ist über die Bundesstraße 109 und die Kreisstraße VG 49 erreichbar. Das Dorf ist damit an das überörtliche Straßennetz angebunden.

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

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

■ Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

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

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

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

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt dezentral über vom Grundstückseigentümer nach Beantragung bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald über zu erreichende 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 werden. Bei unvorhergesehener Annäherung mit Baumaßnahmen jeglicher Art an Ver- und Entsorgungsanlagen des Zweckverbandes ist dieser umgehend zu informieren.

■ Regenentwässerung

Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

■ Löschwasserversorgung

Zur Löschwasserversorgung werden die folgenden Angaben vorgenommen:

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

Für die Löschwasserversorgung werden 48 m³/h für zwei Stunden, also insgesamt 96 m³/h Löschwasser benötigt.

In dem Ortsteil Woserow befindet sich eine Zisterne auf den Flurstücken 18 und 22, Flur 4 der Gemarkung Woserow, die zur Löschwasserversorgung genutzt werden kann.

Die vorhandene Zisterne hat ein Fassungsvermögen von 96 m³.

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.

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

Über den sofortigen Einsatz weiterer Nachbarwehren oder die Nachforderung von Kräften und Mitteln vor Ort, entscheidet der Wehrführer nach Einsatzstichwort und vorgefundener Lage.

Die Anfahrt der Feuerwehr erfolgt über die öffentlichen Verkehrsräume. Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind bei Notwendigkeit, insbesondere zur Sicherung des zweiten Rettungsweges, entsprechend der „Richtlinie für Flächen der Feuerwehr M-V“, in Verbindung mit § 5 LBauO M-V und der FwDV – Tragbare Leitern, vorzusehen.

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

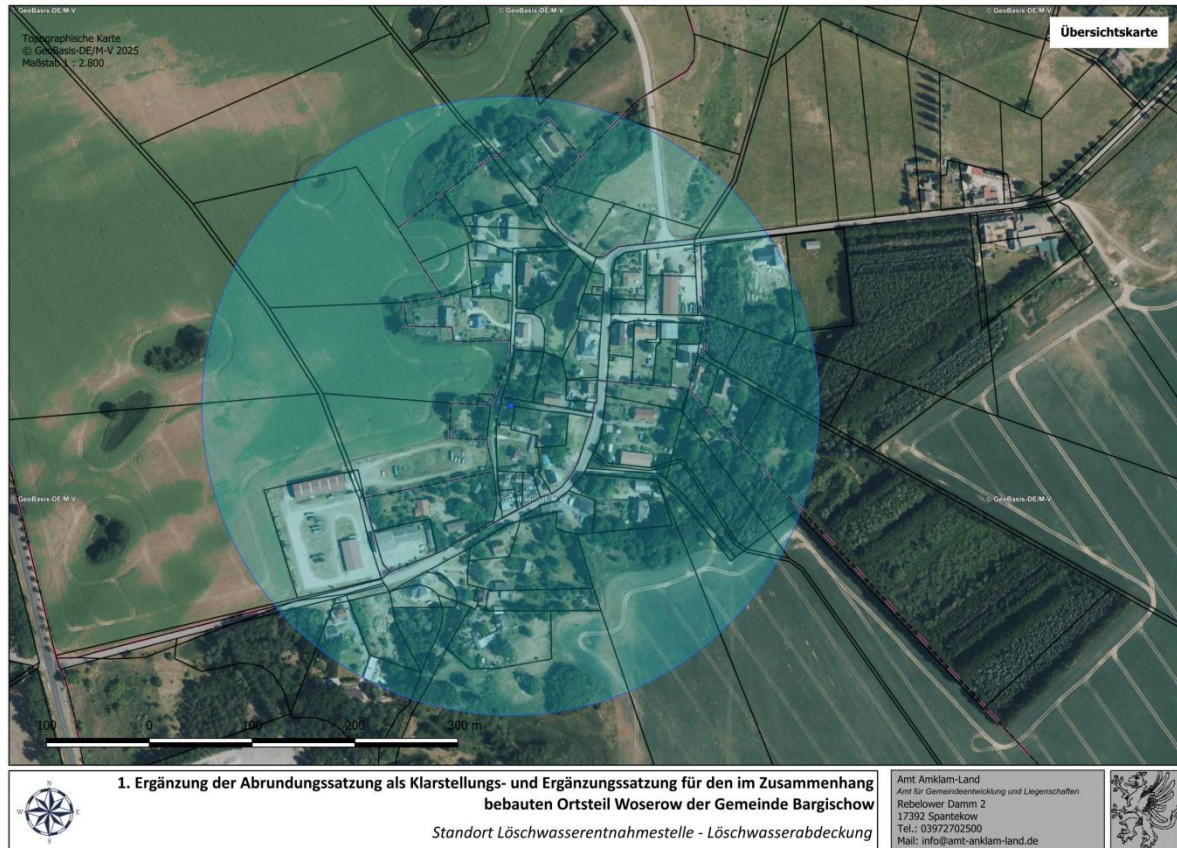


Abb.01: Löschwasserentnahmestelle (Zisterne) auf den Flurstücken 18 und 22, Flur 4, der Gemarkung Woserow mit 300m-Radius

■ 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.

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 Altentreptow
E-Mail: 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 dem Beginn der Arbeiten muss eine weitere Auskunft bei der E.DIS Netz GmbH eingeholt werden, falls irgendeine Ungewissheit hinsichtlich der Leitungsführung besteht oder die

Arbeiten nicht umgehend ausgeführt werden. Bestandspläne bzw. Kopien dieser bei der bauausführenden Firma vor Ort vorliegen.

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

■ Telekommunikation

Deutsche Telekom Technik GmbH

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

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien 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

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

■ Breitband

Der Plangeltungsbereich berührt/durchquert Bereiche des geförderten Breitbandausbaus. Es handelt sich um das Projektgebiet VG23_24. Die Ortslage soll im Rahmen des Bundesförderprogrammes zur Unterstützung des Gigabitausbaus in Deutschland (hellgraue Flecken und dunkelgraue Flecken) erschlossen werden. Ein genauer Zeitpunkt kann hierfür noch nicht benannt werden, geplant ist den Bereich im hellgrauen sowie dunkelgrauen Fleckenprogramm zu erschließen. Bevor das Förderprogramm in dem Bereich starten kann, müssen hierfür erst die Ausschreibungen durchgeführt werden. Diese Ausschreibungen werden frühestens im 1. Quartal 2026 durchgeführt.

Nach § 146 Absatz 2 Telekommunikationsgesetz im Rahmen von ganz oder teilweise aus öffentlichen Mitteln finanzierten Bauarbeiten für die Bereitstellung von Verkehrsdiensten, deren anfänglich geplante Dauer acht Wochen überschreitet, sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität bedarfsgerecht mitverlegt werden, um den Betrieb eines Netzes mit sehr hoher Kapazität durch Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze zu ermöglichen.

Es ist auch im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegt werden.

Das heißt, dass ausreichend dimensioniertes Leerrohr bei Baumaßnahmen, für eine spätere Nutzung mitverlegt werden müssen. Es muss auch jedes Grundstück soweit erschlossen werden, dass ein Eingriff in den öffentlichen Raum nicht mehr notwendig ist. Die geförderte Erschließung findet nach dem Einheitlichen Materialkonzept und Vorgaben für die Dimensionierung passiver Infrastruktur im Rahmen des geförderten Breitbandausbaus (Version 5.0.2) statt.

(https://gigabit-projekttraeger.de/wp-content/uploads/2024/08/240802_Materialkonzept_5.0.2.pdf)

Es ist weiterhin zu beachten, dass bis aus dem öffentlichen Raum jedes Grundstück erschlossen (auch Leergrundstücke die bebaut werden können), eingemessen und Fotodokumentiert werden muss. Alternativ kann bei dem unten aufgeführten Telekommunikationsunternehmen nach einem eigenwirtschaftlichen Ausbau nachgefragt werden.

Für einen genauen Trassenverlauf oder einer eigenwirtschaftlichen Erschließung ist das ausführende Telekommunikationsunternehmen zu kontaktieren.

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

E-Mail: Bestandsplanbeauskunftung@breitlandnet.de

7 Nachrichtliche Übernahme und Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

■ Baudenkmalschutz

In den ausgewiesenen Ergänzungsbereichen befinden sich keine Baudenkmale der Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Greifswald.

■ Bodendenkmale/Bodendenkmalschutz

Angaben des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Denkmalschutz:

In und um den Ergänzungsbereich 3 befinden sich folgende bekannte mit der Farbe „Blau“ gekennzeichnete Bodendenkmale der Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Greifswald:

- Gemarkung Woserow, Fundplatz 25
(Gemarkung Woserow, Flur 5, Flurstücke 27, 28/2)

- Gemarkung Woserow, Fundplatz 15
(Gemarkung Woserow, Flur 3, Flurstücke 64, 65, Flur 4, Flurstücke 11, 12, Flur 5, Flurstücke 32/5, 33/1, 33/2, 34, 35/2, 35/3)
- Gemarkung Woserow, Fundplatz 19
(Gemarkung Woserow, Flur 3, Flurstück 65, Flur 4, Flurstücke 11, 12, 13, Flur 5, Flurstücke 33/1, 24, 35/3)

Der Ergänzungsbereich 2 schließt direkt an einen Friedhof der Evangelischen Kirchengemeinde Anklam über den Pommerschen evangelischen Kirchenkreis mit Sitz in Greifswald (Gemarkung Woserow, Flur 4, Flurstück 40) an.

Gemäß § 7 Abs. 2 DSchG M-V gilt: Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörden 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.

Angaben des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege:

Im Bereich des Plangeltungsbereiches sind bei früheren Begehungen und/ oder Grabungen Bodendenkmale entdeckt worden. Es ist mit Sicherheit bzw. an Sicherheit angrenzender Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass in den betreffenden Bereichen unbewegliche Bodendenkmale vorhanden sind.

Gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes (§ 7 Abs. 4 DSchG M-V) sind gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege (Denkmalfachbehörde) vom 16.10.2024 nicht gegeben. Die Beseitigung, Veränderung oder Nutzungsänderung betroffener Bodendenkmale ist aus Sicht der Denkmalfachbehörde genehmigungsfähig (§ 7 Abs. 1 DSchG M-V bzw. § 7 Abs. 6 DSchG M-V).

Die Beseitigung, Veränderung oder Nutzungsänderung unbeweglicher Bodendenkmale bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde (§ 7 Abs. 1 DSchG M-V) bzw. der nach anderen gesetzlichen Bestimmungen für die Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung, Zulassung oder Zustimmung zuständige Behörde (§ 7 Abs. 6 DSchG M-V).

Es steht im Ermessen der Genehmigungsbehörde, eine Genehmigung zu erteilen und diese mit Nebenbestimmungen zu versehen (§ 7 Abs. 5 DSchG M-V).

Hinweise des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege:

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen Denkmäler nach Landesrecht nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zum Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Bau- gesuchten notwendig oder zweckmäßig sind. Das trifft auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen zu.

Angesichts der Tatsache, dass keine vollständige Bestandserhebung der Bodendenkmale vorliegt, muss auch außerhalb der bekannten Bodendenkmale stets mit dem Vorhandensein weiterer, derzeit noch unentdeckter Bodendenkmale gerechnet werden. Auch diese Bodendenkmale sind gemäß § 7 Abs. 2 DSchG M-V gesetzlich geschützt.

Um Verzögerungen während der Bauphase zu vermeiden, ist eine archäologische Voruntersuchung bzw. eine archäologische Begleitung des Bauvorhabens sinnvoll.

Eine Beratung zur archäologischen Voruntersuchung bzw. Begleitung von Bauvorhaben ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Abteilung Landesarchäologie, Domhof 4/5, 19055 Schwerin, erhältlich.

Die zufällige Auffindung von Bodendenkmalen oder vermuteten Bodendenkmalen ist der unteren Denkmalschutzbehörde in jedem Fall unverzüglich anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V). Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige. Sie kann jedoch im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

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 Woserow der Gemeinde Bargischow werden planrelevante Belange und Hinweise untersucht und zum gegebenen Zeitpunkt in die Begründung aufgenommen.

■ Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Untere Denkmalschutzbehörde

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

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Skelettreste, Münzen, u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese § 11 Abs. 1 und 2 des DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Fundstellen sind im unveränderten Zustand zu erhalten.

■ Belange des Wasser- und Bodenverbandes „Untere Peene“

Am nordöstlichen und südlichen Randbereich des Plangeltungsbereiches befindet sich zwei Gewässer II. Ordnung (L-049-110 und L-049-111 beide verrohrt). Die Gewässer II. Ordnung sind inklusive einer Trassenbreite von je 10 m auf beiden Seiten (gemessen ab Rohraußenwand) von jeglicher Bebauung freizuhalten.

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

Dies wird besonders bedeutsam wenn sich der Grad der Versiegelung im Plangeltungsbereich erhöhen sollte.

Die Anlage 2 beinhaltet eine Karte des Wasser- und Bodenverbandes „Untere Peene“ mit dem Verlauf der Gewässer II. Ordnung (L-049-110 und L-049-111).

■ Belange des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

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

Die genaue Lage der Festpunkte kann der Anlage 3 der Begründung entnommen werden. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet („vermark“).

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 die 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. 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 in der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Erdwärme im Feld „Tiefenstrom“. Inhaber dieser Erlaubnis ist die Firma Eavor GmbH, Eschersheimer Landstraße 14 in 60322 Frankfurt am Main. Die Erlaubnis stellt lediglich einen Dritte ausschließenden Rechtstitel dar. Die Bergbauberechtigung besagt noch nichts darüber, wie und unter welchen Voraussetzungen der

Inhaber seine Berechtigung ausüben darf. Die genannte Aufsuchungserlaubnis steht dem geplanten Vorhaben nicht entgegen.

■ Belange des Forstamtes Torgelow

Die Ergänzungsbereiche 3 und 4 befinden sich in Waldnähe.

Entsprechend dem § 20 LWaldG M-V ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m vom Wald einzuhalten.

Bei Nebenanlagen und Nebengebäude ist die Errichtung im Waldabstand möglich, sofern die Anlagen und Gebäude nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen.

Ausnahmen zum § 20 regelt die Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung – WabstVO M-V) vom 01. Februar 2025 (GS Meckl.-Vorp. GI Nr. 790-2-30, GVOBl. M-V Nr. 4 2025, S. 55).

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist die untere Forstbehörde zu beteiligen. Die Entscheidung über die Zustimmung zum Bauvorhaben muss in jedem Einzelfall geprüft und in Ausübung des pflichtgemäßen Ermessens entsprechend LWaldG M-V und nach Abwägung der Interessen der am Verfahren Beteiligten getroffen werden.

Eine Waldinanspruchnahme zur Baulandgewinnung ist zu unterlassen.

■ Belange des Eisenbahn-Bundesamtes

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

Immissionen aus dem Betrieb der Bahn sind zu dulden.

■ Belange des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern

In einer Entfernung von ca. 470 m südwestlich des Ortsteils Woserow befindet sich die Asphaltmischanlage der HANSE Asphaltmischwerke GmbH – Asphaltmischwerke Anklam.

In einer Entfernung von ca. 750 m nördlich des Ergänzungsbereiches vier befinden sich zwei Biogasanlagen und eine Rinderanlage der Anklamer Agrar AG.

Für den Bereich liegen keine genauen Schall- und Geruchsprognosen vor. Aufgrund des Abstandes ist aber von der Einhaltung der gültigen Lärmwerte nach TA Lärm und Geruchsstundenhäufigkeiten nach Anhang 7 der TA Luft auszugehen.

Das Vorhaben führt augenscheinlich zu keinen relevanten Auswirkungen auf die genannten Anlagen. Jedoch können Immissionswahrnehmungen (z. B. Lärm, Geruch) im Plangeltungsbereich nicht ausgeschlossen werden.

■ 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.veveg-karlsburg.de/>) verfügbar.

Die bei den Bauarbeiten anfallen 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 (GVObI. 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 den Plangeltungsbereich keine Altlasten oder andere Bodenverunreinigungen bekannt.

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

■ Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Katastrophenschutz

Munitionsgefährdung

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

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

Kreisgefährdungsanalyse; Hier: Sturmflut/-hochwasser

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

Risiken oder Gefahren sind in dem Ortsteil bzw. dem Plangeltungsbereich nicht bekannt. Die Biogasanlage der Anklamer Agrar AG und Bioenergie Anklam GmbH, OT Woserow – Am Hohenstein, 17398 Bargischow als Betriebsbereich der unteren Klasse nach der 12. BImSchV befindet sich außerhalb der Ortsbebauung bzw. des Plangeltungsbereiches.

■ Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Wasserwirtschaft

Auflagen:

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Anklam abzustimmen.

Eine fachgerechte Abwasserbehandlung ist sicherzustellen.

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

Hinweise:

Falls der Einbau von Erdwärmesondenanlagen (Wärmepumpe) vorgesehen ist, ist dafür vor Beginn der Arbeiten zur Errichtung dieser Anlage gesondert eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen.

Für den Bau einer Kleinkläranlage ist gesondert eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Errichtung einer abflusslosen Sammelgrube ist anzeigepflichtig. Zuständige Behörde ist die untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald.

Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden.

Der Plangeltungsbereich befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

■ **Belange des Hauptzollamtes Stralsund**

Der Plangeltungsbereich befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 B der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der

Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV). Insoweit wird rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gemäß § 14 Abs. 3 ZollVG hingewiesen, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und –besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten. Das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten.

■ **Belange des 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 ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

■ **Weitere Hinweise**

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

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

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

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.

Anlage 1

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

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Seite 1

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

1 Ausgangsdaten

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

Das Gebiet der 1. Ergänzung der erweiterten Abrundungssatzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Woserow der Gemeinde Bargischow ist ca. 91.355 m² groß. Die vier Ergänzungsflächen haben eine Gesamtgröße von 16.310 m².

Der Ergänzungsbereich eins rundet den Ortsteil Woserow im Norden ab.

Der Ergänzungsbereich zwei befindet sich im Westen des Ortsteils Woserow und die Ergänzungsbereiche drei und vier im Osten.

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

Gemeinde Bargischow
Gemarkung Woserow

Ergänzungsbereich 1

Flur	4
Flurstück	1, 2, 3/1 (tw.), 35/1 (tw.), 36 (tw.)
Größe	6.035 m ²

Ergänzungsbereich 2

Flur	2
Flurstücke	24/1 und 24/2 (tw.)
Größe	1.175 m ²

Ergänzungsbereich 3

Flur	3
Flurstücke	57 (tw.), 64 (tw.) und 65
Flur	4
Flurstücke	11, 12 (tw.) und 13 (tw.)
Flur	5
Flurstücke	34 (tw.), 35/2 (tw.) und 35/3
Größe	7.030 m ²

Ergänzungsbereich 4

Flur	3
Flurstücke	51/8 und 51/10 (beide teilweise)
Größe	2.315 m ²

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

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

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

1.1 Rechtliche Grundlagen

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

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr.189);
- 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 - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189);
- 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 (GVObI. M-V S. 130);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVObI. 2024, 270), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVObI. 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).

1.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Der Ortsteil Woserow dient überwiegend als Wohnstandort. Die vorhandene Bebauung im Ort wird durch die Wohnfunktion geprägt. Die Ortschaft wird verkehrstechnisch durch die Bundesstraße B 109 und die Kreisstraße K 49 erschlossen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Folgende Biotoptypen sind in den Ergänzungsflächen vorhanden:

Tabelle 1: Biotoptypen im Plangebiet

Nr.	Code	Bezeichnung	Fläche in m ²
1.10.3	WXS	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten	770
2.7.2	BBJ	Jüngerer Einzelbaum	
12.1.2	ACL	Lehm- bzw. Tonacker	1.175
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	9.678
13.3.4	PEU	nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	2.067
14.5.1	ODF	Ländlich geprägtes Dorfgebiet	2.620
		gesamt:	16.310

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

Tabelle 2: Geplante Nutzungen

Nutzung.	Flächen m ²	Flächen m ²	Anteil an der Gesamtfläche in m ²
Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,4	16.310		100
Davon:			
Bauflächen versiegelt 60%		9.786	60
Bauflächen unversiegelt 40%		6.524	40
Gesamt:	16.310	16.310	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:

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

1.5 Lagefaktor

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

2 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

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

Wertstufe:	laut Anlage 3 HzE
Biotopwert des betroffenen Biotoptyps:	laut Pkt. 2.1 HzE

2.1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

2.1.1 Flächen ohne Eingriff

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

Flächen ohne Veränderungen

Tabelle 3: Flächen ohne Veränderungen

	Bezeichnung	Planung	Fläche in m ²
ACL	Lehm-bzw. Tonacker	Bauflächen unversiegelt	470
PER	Artenarmer Zierrasen	Bauflächen unversiegelt	3.871
PEU	nicht-oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	Bauflächen unversiegelt	827

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 dem Biototyp Laubholzbestand heimischer Arten (WXS) auch die unversiegelten Bauflächen bilanziert.

Der Biototyp Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF) ist bereits versiegelt.

unmittelbare Beeinträchtigungen

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

Tabelle 4: unmittelbare Beeinträchtigungen

Bestand	Fläche in m ²	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ)
WXS	770	1,5	0,75	866,250
ACL	705	1	0,75	528,750
PER	5.807	1	0,75	4.355,250
PEU	1.240	1	0,75	930,000
	8.522			6.680,250

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 Biototypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.“

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

2.1.4 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

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

Tabelle 5: Versiegelung und Überbauung

Biotoptyp	Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ²	x	Zuschlag für Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (m ² EFÄ)
WXS	462		0,5		231,000
ACL	705		0,5		352,500
PER	5.807		0,5		2.903,500
PEU	1.240		0,5		620,000
			gesamt:		4.107,000

2.2 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

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

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

2.2.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen

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

2.2.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

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

2.3 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

2.3.1 Boden

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

2.3.2 Wasser

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

2.3.3 Klima

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

2.4 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

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

2.5 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Tabelle 6: Zusammenstellung

Eingriffsflächen- äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopver- änderung (m ² EFÄ)	+	Eingriffsflächen- äquivalent für Funktionsbe- einträchtigung (m ² EFÄ)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (m ² EFÄ)	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m ² EFÄ)
6.680,250		-		4.107,000		10.787,250

3 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Insgesamt 10.787 Eingriffsflächenäquivalente sind durch Realkompensation oder den Kauf von Ökopunkten zu decken.

Realkompensation:

Der Nachweis der Deckung von 1,27 Eingriffsflächenäquivalenten pro m² 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 10.787 Ökopunkte einer Ökokontomaßnahme zu erwerben. Pro m² beanspruchter Ergänzungsfläche sind 1,27 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), da dieses in derselben Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ wie das Vorhaben liegt.

Das Ökokonto hat ein Aufwertungspotenzial von insgesamt 340.000 m² KfÄ. Das Flurstück ist insgesamt 26 ha groß und wurde bisher intensiv ackerbaulich genutzt.

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

der extensiv genutzten, offenen und halboffenen Landschaftsräume trockener Standorte zu entwickeln.

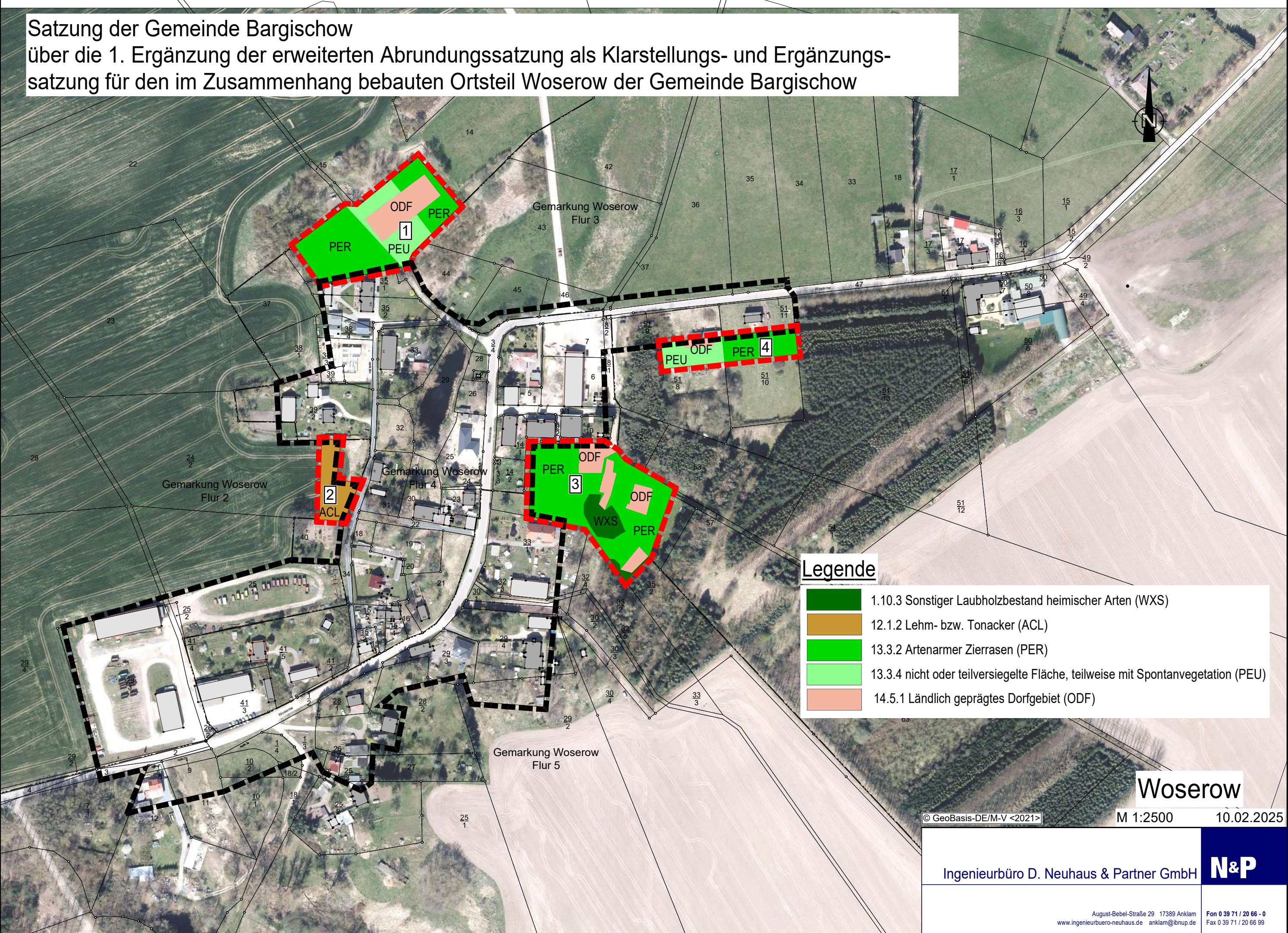
Die Umsetzung des Ökokontos dient weiterhin der Verringerung von Stoffeinträgen in das Gewässerökosystem des Pulower Sees und damit einer Verbesserung der Wasserqualität des Sees.

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

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

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

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



Legende

- 1.10.3 Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten (WXS)
- 12.1.2 Lehm- bzw. Tonacker (ACL)
- 13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)
- 13.3.4 nicht oder teilversiegelte Fläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)
- 14.5.1 Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF)

Woserow

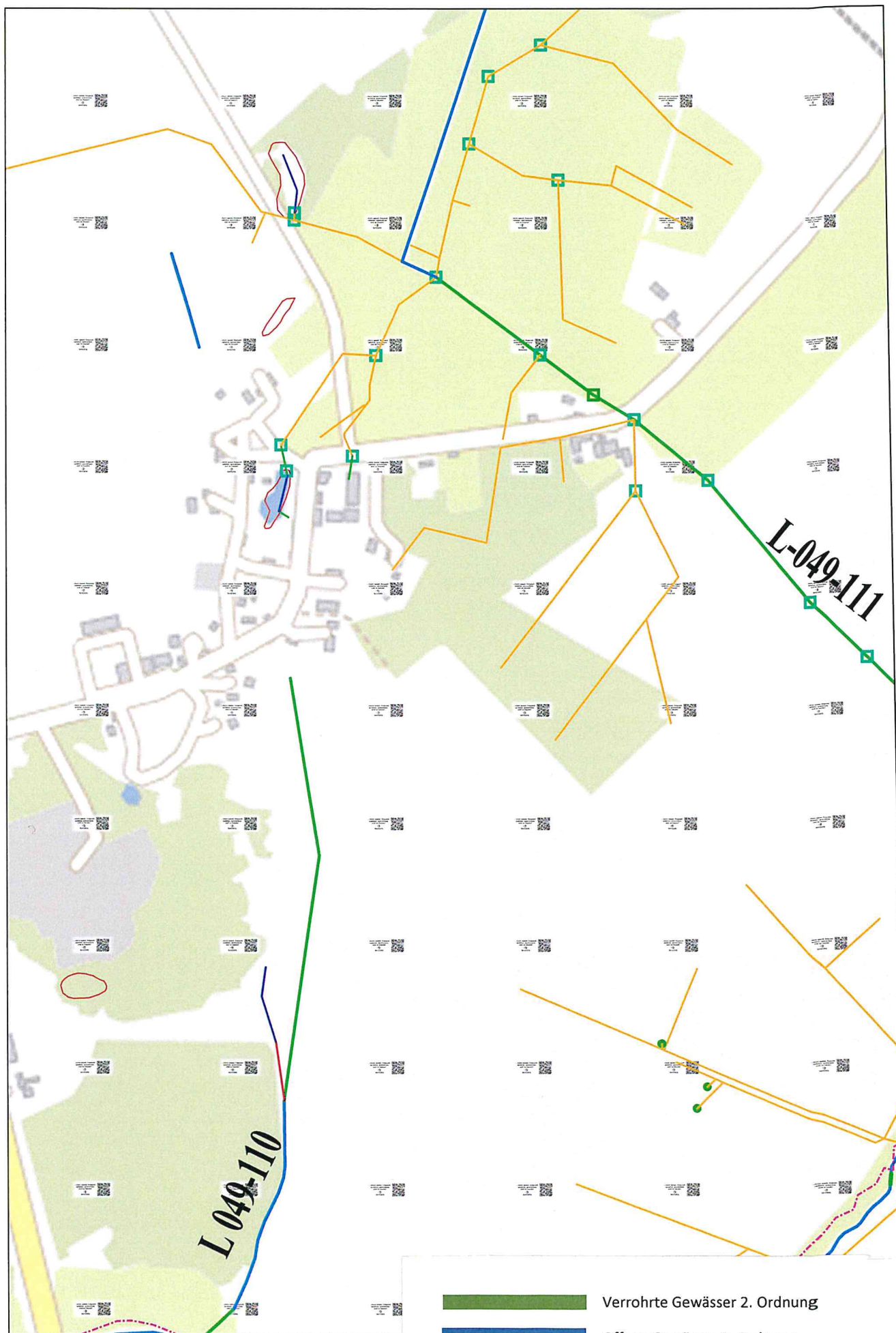
© GeoBasis-DE/M-V <2021> M 1:2500 10.02.2025

Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH

August-Bebel-Straße 29 17389 Anklam
www.ingenieurbuero-neuhaus.de anklaam@bnup.de

N&P

Fon 0 39 71 / 20 66 - 0
Fax 0 39 71 / 20 66 99



Karte des Wasser- und Bodenverbandes "Untere Peene"

Gewässer II. Ordnung L-049-110
und L-049-111

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



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
Internet: <http://www.laiv-mv.de>
Az: 341 - TOEB202400772

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
Woserow der Gemeinde Bargischow - hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

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.

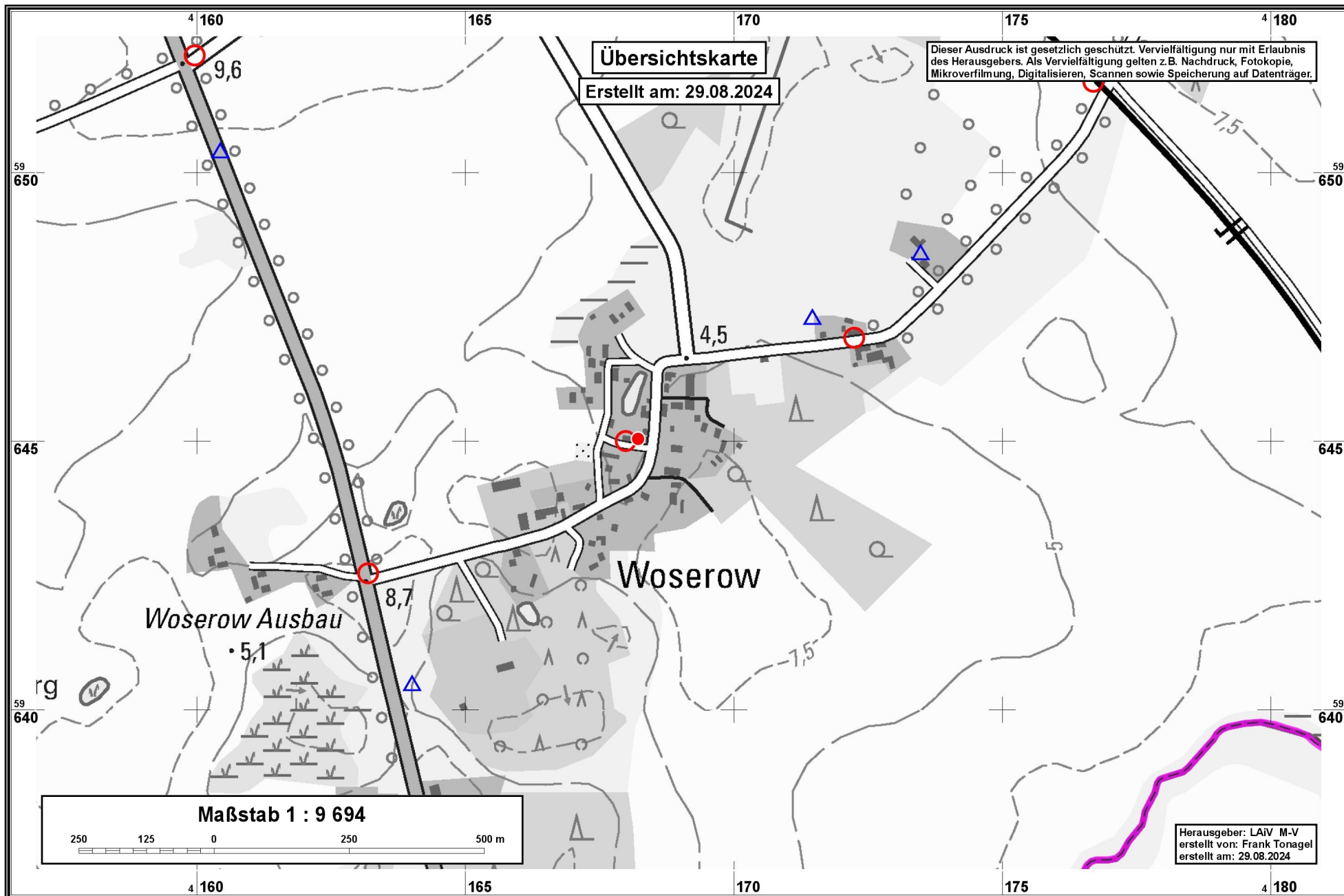
Bitte beachten Sie das beiliegende **Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte.**

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





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



**Einzelnachweis
Höhenfestpunkt**

214801030

Erstellt am: 09.07.2024

Punktvermarkung

Pfeilerbolzen, Naturstein, Bolzen horizontal

Klassifikation

Ordnung

1. Ordnung

Überwachungsdatum

05.07.2016

Gemeinde

Bargischow

Lage

System

ETRS89_UTM33

Messjahr

2007

East [m]

33 416319,701

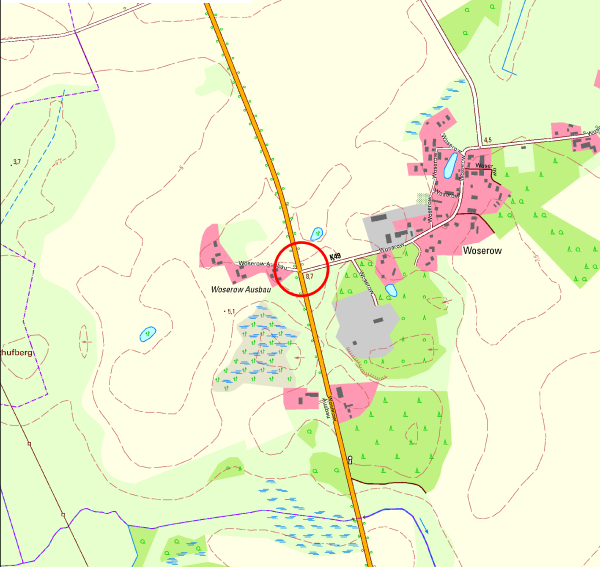
North [m]

5964254,135

Genauigkeitsstufe

Standardabweichung S <= 10 cm

Übersicht DTK25



Höhe

System

DE_DHHN2016_NH

Messjahr

2006

Höhe [m]

8,395

Genauigkeitsstufe

Standardabweichung S < 1 mm

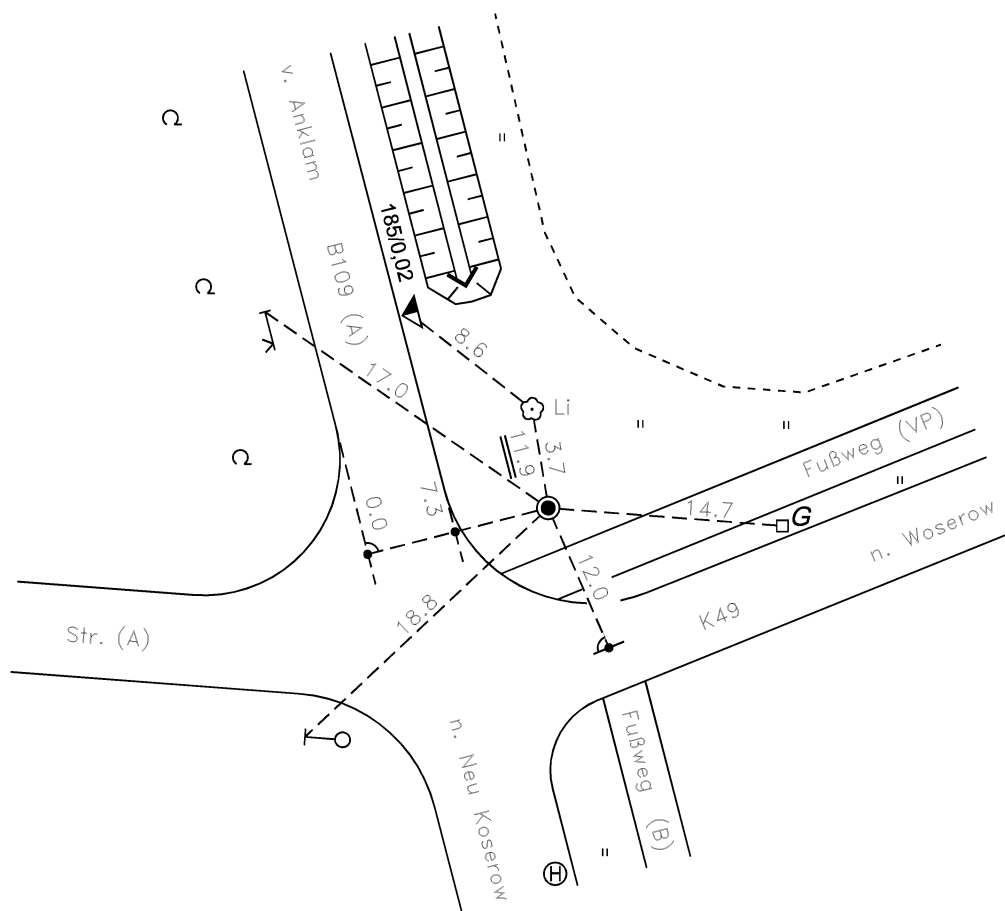
Lagebeschreibung

Woserow

Bemerkungen

Pfeiler geneigt 0,2 Blase nach Süden

Lage-/Einmessungsskizze/Ansicht





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



**Einzelnachweis
Höhenfestpunkt**

214804130

Erstellt am: 08.08.2024

Punktvermarkung

Schraubbolzen

Klassifikation

Ordnung

3. Ordnung

Überwachungsdatum

15.11.2004

Gemeinde

Bargischow

Lage

System

ETRS89_UTM33

Messjahr

2005

East [m]

33 417669,000

North [m]

5965168,000

Genauigkeitsstufe

Höhe

System

DE_DHHN2016_NH

Messjahr

2004

Höhe [m]

7,367

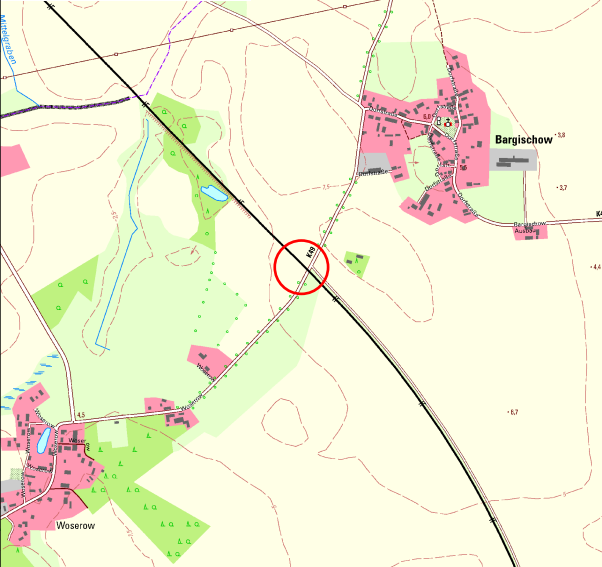
Genauigkeitsstufe

Standardabweichung S <= 5 mm

Bemerkungen

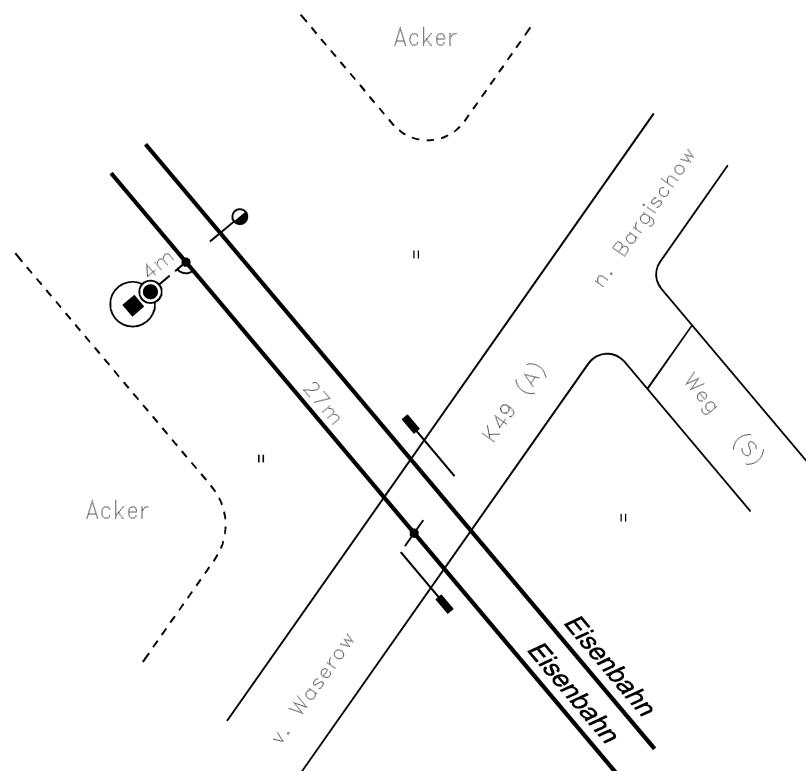
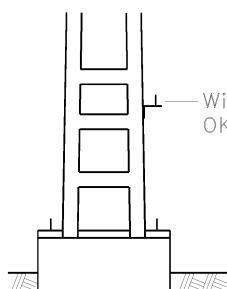
1,10 über Sockel

Übersicht DTK25



Lage-/Einmessungsskizze/Ansicht

Nebenskizze: Ansicht v. S0





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



**Einzelnachweis
Lagefestpunkt**

76320710

Erstellt am: 10.07.2024

Punktvermarkung

Festlegung 2. bis 5. Ordnung, Kopf 16x16 oder
12x12 cm, Bezugspunkt Platte 30x30 cm

Klassifikation

Ordnung
Hierarchiestufe
Wertigkeit

3. Ordnung

Überwachungsdatum

01.08.1995

Gemeinde

Bargischow

Lage

System

ETRS89_UTM33

Messjahr

East [m]

North [m]

1973

33 417347,409

5964851,804

Genauigkeitsstufe

Standardabweichung S <= 3 cm

Höhe

System

DE_DHHN2016_NH

Messjahr

Höhe [m]

Genauigkeitsstufe

Standardabweichung S <= 10 cm

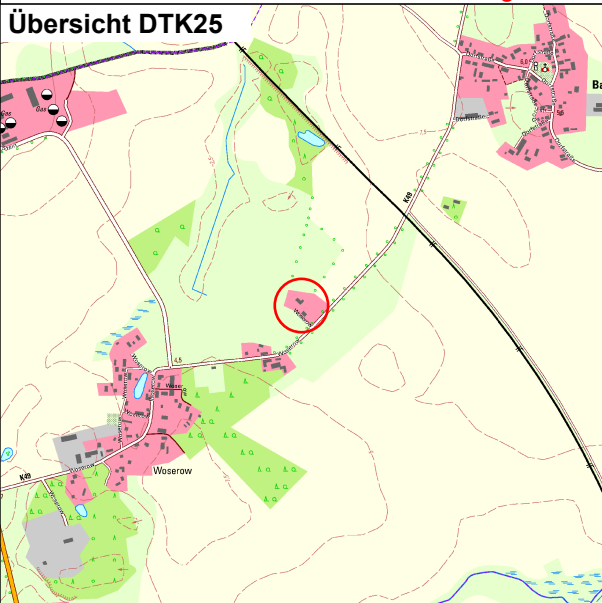
Pfeilerhöhe [m]

0,900

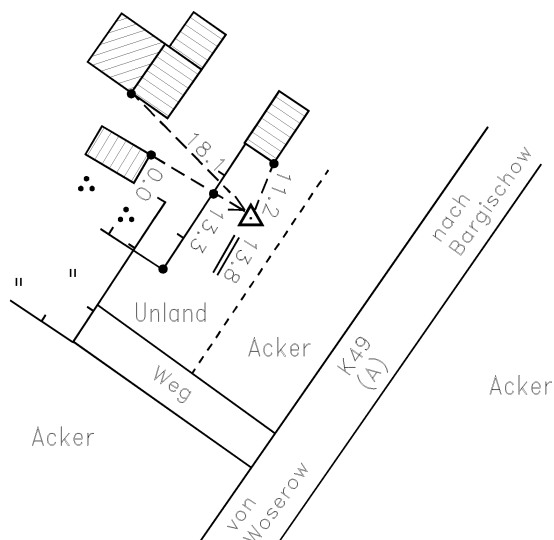
Messjahr 1995

Bemerkungen

Übersicht DTK25



Lage-/Einmessungsskizze/Ansicht





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



Einzelnachweis
Höhenfestpunkt

214804090

Erstellt am: 01.08.2024

**Auszug aus dem amtlichen
Festpunktinformationssystem**

Punktvermarkung

Mauerbolzen, horizontal eingebracht

Klassifikation

Ordnung

3. Ordnung

Überwachungsdatum

15.11.2004

Gemeinde

Bargischow

Lage

System

ETRS89_UTM33

Messjahr

2005

East [m]

33 417224,000

North [m]

5964692,000

Genauigkeitsstufe

Höhe

System

DE_DHHN2016_NH

Messjahr

2004

Höhe [m]

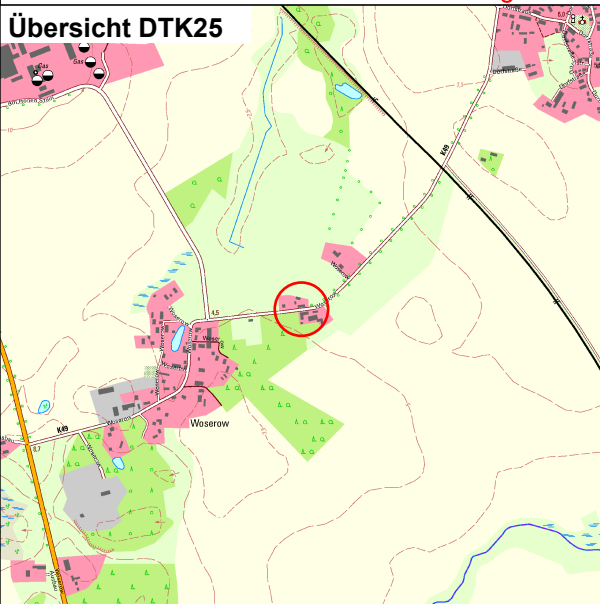
4,907

Genauigkeitsstufe

Standardabweichung S <= 5 mm

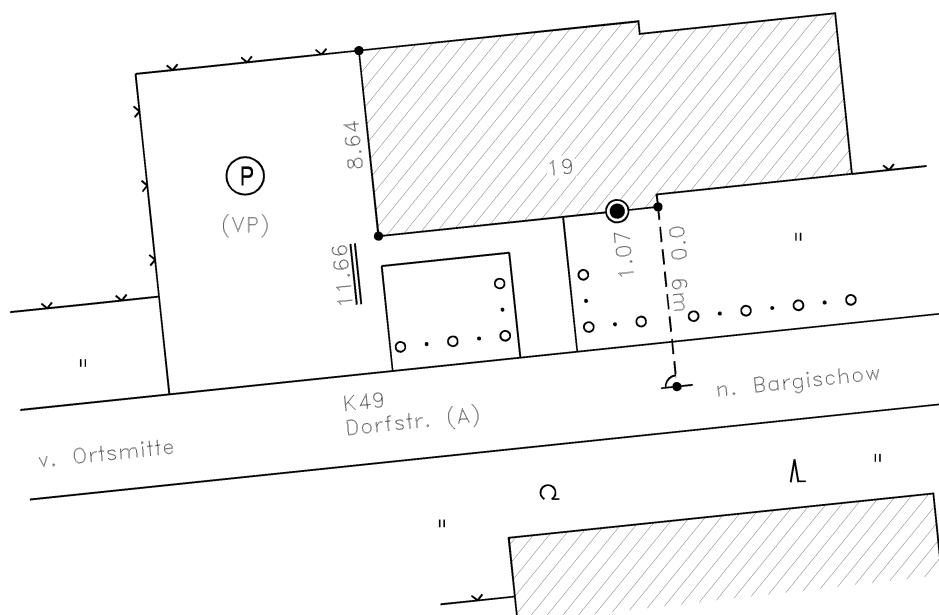
Bemerkungen

Übersicht DTK25



Lage-/Einmessungsskizze/Ansicht

Ortslage Woserow





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



**Einzelnachweis
Höhenfestpunkt**

214804080

Erstellt am: 08.07.2024

Punktvermarkung

Mauerbolzen, horizontal eingebracht

Klassifikation

Ordnung

3. Ordnung

Überwachungsdatum

15.11.2004

Gemeinde

Bargischo

Lage

System ETRS89_UTM33

Messjahr

East [m]

North [m]

2005

33 416799,000

5964500,000

Genauigkeitsstufe

Höhe

System

DE_DHHN2016_NH

Messjahr

2004

Höhe [m]

4,867

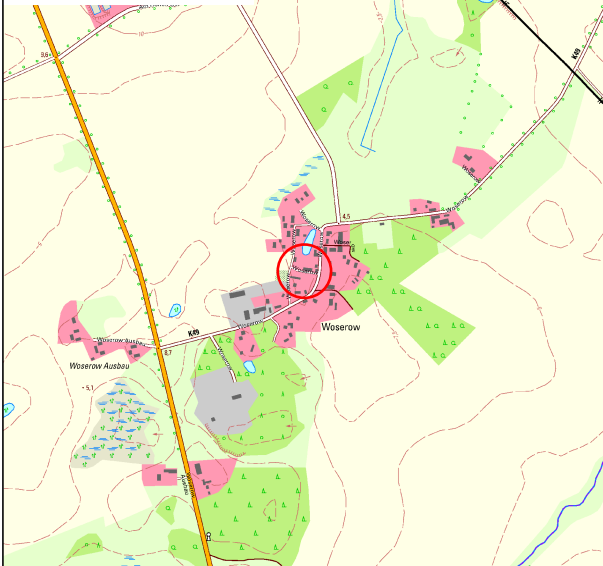
Genauigkeitsstufe

Standardabweichung S <= 5 mm

Bemerkungen

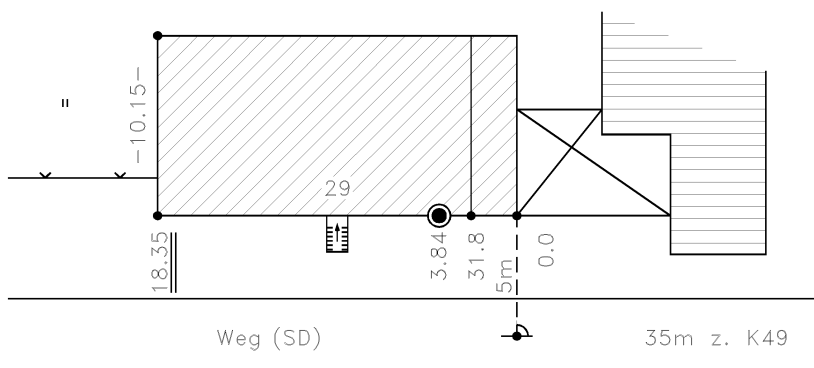
0,25 unter Sockel OK

Übersicht DTK25



Lage-/Einmessungsskizze/Ansicht

Ortslage Woserow





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



Einzelnachweis
Lagefestpunkt

76320900

Erstellt am: 10.07.2024

Punktvermarkung

Festlegung 2. bis 5. Ordnung, Kopf 16x16 oder
12x12 cm, Bezugspunkt Platte 30x30 cm

Klassifikation

Ordnung
Hierarchiestufe
Wertigkeit

3. Ordnung

Überwachungsdatum

27.11.2013

Gemeinde

Bargischow

Lage

System

ETRS89_UTM33

Messjahr

East [m]

North [m]

1966

33 416401,568

5964050,626

Genauigkeitsstufe

Standardabweichung S <= 3 cm

Höhe

System

DE_DHHN2016_NH

Messjahr

Höhe [m]

1966

9,935

Genauigkeitsstufe

Standardabweichung S <= 10 cm

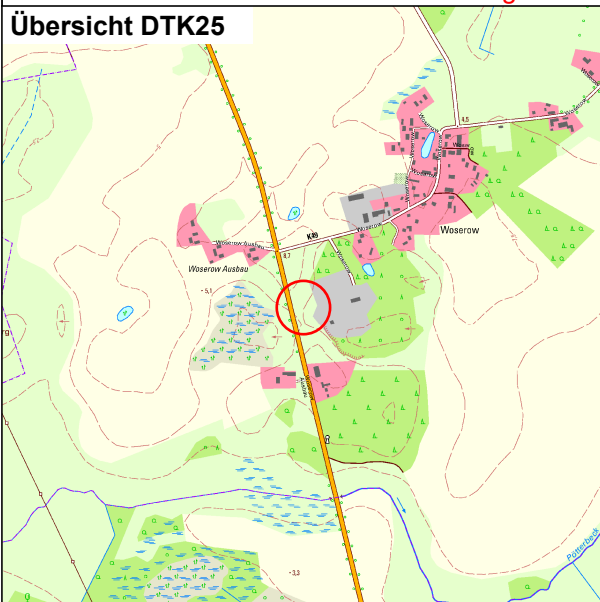
Pfeilerhöhe [m]

0,900

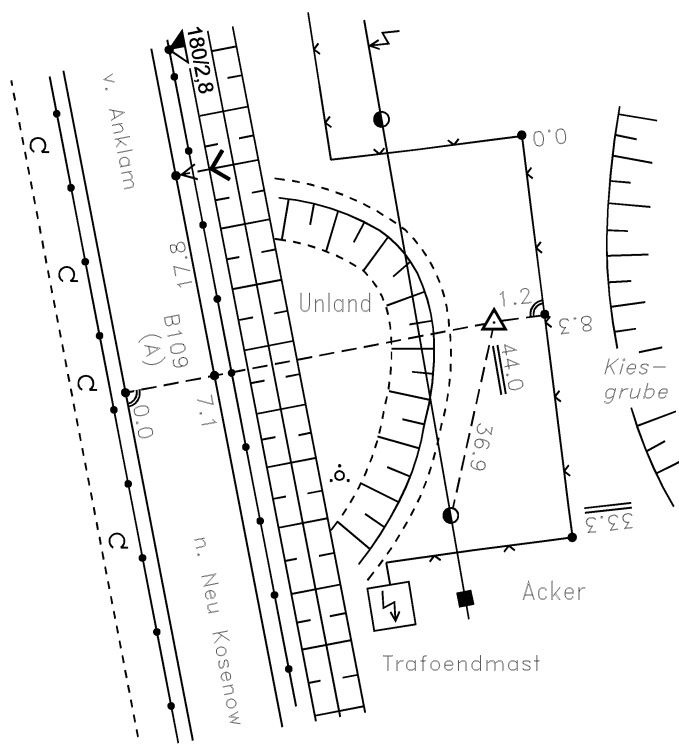
Messjahr 2013

Bemerkungen

Übersicht DTK25



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 Erdbereich 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 aufgehalten 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 vermarkt (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 vermarkt, 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 Schwerbezugssystem 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 vermarkt. 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 (GVBl. 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:

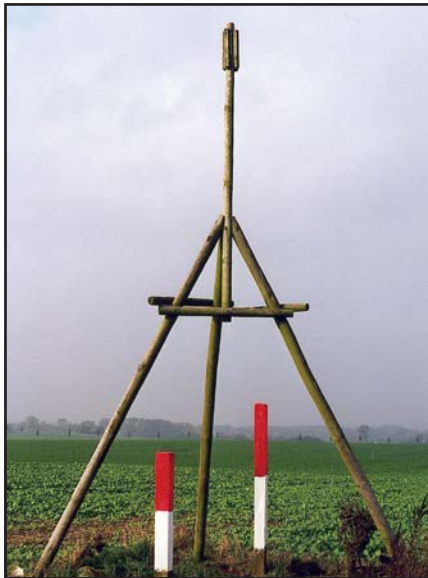
© Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
Stand: März 2014

Amt Anklam-Land
Öffentliche Bekanntmachung
Datum: 12.03.2026
Unterschrift: *Herold*

Druck:

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

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



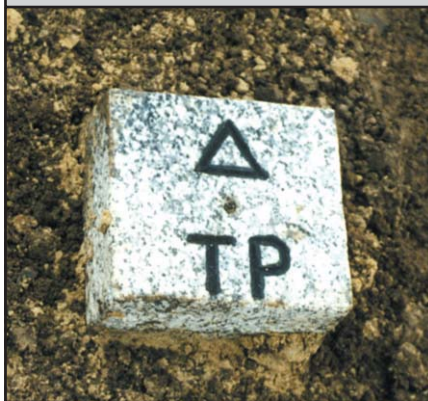
TP Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsignal und Schutzsäulen



OP Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsäule



HFP Granitpfeiler 25 cm x 25 cm mit seitlichem Bolzen und Stahlschutzbügel



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



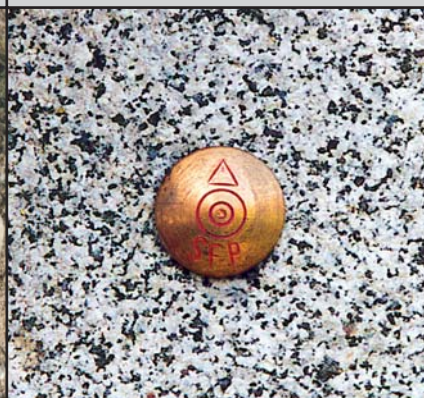
GGP Granitpfeiler 30 cm x 30 cm* oder 50 cm x 50 cm*



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 Stahlschutzbügel