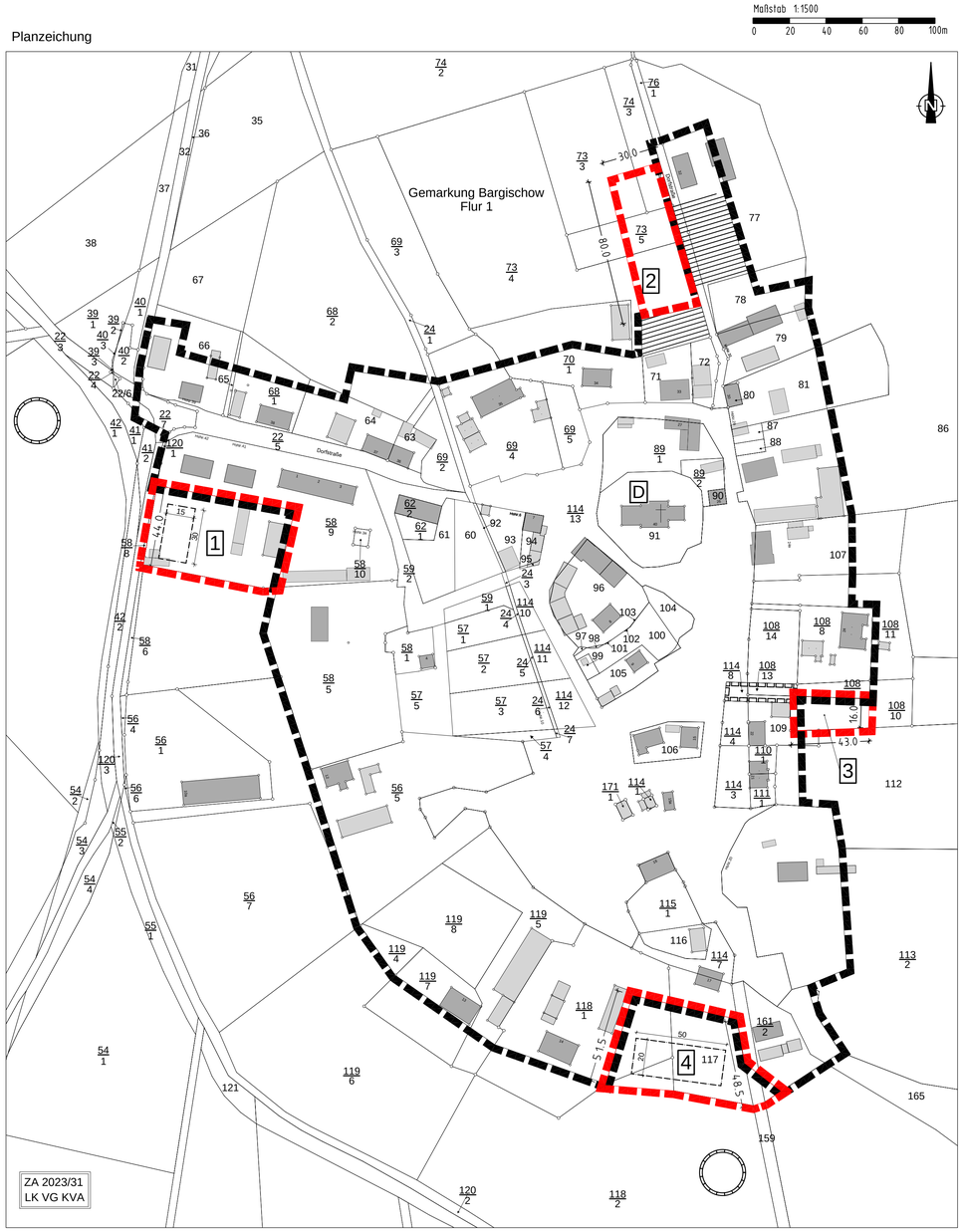
- ENTWURF -

Satzung der Gemeinde Bargischow

über die 1. Änderung der Abrundungssatzung und der 1. Ergänzung der Abrundungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil **Bargischow** der Gemeinde Bargischow

Planzeichnung



Planzeichenerklärung

1. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der rechtskräftigen Satzung
- Ergänzungsbereich
- 1 — Nummer der Ergänzungsbereiche
- z. B. 69/4 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenzen
- Baugrenze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

2. Darstellung ohne Normcharakter

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

3. Nachrichtliche Übernahmen

- D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Möglichkeiten von Bodendenkmalen

Ist vorlage ett verty gragrafik ineticnatlly. Sse ndrre Sttellungnahmen, Anregungen und Bedenken bitte spätestens in etrie ulfzß zur 1 bjtnctlon. n ion plis Fttt.t.ennnnd.t Ffr Ttt.
Diese Sicrtelcing ist unter gesiiges Eigentum. Ce dprt Sttellungnahmen, Anregungen und Bedenken bitte bijpert nach zur Ktartrtgdg des Wrkes gdrtgsch! Ffr.t.ennnnd.t Ttttnsgdgrn ttrbtte
This design and ssrvention is our ntrlectual property. Stellungnahmen, Anregungen und Bedenken bitte ewsnchtung ror. cennnnd.ts to third pttties ssnnjs ur. ertrtd gtnnt

SATZUNG

über die 1. Änderung der Abrundungssatzung und der 1. Ergänzung der Abrundungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bargischow der Gemeinde Bargischow

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der jeweils gültige Fassung sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, in der jeweils gültigen Fassung und § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, 270), der jeweils gültige Fassung hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Bargischow am ……. die nachfolgende 1. Änderung der Abrundungssatzung und der 1. Ergänzung der Abrundungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bargischow der Gemeinde Bargischow erlassen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 BauGB) umfasst das Gebiet das innerhalb der in der beigefügten Karte eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt.

(2) Die beigefügte Karte und der Text sind Bestandteil dieser 1. Änderung der Abrundungssatzung und der 1. Ergänzung der Satzung.

§ 2
Rechtsfolgen

Die Grundstücke, die im Geltungsbereich der 1. Änderung der Abrundungssatzung und der 1. Ergänzung der Satzung liegen, gelten als Innenbereichsgrundstücke. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich damit nach § 34 Abs. 1 BauGB und den mit dieser 1. Änderung der Abrundungssatzung und der 1. Ergänzung der Satzung getroffenen Festsetzungen.

§ 3
Festsetzungen

Hinweis: Festsetzungen gemäß der 1. Änderung der Abrundungssatzung und der 1. Ergänzung der Abrundungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bargischow der Gemeinde Bargischow werden durch Einrahmen kenntlich gemacht.

1. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

1.1 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.

1.2 In den Ergänzungsbereichen 1 und 4 ist die Errichtung der baulichen Anlagen für Hauptnutzungen in den ausgewiesenen Baufeldern zulässig.

1.3 Nebengebäude, Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze dürfen in den Ergänzungsbereichen 1 und 4 auch außerhalb der ausgewiesenen Baufelder errichtet werden.

§ 4
Belange des Naturschutzes

1. Kompensationsmaßnahmen

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

1.2 Realkompensation

Der Nachweis der Deckung von 1,29 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.

1.3 Kauf von Ökopunkten

Pro m² beanspruchter Ergänzungsfläche sind vom jeweiligen Bauherrn 1,29 Ökopunkte zu erwerben. Der Reservierungsbescheid ist mit dem Bauantrag vorzulegen. Das Ökokonto muss sich in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland" befinden.

2. Gehölzschutz

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

2.2 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.

2.3 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.

2.4 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

3. 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.

§ 5
Inkrafttreten

Die 1. Änderung der Abrundungssatzung und der 1. Ergänzung der Abrundungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bargischow der Gemeinde Bargischow tritt am Tag nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ort, Datum Unterschrift

Allgemeine Hinweise

1 Belange des Naturschutzes

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

Bei der Einordnung der Gebäude ist vorhandener Gehölzbestand zu berücksichtigen.

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.

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

2 Belange des Wasser- und Bodenverbandes „Untere Peene"

Am nördlichen Randbereich des Plangeltungsbereiches befindet sich ein Gewässer II. Ordnung (L-097 verrohrt). Die Gewässer II. Ordnung sind inklusive einer Trassenbreite von je 10 m auf beiden Seiten (gemessen ab Rohraußenwand) von jeglicher Bebauung freizuhalten. Sollten sich im Zuge der weiteren Planung Veränderungen insbesondere bei der Abführung von Niederschlagswasser ergeben, welches sich direkt oder indirekt auf die Vorflut von Gewässern II. Ordnung auswirken könnten, ist der WBV jedoch zu involvieren. Dies wird besonders dann bedeutsam, wenn sich der Grad der Versiegelung im Plangeltungsbereich erhöht.

3 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.

4 Belange des Eisenbahn-Bundesamtes

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

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

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die 1. Änderung der Abrundungssatzung und der 1. Ergänzung der Abrundungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bargischow der Gemeinde Bargischow wird aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Bargischow vom 21.07.2026 aufgestellt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Anklam-Land am 12.08.2026 erfolgt.

Bargischow, ...
Der Bürgermeister Siegel

2. Die Gemeindevertretung Bargischow hat in ihrer Sitzung am 21.07.2026 den Entwurf der 1. Änderung der Abrundungssatzung und der 1. Ergänzung der Abrundungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bargischow der Gemeinde Bargischow mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Beteiligung bestimmt.

Bargischow, ...
Der Bürgermeister Siegel

3. Der Entwurf der 1. Änderung der Abrundungssatzung und der 1. Ergänzung der Abrundungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bargischow der Gemeinde Bargischow, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text sowie der Begründung, war gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.08.2026 bis zum 16.09.2026 im Internet auf der Internetseite des Amtes Anklam-Land unter der Adresse – https://amt-anklam-land.de/bauleitplanung/bauleitplanung-bargischow/ - und des Bau- und Planungsportals M-V unter der Adresse - https://www.bauportal-mv.de/bauportal/Bauleitplaene - veröffentlicht.

Zusätzlich liegt der Entwurf der 1. Änderung der Abrundungssatzung und der 1. Ergänzung der Abrundungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bargischow der Gemeinde Bargischow während der folgenden Dienststunden

Montag	von 07:00 – 12:00 Uhr und 12:30 Uhr – 15:00 Uhr
Dienstag	von 07:00 – 12:00 Uhr und 12:30 Uhr – 18:00 Uhr
Mittwoch	von 07:00 – 12:00 Uhr und 12:30 Uhr – 15:00 Uhr
Donnerstag	von 07:00 – 12:00 Uhr und 12:30 Uhr – 15:00 Uhr
Freitag	von 07:00 – 12:00 Uhr

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

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

Bargischow, ...
Der Bürgermeister Siegel

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

Bargischow, ...
Der Bürgermeister Siegel

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

Bargischow, ...
Der Bürgermeister Siegel

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

Hansestadt Anklam, ...
Kataster- und Vermessungsamt Siegel

7. Der Entwurf der 1. Änderung der Abrundungssatzung und der 1. Ergänzung der Abrundungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bargischow der Gemeinde Bargischow wurde am …….. von der Gemeindevertretung Bargischow beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Bargischow vom …….. gebilligt.

Bargischow, ...
Der Bürgermeister Siegel

8. Die 1. Änderung der Abrundungssatzung und der 1. Ergänzung der Abrundungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bargischow der Gemeinde Bargischow wird hiermit ausgefertigt.

Bargischow, ...
Der Bürgermeister Siegel

9. Die 1. Änderung der Abrundungssatzung und der 1. Ergänzung der Abrundungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bargischow der Gemeinde Bargischow ist im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Anklam-Land am …….. ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 1. Änderung der Abrundungssatzung und der 1. Ergänzung der Abrundungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bargischow der Gemeinde Bargischow mit der Begründung ist auch im Internet über die Homepage des Amtes Anklam-Land unter der Adresse - https://amt-anklam-land.de/bauleitplanung/bauleitplanung-bargischow/ - und des Bau- und Planungsportals M-V unter der Adresse - https://www.bauportal-mv.de/bauportal/Bauleitplaene - eingestellt.

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

Die 1. Änderung der Abrundungssatzung und der 1. Ergänzung der Abrundungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bargischow der Gemeinde Bargischow tritt mit Ablauf des …….. in Kraft.

Bargischow, ...
Der Bürgermeister Siegel

Rechtsgrundlagen

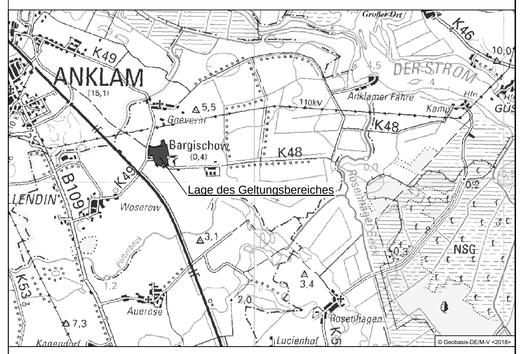
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der jeweils gültigen Fassung;
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der jeweils gültigen Fassung;
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), in der jeweils gültigen Fassung;
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekannt-machung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), in der jeweils gültigen Fassung;
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) in der jeweils gültigen Fassung;
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPlG) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), in der jeweils gültigen Fassung;
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der jeweils gültigen Fassung;
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), in der jeweils gültigen Fassung;
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), in der jeweils gültigen Fassung;
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der jeweils gültigen Fassung.

- ENTWURF -

Satzung der Gemeinde Bargischow

über die 1. Änderung der Abrundungssatzung und der 1. Ergänzung der Abrundungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil **Bargischow** der Gemeinde Bargischow

Übersichtslageplan



Plangrundlagen:

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

Planverfasser:
Amt Anklam-Land
Öffentliche Bekanntmachung
Datum: 11.08.2026
Unterschrift: Herold

Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH
N&P
August-Bebel-Straße 29 17389 Anklam
www.ingenieurbuero-neuhaus.de anklam@bnup.de
Fon 0 39 71 / 20 66 - 0
Fax 0 39 71 / 20 66 99

Projekt-Nr.: 2023-111	Maßstab: 1 : 1500	Datum: Juni 2026