

# 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung Plöwen

## 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung Plöwen der Gemeinde Plöwen

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist, sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 /GVOBI. M-V 2015, S. 344), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBI. M-V S. 130) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Plöwen vom ..... die Klarstellungs- und Abrundungssatzung, die seit dem 17.11.1995 wirksam ist, wie folgt geändert:

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

In der Planzeichnung ist der Klarstellungsbereich der 1. Änderung festgesetzt. Er umfasst die Gemarkung Plöwen, Flur 15, Flurstücke 38/1, 42, 43, 154, 158, 159 und 160 (alle teilweise). Die Planzeichnung der 1. Änderung ersetzt in ihrem Geltungsbereich die Planzeichnung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung Plöwen.

### § 2 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen Nr. 1.2 nach § 9 BauGB und Nr. 2 nach § 86 LBauO M-V werden gestrichen.

### § 3 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Plöwen, den .....

Siegel

Die Bürgermeisterin

Die 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 /GVOBI. M-V 2015, S. 344), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBI. M-V S. 130) geändert worden ist.

## Planzeichnung

M 1 : 1.000



Kartengrundlage: digitale Alkis-Daten Stand: 15.10.2025

## ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung

Rechtsgrundlage

### I. Festsetzungen

	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung	§ 9 Abs. 7 BauGB

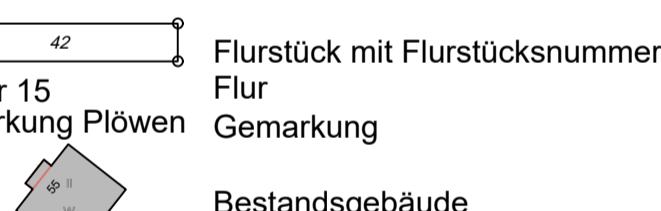
### II. Nachrichtliche Übernahmen

	Gewässer II. Ordnung
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts; hier Naturpark

### III. Hinweise

	Geltungsbereich der wirksamen Klarstellungs- und Abrundungssatzung
--	--------------------------------------------------------------------

### IV. Darstellungen ohne Normcharakter



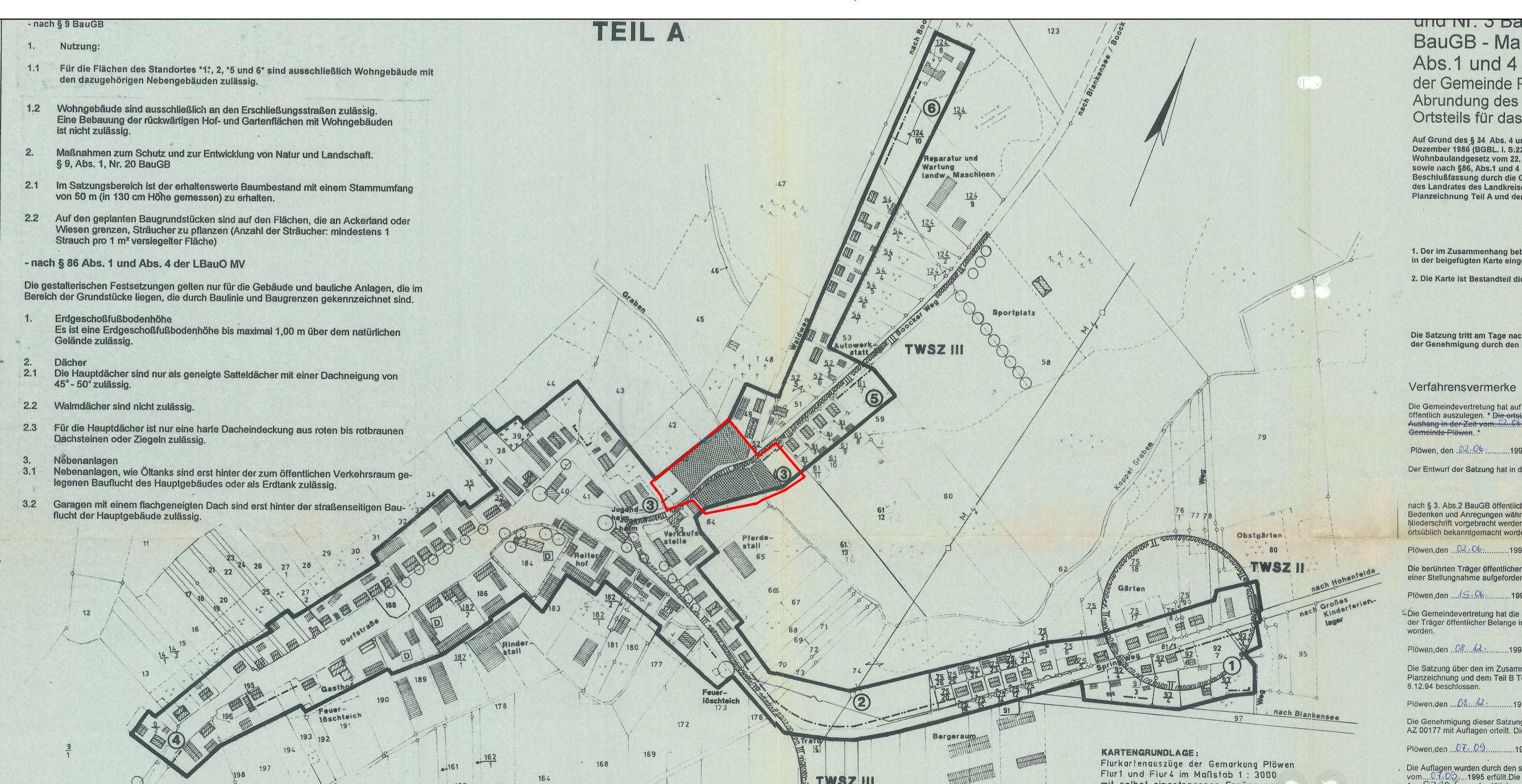
- nach § 9 BauGB
- Nutzung:  
1.1 Für die Flächen des Standortes "1, 2, 3 und 6" sind ausschließlich Wohngebäude mit den dazugehörigen Nebengebäuden zulässig.  
Es ist nicht zulässig, eine Erweiterung der rückwärtigen Hof- und Gartenflächen mit Wohngebäuden.
  - Wohngebäude sind ausschließlich an den Erschließungsstraßen zulässig.  
Eine Erweiterung der rückwärtigen Hof- und Gartenflächen mit Wohngebäuden ist nicht zulässig.
  - Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.  
§ 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB
  - Im Satzungsbereich ist der erhaltene Baubestand mit einem Stummumfang von 50 m (in 130 m Höhe gemessen) zu erhalten.
  - Auf den geplanten Baugrubenstellen sind auf den Flächen, die ein Ackerland oder Wiesen grenzen, Sträucher zu pflanzen (Anzahl der Sträucher mindestens 1 Sträuch pro 1 m² verbleibter Fläche)

- nach § 86 Abs. 1 und Abs. 4 der LBauO MV

Die gestaltlichen Festsetzungen gelten nur für die Gebäude und bautechnische Anlagen, die im Bereich der Grundstücke liegen, die durch Bauteile und Baupausen gekennzeichnet sind.

- Erdgeschossfußbodenhöhe  
Es ist eine Erdgeschossfußbodenhöhe bis maximal 1,00 m über dem natürlichen Gelände zulässig.
- Dächer  
2.1 Überbaupräferenz sind nur als geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 45°- 60° zulässig.
- Weindächer sind nicht zulässig.
- Für die Hauptdächer ist nur eine harte Dacheindeckung aus roten bis rotbraunen Dachsteinen mit Ziegeln zulässig.
- Nebenanlagen  
3.1 Nebenanlagen, wie Ofenlässe, sind erst hinter der zum öffentlichen Verkehrsraum gehörigen Bebauung des Hauptgebäudes oder als Erdkant zulässig.
- Garagen mit einem flachgedeckten Dach sind erst hinter der strassenzeiligen Bauflucht der Hauptgebäude zulässig.

- Flur 15  
Gemarkung Plöwen
- Bestandsgebäude



Lage des Änderungsbereichs in der wirksamen Satzung, hier rot dargestellt

## Verfahrensvermerke

1. In der Sitzung am 18.11.2025 hat die Gemeindevertretung den Entwurf der 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung Plöwen beschlossen und zur Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt und die Begründung gebilligt.

2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

3. Der Entwurf des 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung Plöwen und die Begründung wurden in der Zeit vom ..... bis zum ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB ins Internet eingestellt. Als andere Zugangsmöglichkeit wurde die zu veröffentlichen Unterlagen im Amt Löcknitz-Penkun in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen waren auch in der Zeit vom ..... bis zum ..... über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich.

Die Bekanntmachung über die Einstellung ins Internet und die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom ..... bis ..... ins Internet eingestellt. Die Bekanntmachung erfolgte am ..... im Amtsblatt des Amtes Löcknitz-Penkun Nr. ....../2025. Die Bekanntmachung wurde in der Zeit vom ..... bis ..... über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich gemacht.

4. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Plöwen hat in ihrer Sitzung am ..... die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

5. Die Satzung des 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung Plöwen wurde am ..... von der Gemeindevertretung der Gemeinde Plöwen beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Plöwen, den .....

Siegel Die Bürgermeisterin

6. Der 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung Plöwen wird hiermit ausgefertigt.

Plöwen, den .....

Siegel Die Bürgermeisterin

7. Die 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung Plöwen sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... im Amtsblatt des Amtes Löcknitz-Penkun Nr. ..... bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Plöwen, den .....

Siegel Die Bürgermeisterin

1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung Plöwen der Gemeinde Plöwen

Stand: Entwurf 11/2025

Planverfasser: Planungsbüro Trautmann