

## **- Entwurf -**

# **Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gnevezin Ausbau der Gemeinde Bargischow**

---

Auftraggeber: Amt Anklam-Land  
Rebellower Damm 2  
17392 Spantekow

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

Bearbeiter: Juliane Motz  
(M. Sc.)

Mitarbeit: Susan Pietler

## **Inhaltsverzeichnis**

### **TEIL 1 – Entwurf –**

#### **Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gnevezin Ausbau der Gemeinde Bargischo**

- 1        Rechtsgrundlagen**
  
- 2        Anlass, Ziel und Zweck der Planung**
  - 2.1      Ziel und Zweck der Planung
  - 2.2      Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gnevezin Ausbau
  - 2.3      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        Sonstige Angaben**
  - 7.1      Angaben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
  - 7.2      Belange des Naturschutzes
  - 7.3      Flächenversiegelungen

## **TEIL 1 – Entwurf zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gnevezin Ausbau der Gemeinde Bargischow**

### **1 Rechtsgrundlagen**

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gnevezin Ausbau der Gemeinde Bargischow wird auf der Grundlage der nachfolgend aufgeführten Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2021 (BGBl. I Nr. 176);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVOBl. MV S. 934, 939);
- 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 Artikel 9 des Gesetzes vom 09. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

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

#### **2.1 Ziel und Zweck der Planung**

Für den Ortsteil Gnevezin Ausbau der Gemeinde Bargischow soll eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gnevezin Ausbau der Gemeinde Bargischow aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich befindet sich derzeit im Außenbereich. Folglich besteht für die vorhandene und geplante Wohnbebauung nach § 35 BauGB kein Baurecht.

Für den Ortsteil Gnevezin Ausbau der Gemeinde Bargischow gibt es bislang keine gültige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfasst zum Großteil die vorhandene Ortsstruktur des Ortsteils Gnevezin Ausbau.

Um die vorhandene Bebauung zu sichern und die geplanten Wohnbebauungen realisieren zu können, ist die Schaffung von Baurecht erforderlich. Dazu ist die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gnevezin Ausbau der Gemeinde Bargischow vorzunehmen.

Der mit der Erstellung der Klarstellungssatzung des Ortsteils Gnevezin Ausbau nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 ausgewiesene Geltungsbereich eröffnet Bebauungsmöglichkeiten zum Großteil für Wohnbebauung.

Die Gemeinde Bargischow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Im Wirksamen Flächennutzungsplan sind die Ergänzungsflächen als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Bisher sind die bebauten Flächen dem Außenbereich zugeordnet. Es ist erforderlich im Wege der Berichtigung den Flächennutzungsplan anzupassen.

Die vorgesehene Aufstellung der Satzung steht der künftigen städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen, da es sich um eine Sicherung der vorhandenen Bebauung und um die Neuausweisung von Wohnbauflächen handelt.

Durch die Gemeinde Bargischow wurde am 05.02.2024 der Aufstellungsbeschluss für die Erarbeitung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gnevezin Ausbau der Gemeinde Bargischow gefasst.

Die folgenden Planungsziele sollen mit der Erarbeitung Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gnevezin Ausbau der Gemeinde Bargischow erreicht werden:

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

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

Die Satzungsaufstellung 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 Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gnevezin Ausbau der Gemeinde Bargischow**

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

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

Weiterhin dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass durch die Änderung 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 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gnevezin Ausbau 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 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gnevezin Ausbau der Gemeinde Bargischow im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchführen zu können.

## **2.3 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 Gnevezin Ausbau liegt südöstlich der Hansestadt Anklam in etwa 6 Kilometer Entfernung. Nördlich befindet sich die Peene und östlich das Achterwasser.

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

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

### **3.2 Vorhandene Situation**

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

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

Gnevezin - Ausbau stellt sich siedlungstypologisch heute als Straßendorf dar. Die historische Struktur ist baulich ständig erweitert worden bzw. verändert worden.

Diese vorhandenen Straßen sind alle mit anliegenden Wohnhäusern versehen.

Die Wohnbebauung ist ein- und zweigeschossig.

Der Ortsteil Gnevezin Ausbau verfügt nur über wenige bestehende Gebäude.

Die Dachformen sind als Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer ausgebildet, mit Dachziegeln in roten oder grauen Tönen.

Die Außenfassaden der Gebäude sind verputzt.

Innerhalb des Ortsteils Gnevezin Ausbau befindet sich die Gemeindeverwaltung Bargischow. Hier finden unter anderem die Gemeindevertretersitzungen der Gemeinde Bargischow statt.

Die Grundstücke besitzen klare Zonierungen in Hof- und Gartenflächen. Die Einfriedungen sind aus Holz und Metall.

Die Ortschaft wird verkehrstechnisch durch die Kreisstraße K 49 erschlossen.

### **3.3 Geltungsbereich und Größe**

Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfasst die folgenden Flurstücke:

Gemeinde	Bargischow
Gemarkung	Gnevezin Ausbau
Flur	1
Flurstücke	69, 70, 71/1 (tw.), 72 (tw.), 73/1 (tw.), 73/2 (tw.), 73/3, 74, 85/1 (tw.), 92 (tw.), 93 (tw.), 94 (tw.), 95 (tw.), 96 (tw.), 97 (tw.), 98, 99 (tw.), 100 (tw.), 101/1 (tw.), 101/2, 101/3, 102 (tw.), 103 (tw.), 105/2, 106/2, 107, 108/1, 108/2 und 109/1

Das Gebiet der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gnevezin Ausbau der Gemeinde Bargischow ist ca. 22.550 m<sup>2</sup> groß.

### 3.4 Naturräumliche Gliederung

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

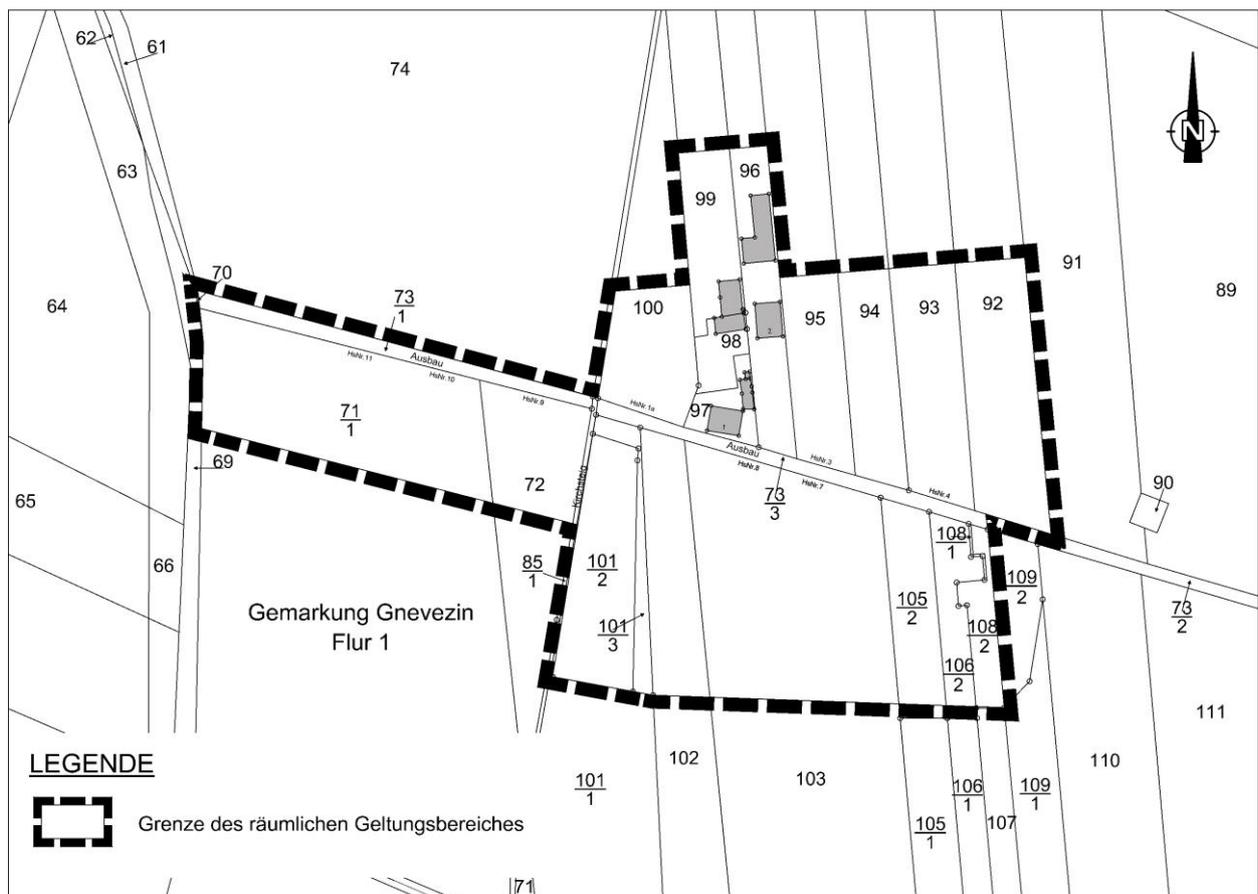
Der Ort befindet sich in der naturräumlichen Landschaftszone des nordöstlichen Flachlandes und ist der Großlandschaft „Vorpommersche Lehmplatten und Landschaftseinheit Lehmplatten“ südlich der Peene zuzuordnen.

### 3.5 Planungsunterlage

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

Eine Vermessung innerhalb des Plangebietes wurde nicht vorgenommen.

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



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

Nach Programmsatz 4.1 (6) des RREP VG hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Typisch für das Ortsbild sind Hauptgebäude an den Erschließungsstraßen. Nebengebäude sowie Freiflächen/Gartenland sind zu den hausabgewandten Hofbereichen angeordnet.

Der Gebietscharakter der Ortslage Gnevezin Ausbau 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 Gemeinde beabsichtigt mit der Satzung, neue Grundstücke für die Wohnnutzung im unmittelbaren Zusammenhang zum bebauten Siedlungsbereich aufzunehmen.

Alle Baugrundstücke sind erschlossen.

Wie vorher ausgeführt, ist in Gnevezin Ausbau durch die Bautätigkeit der letzten Jahre erkennbar, dass der Ort nachgefragt wird. Dabei handelt es sich um dauerhaftes Wohnen, für Familien.

#### **5 Planinhalte**

##### **5.1 Nutzung**

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

Mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gnevezin Ausbau der Gemeinde Bargischow wird die vorhandene Bebauung planungsrechtlich gesichert und Baurecht für geplante Bebauungen geschaffen.

Der Charakter als Wohnsiedlung bleibt durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erhalten.

Der Ortsteil Gnevezin Ausbau dient der Wohnnutzung.

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

Mit der vorliegenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gnevezin Ausbau der Gemeinde Bargischow werden die Voraussetzungen

für eine Bebauung mit Wohngebäuden zum Dauerwohnen geschaffen. Die bereits bestehende Siedlung wird gefestigt.

Die Bebauung im Geltungsbereich der 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 Gnevezin Ausbau der Gemeinde Bargischow.

## **5.2 Planungsrechtliche Festlegungen**

Für den Ortsteil Gnevezin Ausbau der Gemeinde Bargischow gibt es bislang keine gültige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Um die vorhandene Bebauung zu sichern und die geplante Wohnbebauung realisieren zu können, ist die Schaffung von Baurecht erforderlich. Dazu wird die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gnevezin Ausbau der Gemeinde Bargischow vorgenommen.

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

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung soll mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gesichert werden.

Die Gemeinde hat sich mit der Entwicklung des Ortsteils 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.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Gestaltung der Gebäude haben sich der Nutzung und Bauweise der angrenzenden bebauten Grundstücke anzupassen.

Nebenanlagen, Nebengebäude, Stellplätze, Garagen und Carports dürfen auch außerhalb der Baufelder errichtet werden.

Die unter Punkt 3.3 benannten Flurstücke des Plangeltungsbereiches befinden sich derzeit im Außenbereich, so dass eine Bebauung ausgeschlossen wird.

Im Rahmen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gnevezin Ausbau der Gemeinde Bargischow sollen die unter Punkt 3.3 genannten Flurstücke als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil ausgewiesen werden. Es handelt sich hierbei um Außenbereichsflächen.

Die Gemeinde Bargischow hat sich für Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gnevezin Ausbau der Gemeinde Bargischow entschieden, um die vorhandene Bebauung planungsrechtlich zu sichern und neue Bebauungen zu ermöglichen. Der Geltungsbereich umfasst zum Großteil die vorhandene Ortsstruktur des Ortsteils Gnevezin Ausbau.

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.

Örtliche Bauvorschriften werden nicht getroffen.

Voraussetzung für die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gnevezin Ausbau der Gemeinde Bargischo 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 Bargischo und dem Ortsteil Gnevezin Ausbau nicht entgegenstehen.

### **5.3 Grünordnerische Festsetzungen**

Im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gnevezin Ausbau der Gemeinde Bargischo 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.

Bei den Einbeziehungsflächen handelt es sich um unbebaute Flächen (Acker, Rasen, nicht- oder teilversiegelte Freifläche). Die Vorhabenflächen grenzen an Bebauung bzw. Verkehrsflächen an und befinden sich somit in einer Entfernung von weniger als 100 m zur nächsten Störquelle.

Mit der Umsetzung der Planung werden die Voraussetzungen für eine Bebauung mit Wohngebäuden zum Dauerwohnen geschaffen und eine Verfestigung vorhandener Bebauungsstrukturen bewirkt.

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

Die betroffenen Biotoptypen haben einen Biotopwert von 1 (ACL, PER; PEU - Wertstufe 0) gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE 2018). Unter Berücksichtigung des Faktors für die Versiegelung von 0,5 und des Lagefaktors von 0,75 ergibt sich der folgende Kompensationsbedarf:

In Abhängigkeit von der Flächenversiegelung auf den betreffenden Grundstücken ist pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche die Pflanzung von mindestens

entweder	125 m <sup>2</sup>	Strauchpflanzung	(2 x verpflanzte Qualität)
oder	5 Stück	Baum	(2 x verpflanzte, Stammumfang 16 – 18/ Obstbäume 10 – 12)

aus vorwiegend einheimischen und standorttypischen Gehölzen vorzunehmen.

Die baulich nicht genutzten Flächen aller Grundstücke sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken ist spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.

Alternativ zur Pflanzung ist als Kompensationsmaßnahme der Erwerb von Ökopunkten einer Ökokontomaßnahme möglich. In Abhängigkeit von der Flächenversiegelung auf den betreffenden Grundstücken ist pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche vom jeweiligen Bauherrn die Einzahlung von 125 Ökopunkten in ein anerkanntes Ökokonto der Landschaftszone Vorpommersches Flachland vorzunehmen. Der Reservierungsbescheid ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

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

Die innere Erschließung erfolgt im Wesentlichen über die Hauptstraße.

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**

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung für die geplante Wohnbebauung ist durch einen Anschluss an das vorhandene öffentliche Trinkwassernetz vorgesehen.

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

### **■ 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.

### **■ Elektroversorgung**

Das Plangebiet der Satzung Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gnevezin Ausbau der Gemeinde Bargischow ist elektrotechnisch erschlossen. Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie erfolgt über die vorhandenen Anlagen.

Es wird davon ausgegangen, dass die geplante Bebauung durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz mit Elektroenergie versorgt werden kann.

### **■ Telekommunikation**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird um entsprechende Angaben von den Versorgungsträgern gebeten.

## **7 Sonstige Angaben**

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

Im Zuge der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gnevezin Ausbau der Gemeinde Bargischo werden planrelevante Belange und Hinweise untersucht und zum gegebenen Zeitpunkt in die Begründung aufgenommen.

### **7.2 Belange des Naturschutzes**

Der vorhandene Baumbestand ist während geplanter Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Es sind die Bestimmungen der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren 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.

### **7.3 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.