

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG FÜR DEN IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS KLEIN POLZIN DER GEMEINDE GROS POLZIN

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) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern 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) und § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 204, 270), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130, 136), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Polzin am die nachfolgende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klein Polzin der Gemeinde Groß Polzin erlassen.

**§ 1
Räumlicher Geltungsbereich**

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klein Polzin der Gemeinde Groß Polzin gilt für den Bereich, der in der Planzeichnung als Geltungsbereich im Maßstab 1 : 2.000 dargestellt ist. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2
Festsetzungen**

Für die Flächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungsfächen) werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Die Wohngebäude sind in der offenen Bauweise (o) zu errichten.
- Die Wohngebäude dürfen als Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.
- Die Art und das Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, haben sich in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

**§ 3
Belange des Naturschutzes**

- Kompensationsmaßnahmen
 - Insgesamt 3.048 Eingriffsflächenäquivalente sind durch Realkompensation oder den Kauf von Ökopunkten zu decken.
 - Realkompensation
Der Nachweis der Deckung von 1,32 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.
 - Kauf von Ökopunkten
Als Kompensationsmaßnahme sind insgesamt 3.048 Ökopunkte einer Ökokontomaßnahme in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ zu erwerben. Pro 1 m² beanspruchter Ergänzungsfäche sind 1,32 Ökopunkte vom jeweiligen Bauherrn zu erwerben. Der Reservierungsbescheid ist mit dem Bauantrag vorzulegen.
- Die baulich nicht genutzten Flächen aller Grundstücke sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 [1] Nr. 25 a BauGB).
- Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken ist spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.
- 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.
 - 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. Leitungsarbeiten 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:
- 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.

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.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klein Polzin der Gemeinde Groß Polzin wird aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Groß Polzin vom 29.07.2025 aufgestellt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet auf der Internetseite des Amtes Züssow unter der Adresse - <https://www.amt-zuessow.de/bekanntmachungen/oeffentliche-bekanntmachungen/> - am und durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Züssower Amtsblatt“ am erfolgt.

Groß Polzin, Der Bürgermeister Siegel

- Die Gemeindevertretung Groß Polzin hat in ihrer Sitzung am den Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klein Polzin der Gemeinde Groß Polzin mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Beteiligung bestimmt.

Groß Polzin, Der Bürgermeister Siegel

- Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klein Polzin der Gemeinde Groß Polzin, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text sowie der Begründung, ist gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum im Internet auf der Internetseite des Amtes Züssow unter der Adresse - <https://www.amt-zuessow.de/bekanntmachungen/aktuelle-beteiligungungsverfahren/> - sowie des Bau- und Planungsportals M-V unter der Adresse - <https://www.bauportal-mv.de/bauportal/Bauleitplaene> - veröffentlicht.

Zusätzlich liegt der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung während der folgenden Dienststunden

Dienstag	von 09:00 – 12:00 Uhr und 13:00 Uhr – 18:00 Uhr
Donnerstag	von 09:00 – 12:00 Uhr und 13:00 Uhr – 16:00 Uhr
Freitag	von 09:00 – 12:00 Uhr

im Amt Züssow, Bürgerbüro Gützkow, Zimmer 9, Pommersche Straße 27, 17506 Gützkow zu jedermann Einsichtnahme aus.

Die öffentliche Beteiligung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann während der Beteiligungsfrist elektronisch per E-Mail an n.schmidt@amt-zuessow.de oder bei Bedarf auch auf anderem Weg (z. B. schriftlich vor Ort oder postalisch unter der genannten Adresse) abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Züssower Amtsblatt“ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Groß Polzin, Der Bürgermeister Siegel

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

Groß Polzin, Der Bürgermeister Siegel

- Die Gemeindevertretung Groß Polzin 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.

Groß Polzin, Der Bürgermeister Siegel

- 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

- Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klein Polzin der Gemeinde Groß Polzin wurde am von der Gemeindevertretung Groß Polzin beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Groß Polzin vom gebilligt.

Groß Polzin, Der Bürgermeister Siegel

- Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klein Polzin der Gemeinde Groß Polzin wird hiermit ausgefertigt.

Groß Polzin, Der Bürgermeister Siegel

- Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klein Polzin der Gemeinde Groß Polzin ist im „Züssower Amtsblatt“ am ortsüblich bekannt gemacht worden.

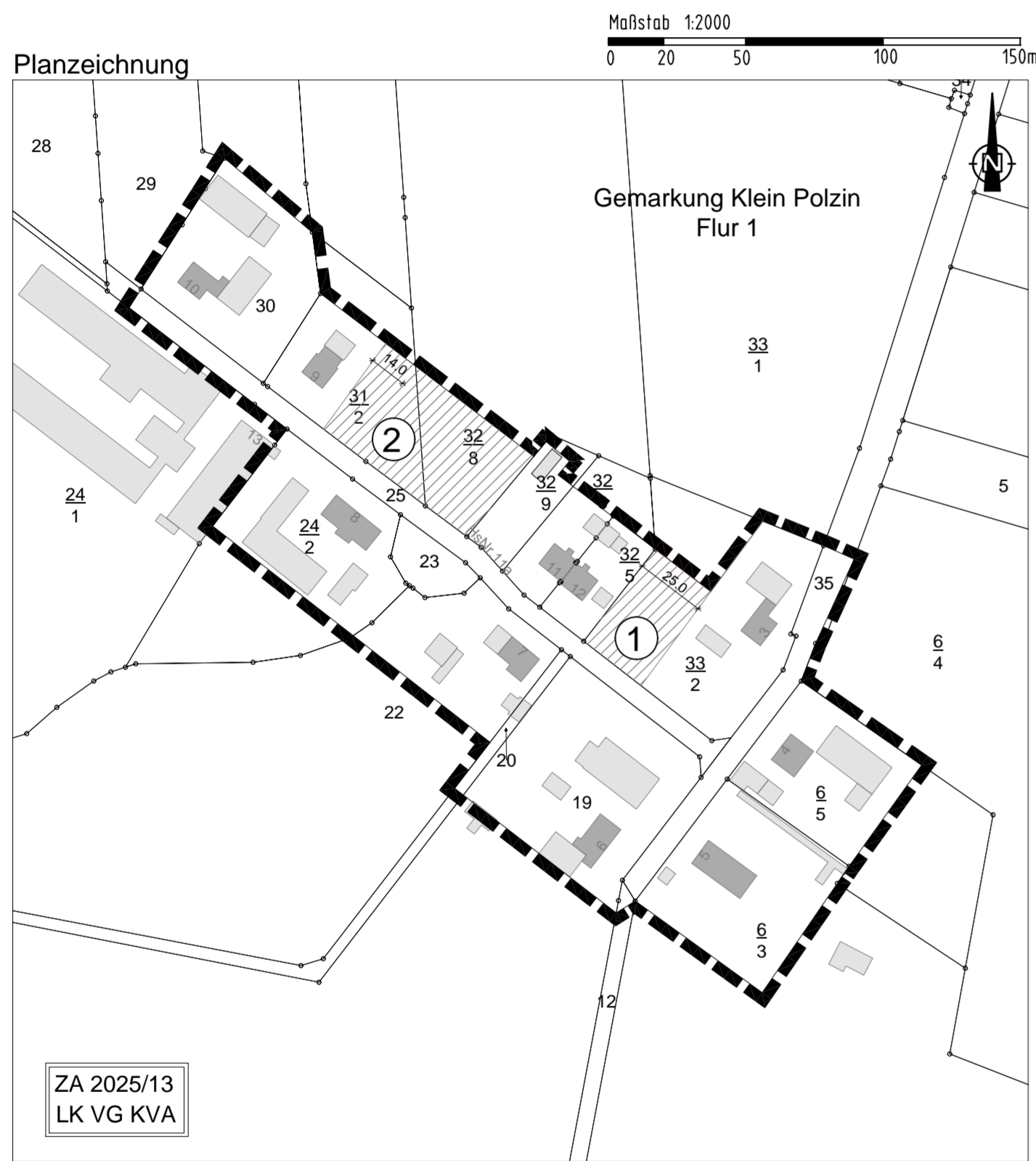
Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klein Polzin der Gemeinde Groß Polzin mit der Begründung ist auch im Internet über die Internetseite des Amtes Züssow unter der Adresse - <https://www.amt-zuessow.de/bekanntmachungen/aktuelle-beteiligungungsverfahren/> - sowie 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 „Züssower Amtsblatt“ 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 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klein Polzin der Gemeinde Groß Polzin tritt mit Ablauf des in Kraft.

Groß Polzin, Der Bürgermeister Siegel

**- Entwurf -
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klein Polzin der Gemeinde Groß Polzin**



Planzeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
- z. B. 28/2 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenzen
- Flurgrenze
- Ergänzungsfächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
- Nummer der Ergänzungsfäche
- Hauptgebäude
- Nebengebäude

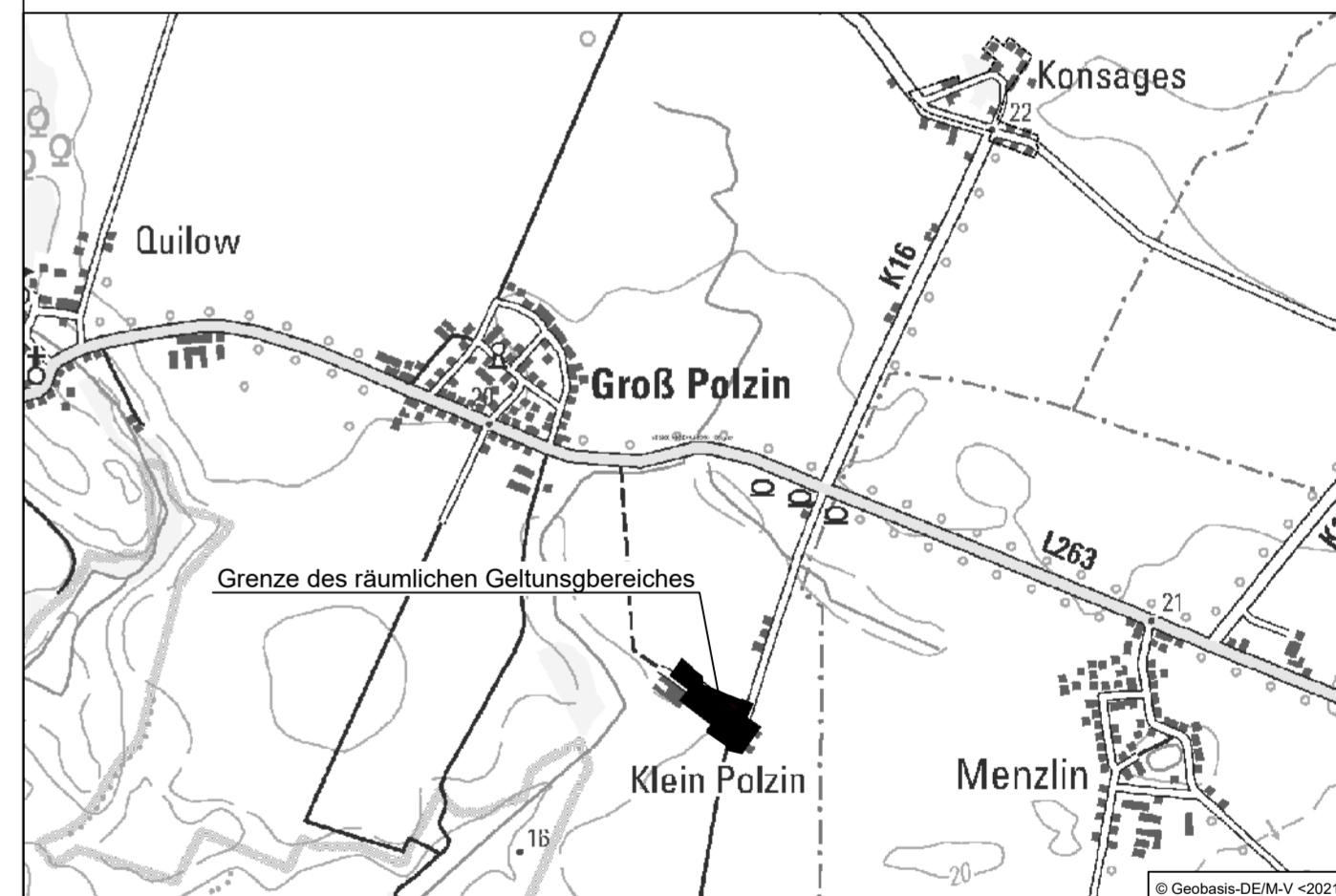
Rechtsgrundlagen

- 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 4 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 S. 270, 351), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130, 136);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)

Gemeinde Groß Polzin

**- ENTWURF -
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klein Polzin der Gemeinde Groß Polzin**

Übersichtslageplan zur Lage



Plangrundlagen:
- Flurgrenzen aus aktuellen ALKIS-Daten vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Stand August 2025)

AUSLEGUNGSZEITRAUM 11.06.2026 bis 17.07.2026

Planverfasser:
[Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH](https://www.ingeneurbuero-neuhaus.de) **N&P**

Projekt-Nr.: 2025-163 Maßstab: 1 : 2000 Datum: März 2026

Get average est notre propriété intellectuelle. Sans notre autorisation écrite, il ne peut être ni copié, ni réproduire, ni modifier, ni transmettre, ni communiquer à des tiers.

Diese Zeichnung ist unser geistiges Eigentum. Sie darf ohne unsere schriftliche Zustimmung weder kopiert, noch reproduziert, verändert, weitergegeben, übertragen oder auf andere Weise verbreitet werden.

This design and information is our intellectual property. It must neither be copied in any way nor used for reproduction, modification, distribution, transmission, or communication to third parties without our written consent.