

- Entwurf -

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

Auftraggeber: Amt Züssow
Dorfstraße 6
17495 Züssow

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

Bearbeiter: Juliane Motz
(M. Sc.)

Mitarbeit: Susan Pietler

Auslegungszeitraum: 11.06.2026 bis 17.07.2026

Inhaltsverzeichnis

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

1	Rechtsgrundlagen	3
2	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	3
2.1	Ziel und Zweck der Planung.....	3
2.2	Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klein Polzin der Gemeinde Groß Polzin	4
2.3	Angaben zum Planverfahren.....	5
3	Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe	5
3.1	Einordnung	5
3.2	Vorhandene Situation.....	6
3.3	Geltungsbereich und Größe	6
3.4	Planungsunterlage	6
4	Wohnbaulandreserven im Gemeindegebiet/ Eigenentwicklung	7
5	Planinhalte	9
5.1	Nutzung	9
5.2	Planungsrechtliche Festlegungen	11
5.3	Grünordnerische Festlegungen.....	12
6	Angaben zur technischen Erschließung.....	14
7	Sonstige Angaben	16
7.1	Angaben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	16
7.2	Belange des Naturschutzes	16
7.3	Flächenversiegelungen	16

Anlage 1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

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

1 Rechtsgrundlagen

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klein Polzin der Gemeinde Groß Polzin 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 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348);
- 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 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 Klein Polzin der Gemeinde Groß Polzin soll eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klein Polzin der Gemeinde Groß Polzin 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 Klein Polzin der Gemeinde Groß Polzin gibt es bislang keine gültige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung.

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klein Polzin der Gemeinde Groß Polzin umfasst zum Großteil die vorhandene Ortsstruktur des Ortsteils Klein Polzin.

Um die vorhandene Bebauung zu sichern und die geplante Wohnbebauung realisieren zu können, ist die Schaffung von Baurecht erforderlich. Dazu ist die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klein Polzin der Gemeinde Groß Polzin vorzunehmen.

Der mit der Erstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klein Polzin nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 ausgewiesene Geltungsbereich eröffnet Bebauungsmöglichkeiten überwiegend für Wohnbebauung.

Die Gemeinde Groß Polzin verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan.

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 für den Zuzug junger Familien handelt.

Durch die Gemeinde Groß Polzin wurde am 29.07.2025 der Aufstellungsbeschluss für die Erarbeitung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klein Polzin der Gemeinde Groß Polzin gefasst.

Die folgenden Planungsziele sollen mit der Erarbeitung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klein Polzin der Gemeinde Groß Polzin erreicht werden:

- Sicherung einer städtebaulichen Entwicklung in dem Ortsteil Klein Polzin,
- Sicherung der bereits vorhandenen Bebauung,
- Schaffung von Baurecht für die Erweiterungen und Neuerrichtungen von Wohngebäuden 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 Klein Polzin der Gemeinde Groß Polzin wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Ortsteils Klein Polzin 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 Klein Polzin der Gemeinde Groß Polzin

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

Demnach darf die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder dem jeweiligen Länder-gesetz 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 UVP) 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 Klein Polzin der Gemeinde Groß Polzin 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 Klein Polzin der Gemeinde Groß Polzin im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 6 Satz 2 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.

Bei der Aufstellung der Satzung sind gemäß § 34 Abs. 6 BauGB die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme durch Veröffentlichung 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 Groß Polzin liegt im Osten des Landes Mecklenburg-Vorpommern, im Landkreis Vorpommern-Greifswald.

Sie befindet sich 10 Kilometer nordwestlich von Anklam und circa 14 Kilometer östlich von Gützkow.

Östlich der Gemeinde Groß Polzin verläuft die Bundesstraße B 109. Die Bundesautobahn A 20 ist in etwa 17 Kilometern Entfernung über die Anschlussstelle Gützkow erreichbar.

Die Gemeinde Groß Polzin wird seit dem 01. Januar 2005 von dem Amt Züssow mit Sitz in der Gemeinde Züssow verwaltet.

Zum Gemeindegebiet gehören folgende Ortsteile: Klein Polzin, Konsages, Pätchow, Quilow, Stolpmühl, Vitense und der gleichnamige Ortsteil Groß Polzin.

Klein Polzin wurde namentlich als solches erstmals 1851 genannt.

3.2 Vorhandene Situation

Der Ortsteil Klein Polzin dient überwiegend als Wohnstandort. Die vorhandene Bebauung im Ort wird durch die Wohnfunktion geprägt. Die Ortschaft wird verkehrstechnisch durch die über die Landesstraße L 263 und die Straße Klein Polzin erschlossen.

Klein Polzin bestand aus nur zwei ausgebauten Bauernhöfen und stellte sich als Rittergut dar.

Eine frühe Besiedlung wird durch die drei bedeutenden Großsteingräber aus dem Neolithikum (5500 bis 1800 v. d. Z.) dokumentiert.

Die Dachform ist zumeist als Satteldach ausgebildet.

Die Außenfassaden der Hauptgebäude sind verputzt oder aus Ziegelsteinen ohne Außenputz.

Die Wohngebäude sind überwiegend mit einem Vollgeschoss ausgestattet.

Die Einfriedungen der privaten Grundstücke bestehen überwiegend aus Holz, Metall, Steinmauern und Hecken.

Innerhalb des Ortsteils Klein Polzin ist ein landwirtschaftlicher Betrieb ansässig.

3.3 Geltungsbereich und Größe

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

Gemeinde	Groß Polzin
Gemarkung	Klein Polzin
Flur	1
Flurstücke	6/3 (tw.), 6/5 (tw.), 12 (tw.), 19 (tw.), 20 (tw.), 22 (tw.), 23, 24/2 (tw.), 25 (tw.), 30, 31/2, 32/5, 32/6 (tw.), 32/8 (tw.), 32/9 (tw.), 33/2 (tw.) und 35 (tw.)

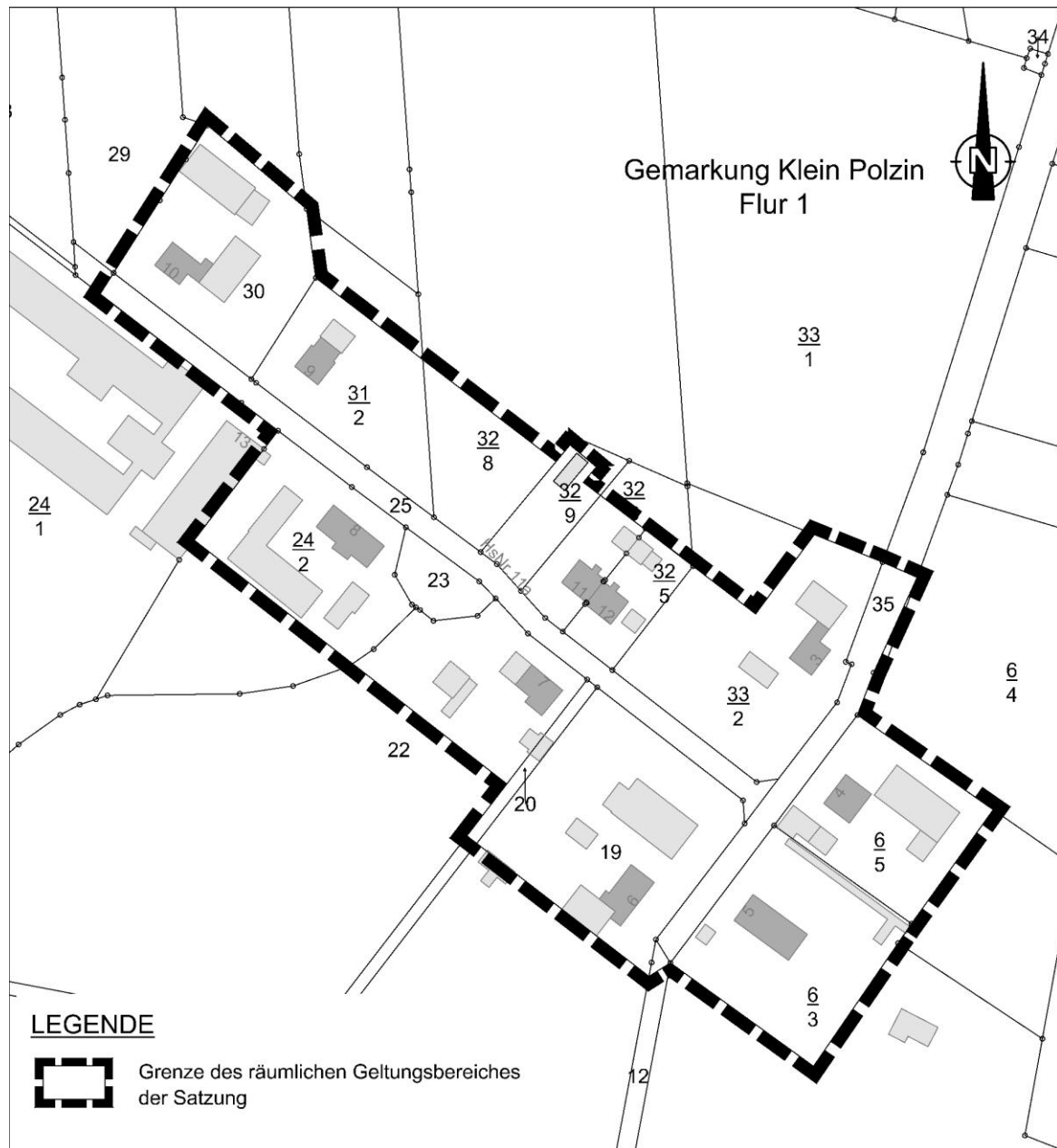
Das Gebiet der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klein Polzin der Gemeinde Groß Polzin ist 31.860 m² groß.

3.4 Planungsunterlage

Die Erarbeitung der Unterlagen der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klein Polzin der Gemeinde Groß Polzin erfolgt auf der Grundlage der vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifwald übergebenen Flurkarte.

Eine Vermessung innerhalb des Plangebietes wurde nicht vorgenommen.

Die rechtsverbindliche Flurkarte liegt digital für den Ort Klein Polzin vor. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.



4 Wohnbaulandreserven im Gemeindegebiet/ Eigenentwicklung

Der Programmsatz 4.1 (2) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern zielt auf den Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung ab. Die Gemeinde stellt mit der Satzung die nutzbaren erschlossenen Standortreserven klar und zielt dabei auf die Verdichtung bebauter Bereiche ab.

Nach Programmsatz 4.1 (6) des RREP VP hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Alle in der Satzung dargestellten einbezogenen Flächen stehen im direkten baulichen Zusammenhang mit den umliegenden Nutzungen/Bebauungen, hier Wohnen und Gärten.

Der Gebietscharakter des Ortsteils Klein Polzin entspricht überwiegend 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 der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung 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 in der Gemeinde Groß Polzin hat von 2000 mit insgesamt 290 Einwohnern und Einwohnerinnen bis ca. 2025 mit insgesamt 393 Einwohnern einen Zuwachs verzeichnet. Die Gemeinde Groß Polzin 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. Die Gemeinde Groß Polzin verfügt über keine Klarstellungssatzung und keinen Bebauungsplan. Die Gemeinde Groß Polzin verfügt über keine geeigneten Flächen in der Gemeinde, die für Bauwillige als Baugrundstück genutzt werden können. Des Weiteren stehen Flächen aufgrund des privaten Eigentums nicht zum Verkauf. Der Gemeinde Groß Polzin stehen demnach kaum Flächen für Bauwillige zur Verfügung.

Aufgrund dessen ist die Gemeinde gezwungen, unter anderem auf Außenbereichsflächen zurückzugreifen, um Bauwilligen die Chance zu bieten, sich in der Gemeinde Groß Polzin anzusiedeln und damit die Einwohnerzahlen der Gemeinde zu stabilisieren. Durch die Ausweisung neuer Baugrundstücke im Rahmen der Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung des Ortsteils Klein Polzin soll der Zuzug junger Familien begünstigt werden und bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung neue Grundstücke für die Wohnnutzung im unmittelbaren Zusammenhang zum bebauten Siedlungsbereich aufzunehmen.

Die Gemeinde Groß Polzin weist dafür in dem Ortsteil Klein Polzin insgesamt zwei Ergänzungsbereiche aus.

Die einbezogenen Flächen Nummer eins und zwei befinden sich in der Mitte des Ortsteils Klein Polzin, nördlich der Erschließungsstraße. Die einbezogenen Flächen schließen sowohl im Westen als auch im Osten an bereits vorhandene Wohnbebauung an. In der einbezogenen Fläche 1 kann circa ein Einfamilienhaus und im Bereich 2 mit einbezogenen Flächen können circa zwei Einfamilienhäuser entstehen. Für einbezogene Fläche Nummer zwei gibt es bereits ein konkretes Vorhaben zur Umsetzung einer Wohnbebauung. Interessenten sind demnach vorhanden.

Durch die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klein Polzin der Gemeinde Groß Polzin werden circa 3 Baugrundstücke ausgewiesen.

Die zwei Ergänzungsbereiche runden die Ortsstruktur des Ortsteils Klein Polzin ab und ermöglichen den Zuzug junger Familien und sowie die Stabilisierung der Einwohnerzahlen in der Gemeinde Groß Polzin. Für die einbezogene Fläche Nummer zwei gibt es bereits ein konkretes Vorhaben. Die weiteren einbezogenen Flächen sollen für weitere Interessenten und als Reserveflächen für zukünftige Bauwillige zur Verfügung gestellt werden. Mit den ausgewiesenen Flächen kann für die nächsten 15 Jahre eine geordnete städtebauliche Entwicklung in dem Ortsteil Klein Polzin erfolgen.

Die Gemeinde Groß Polzin ist eine Nachbargemeinde der Hansestadt Anklam und daher eine attraktive Wohngegend. Durch die unmittelbare Nähe zu der Hansestadt Anklam ist die Gemeinde Groß Polzin 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. Es gibt demnach kaum geeigneten Flächen für Bauwillige. Mit der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung möchte die Gemeinde Groß Polzin die Möglichkeit schaffen, sich innerhalb des Gemeindegebietes ansiedeln zu können und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen, vor allem aufgrund der Nachfragen nach vorhandenen Baugrundstücken.

Alle potenziellen Baugrundstücke der Ergänzungsbereiche eins bis vier sind erschlossen.

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. Es wird eine maßvolle Arrondierung mit der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klein Polzin vorgenommen.

5 Planinhalte

5.1 Nutzung

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klein Polzin der Gemeinde Groß Polzin wurde in Zusammenarbeit mit dem Amt Züssow und der Gemeindevertretung Groß Polzin erarbeitet.

Mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klein Polzin der Gemeinde Groß Polzin wird die vorhandene Bebauung planungsrechtlich gesichert und Baurecht für zukünftige Bauungen geschaffen.

Der Ortsteil Klein Polzin dient unter anderem der Wohnnutzung.

In dem Ortsteil Klein Polzin befinden sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Anlagen, welche jedoch nicht Teil des Plangeltungsbereiches sind.

Es handelt sich hierbei um ein Misch-/Dorfgebiet.

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

Die Einwohnerzahlen der Gemeinde Groß Polzin sind seit 1990 stark rückläufig. Heute verzeichnet die Gemeinde Groß Polzin circa 360 Einwohner/innen, während es im Jahre 1990 noch 639 Einwohner/innen waren. Die Gemeinde Groß Polzin möchte ihre Einwohnerzahlen stabilisieren und den Zuzug neuer Einwohner/innen begünstigen und auch bereits vorhandenen Einwohnern der Gemeinde Groß Polzin die Möglichkeit bieten, in der Gemeinde ansässig zu bleiben. Dies soll durch die Ausweisung von potenziellen Baugrundstücken erfolgen.

Mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden zwei Ergänzungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ausgewiesen.

Die erste Ergänzungsfläche befindet sich im Osten des Ortsteils Klein Polzin auf dem Flurstück 33/2 (tw.), Flur 1 der Gemarkung Klein Polzin. Sie wird von vorhandenen Wohnbebauungen umschlossen und bildet derzeit eine sogenannte Baulücke innerhalb des Ortsteils Klein Polzin. Es entsteht circa ein potenzielles Baugrundstück.

Die zweite Ergänzungsfläche befindet sich mittig innerhalb des Ortsteils Klein Polzin auf den Flurstücken 31/2 (tw.) und 32/8 der Flur 1, Gemarkung Klein Polzin. Sie schließt im Südosten und im Nordwesten an bereits vorhandene Wohnbebauungen an und bildet ebenfalls eine sogenannte Baulücke innerhalb des Ortsteils Klein Polzin. Sie bietet Wohnraumkapazitäten für circa zwei Baugrundstücke.

Die Ergänzungsflächen eins und zwei bieten insgesamt Wohnraumkapazitäten für circa drei Einzelhäuser.

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen und zuvor beschriebenen Ergänzungsflächen sind durch ihr jeweiliges bauliches Umfeld geprägt und werden von vorhandener Bebauung umschlossen.

Beide Ergänzungsflächen sind erschlossen. Sie werden durch die Ortsdurchfahrt des Ortes Klein Polzin erschlossen.

Die Voraussetzungen für eine Bebauung mit beispielsweise Wohngebäuden zum Dauerwohnen werden 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 Klein Polzin der Gemeinde Groß Polzin.

Der Zuzug junger Familien wird begünstigt. Die Gemeinde Groß Polzin kann somit Bauwilligen verfügbare Baugrundstücke zur Verfügung stellen.

5.2 Planungsrechtliche Festlegungen

Für den Ortsteil Klein Polzin der Gemeinde Groß Polzin gibt es bislang keine gültige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung.

Um die vorhandene Bebauung zu sichern und die künftigen Bebauungen realisieren zu können, ist die Schaffung von Baurecht erforderlich. Dazu wird die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klein Polzin der Gemeinde Groß Polzin vorgenommen.

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klein Polzin der Gemeinde Groß Polzin umfasst zum Großteil die vorhandene Ortsstruktur des Ortsteils Klein Polzin. Die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichern.

Im Rahmen der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden zwei Ergänzungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ausgewiesen. Die Ergänzungsflächen befinden sich in direktem Anschluss an bereits durch Wohnbebauung geprägte Bereiche bzw. werden von diesen umschlossen und bieten circa drei Baugrundstücke für Bauwillige.

Die Erschließung der einzelnen Flächen ist ebenfalls über die Ortsdurchfahrt Klein Polzin gegeben.

Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die ausgewiesenen Ergänzungsflächen eins und zwei liegen somit vor.

Für die Flächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB 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.

Der Ortsteil Klein Polzin ist durch eine aufgelockerte Bebauung gekennzeichnet, die durch großzügige Grundstückszuschnitte und eine starke Begrünung geprägt ist.

Die Grundstücke sind sowohl mit Wohngebäuden und entsprechenden Nebengebäuden als auch mit landwirtschaftlich genutzten Gebäuden überbaut. Die unbebauten Bereiche werden zumeist für die Anlage von Gärten und Grünflächen genutzt.

Die oben benannten Flurstücke innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich derzeit im Außenbereich, so dass eine Bebauung ausgeschlossen wird.

Im Rahmen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sollen die unter Punkt 3.3 genannten Flurstücke als im Zusammenhang bebauter Ortsteil ausgewiesen werden. Es handelt sich hierbei um Außenbereichsflächen.

Die Gemeinde Groß Polzin hat sich für die Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klein Polzin entschieden, um die vorhandene Bebauung planungsrechtlich zu sichern und neue Bauungen zu ermöglichen. Der Geltungsbereich umfasst die vorhandene Ortsstruktur des Ortsteils Klein Polzin.

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.

Voraussetzung für die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klein Polzin der Gemeinde Groß Polzin 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 Groß Polzin und des Ortsteil Klein Polzin nicht entgegenstehen.

5.3 Grünordnerische Festlegungen

Im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klein Polzin der Gemeinde Groß Polzin 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 der Umsetzung der Planung werden Standortreserven in einem bereits durchprägten Siedlungsgebiet erschlossen und eine Verfestigung und qualitative Aufwertung vorhandener Bauungsstrukturen 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.

Für die Ergänzungsflächen eins und zwei der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klein Polzin der Gemeinde Groß Polzin wurde eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt, welche der Anlage 1 entnommen werden kann. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden ermittelt und festgelegt.

Das erforderliche Kompensationsflächenäquivalent beträgt 3.048 m² KfÄ.

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.

Ökokonto

Als Kompensationsmaßnahme sind insgesamt 3.048 Ökopunkte einer Ökokontomaßnahme in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ zu erwerben.

Pro 1 m² beanspruchter Ergänzungsfläche sind 1,32 Ökopunkte vom jeweiligen Bauherren zu erwerben. 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

■ **Verkehrerschließung**

Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klein Polzin der Gemeinde Groß Polzin wird durch die Landesstraße L 263 und die Ortsdurchfahrt Klein Polzin erschlossen.

Folglich ist eine Erschließung des Geltungsbereiches gesichert.

■ **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.

Für den Ortsteil Klein Polzin ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über zwei Stunden. Folglich ist insgesamt eine Löschwassermenge von 96 m³ vorzuhalten.

Die Angaben wurden auf der Grundlage des DVGW Arbeitsblatt W 405 ermittelt.

Nach Angaben des Amtes Züssow steht in der gesamten Ortslage Klein Polzin innerhalb eines Radius von 300 Metern Löschwasser zur Verfügung, welches durch einen vorhandenen Löschteich mit etwa 100 m³ Löschwasser bereitgestellt wird.

Der Löschwasserteich befindet sich auf dem Flurstück 23, Flur 1 der Gemarkung Klein Polzin. Die Lage des Löschwasserteiches samt 300 m-Radius kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

Laut Ausrückeordnung des Landkreises Vorpommern-Greifswald kommen die Freiwilligen Feuerwehren aus Groß Polzin, Ziethen, Menzlin und Klein Bünzow zum Einsatz. Auf den Fahrzeugen der zum Einsatz kommenden Feuerwehren befinden sich 7.100 Liter Wasser.

Die Löschwasserversorgung ist demnach abgesichert.



Abb. 01: Löschwasserentnahmestelle (Löschteich) auf dem Flurstück 23, Flur 1 der Gemarkung Klein Polzin mit 300m-Radius

■ **Elektroversorgung**

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

Das Plangebiet der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klein Polzin der Gemeinde Groß Polzin ist durch Telekommunikationsanlagen erschlossen. Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsanlagen erfolgt über die vorhandenen Anlagen. Es wird davon ausgegangen, dass die geplante Bebauung durch Anschluss an das vorhandene Telekommunikationsnetz versorgt werden kann.

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 Klein Polzin der Gemeinde Groß Polzin 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 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.

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.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

1 Ausgangsdaten

Im Auftrag der Gemeinde Groß Polzin, über das Amt Züssow, wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für 2 Ergänzungsflächen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klein Polzin der Gemeinde Groß Polzin erstellt.

Für den Ortsteil Klein Polzin der Gemeinde Groß Polzin gibt es bislang keine gültige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Um die vorhandene Bebauung zu sichern und die geplante Wohnbebauung realisieren zu können, ist die Schaffung von Baurecht erforderlich. Dazu ist die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klein Polzin der Gemeinde Groß Polzin vorzunehmen.

Das Gebiet der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Konsages der Gemeinde Groß Polzin ist 31.860 m² groß.

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

Gemeinde	Groß Polzin
Gemarkung	Klein Polzin
Flur	1
Flurstücke	6/3 (tw.), 6/5 (tw.), 12 (tw.), 19 (tw.), 20 (tw.), 22 (tw.), 23, 24/2 (tw.), 25 (tw.), 30, 31/2, 32/5, 32/6 (tw.), 32/8 (tw.), 32/9 (tw.), 33/2 (tw.) und 35 (tw.)

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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348);
- 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 1990 - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 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 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), 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 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) 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, 613), mehrfach geändert sowie § 9a eingefügt 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 3 des Gesetzes vom 8. 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 GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546);
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790,794).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4);
- Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V – in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12, 247; GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 224-2), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Dezember 2025 (GVOBl. M-V S. 731);
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2023 I Nr.323)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306),
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95);

- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie), aktuelle konsolidierte Fassung vom 26. Juni 2019

1.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Der Ortsteil Klein Polzin dient überwiegend als Wohnstandort. Die vorhandene Bebauung im Ort wird durch die Wohnfunktion geprägt. Die Ortschaft wird verkehrstechnisch durch die Landesstraße L 263 und die Ortsdurchfahrt Klein Polzin erschlossen.

In dem Ortsteil Klein Polzin befinden sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Anlagen, welche jedoch nicht Teil des Plangeltungsbereiches sind.

Es handelt sich hierbei um ein Misch-/Dorfgebiet.

Der Ortsteil Klein Polzin ist durch eine aufgelockerte Bebauung gekennzeichnet, die durch großzügige Grundstückszuschnitte und eine starke Begrünung geprägt ist.

Die Grundstücke sind sowohl mit Wohngebäuden und entsprechenden Nebengebäuden als auch mit landwirtschaftlich genutzten Gebäuden überbaut. Die unbebauten Bereiche werden zumeist für die Anlage von Gärten und Grünflächen genutzt.

Umgeben wird der Ortsteil Klein Polzin von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

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

Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klein Polzin der Gemeinde Groß Polzin befindet sich nicht in Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, so dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter bestehen.

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

Im Südwesten befindet sich in einer Entfernung von ca. 300 m das GGB-Gebiet „Peenetal mit Zuflüssen, Kleingewässerlandschaft am Kummerower See“ (DE 2045-302). Der Ortsteil Klein Polzin ist umgeben vom EU-Vogelschutzgebiet „Peenetallandschaft“ (DE 2147-401) und Landschaftsschutzgebiet „Unteres Peenetal und Peene-Haff“ (LSG 67a).

Südlich in einer Entfernung von ca. 300 m verläuft das Naturschutzgebiet „Peenetal von Jarmen bis Anklam“ (NSG 328).

Die Ortslage Klein Polzin befindet sich im Naturpark „Flusslandschaft Peenetal“ (MV_NP_8).

Durch die Planung sind keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope betroffen.

Gesetzlich geschützte Biotope sind im räumlichen Geltungsbereich nicht vorhanden.

Folgende Biotoptypen sind in den Ergänzungsflächen vorhanden:

Tabelle 1: Biotoptypen im Plangebiet

Nr.	Code	Bezeichnung	Fläche in m ²
2.1.2	BLM	Mesophiles Laubgebüsch	90 m ²
2.7.2	BBJ	Jüngerer Einzelbaum	
13.2.1	PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	215 m ²
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	3.350 m
		gesamt:	3.655 m²

Das Plangebiet befindet sich in dem mit gering bis mittel bewertetem Landschaftsbildraum „Ackerfläche um Murchin, Klein Bünzow und Züssow“ 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

Es werden insgesamt zwei Ergänzungsflächen ausgewiesen. Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Ergänzungsflächen sind durch ihr jeweiliges bauliches Umfeld geprägt und schließen direkt an bereits vorhandene Bebauungen an.

Die erste Ergänzungsfläche befindet sich im Osten des Ortsteils Klein Polzin auf dem Flurstück 33/2 (tw.), Flur 1 der Gemarkung Klein Polzin. Sie wird von vorhandenen Wohnbebauungen umschlossen und bildet derzeit eine sogenannte Baulücke innerhalb des Ortsteils Klein Polzin. Es entsteht circa ein potenzielles Baugrundstück.

Die zweite Ergänzungsfläche befindet sich mittig innerhalb des Ortsteils Klein Polzin auf den Flurstücken 31/2 (tw.) und 32/8 der Flur 1, Gemarkung Klein Polzin. Sie schließt im Südosten und im Nordwesten an bereits vorhandene Wohnbebauungen an und bildet ebenfalls eine sogenannte Baulücke innerhalb des Ortsteils Klein Polzin. Sie bietet Wohnraumkapazitäten für circa zwei Baugrundstücke.

Die Ergänzungsflächen eins und zwei bieten insgesamt Wohnraumkapazitäten für circa drei Einzelhäuser.

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen und zuvor beschriebenen Ergänzungsflächen sind durch ihr jeweiliges bauliches Umfeld geprägt und werden von vorhandener Bebauung umschlossen.

Beide Ergänzungsflächen sind erschlossen. Sie werden durch die Ortsdurchfahrt des Ortes Klein Polzin erschlossen.

Die Planung sieht die Errichtung von Wohnbebauung auf 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 unversegelt 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	3.655		100
Davon:			
Bauflächen versiegelt 60%		2.193	60
Bauflächen unversiegelt 40%		1.462	40
Gesamt:	3.655	3.655	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 durch Wohnen verursachte Immissionen.

Die betriebsbedingten Wirkungen in Form von Lärm- und Schadstoff erhöhungen 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 Biotop der Wertstufe 3 sind in unmittelbarer Nähe zum Vorhaben nicht vorhanden. 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 Biotoptypen der Siedlungsbereiche.

Bei den Gehölzflächen (BLM und PHX) werden auch die unversiegelten Bauflächen mit bilanziert (siehe unmittelbare Beeinträchtigungen).

Flächen ohne Veränderungen

Tabelle 3: Flächen ohne Veränderungen

	Bezeichnung	Planung	Fläche in m ²
PER	Artenarmer Zierrasen	Bauflächen unversiegelt	1.340

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.

unmittelbare Beeinträchtigungen

- durch versiegelte Bauflächen innerhalb der Ergänzungsflächen
- Funktionsverlust auf unversiegelten Bauflächen BLM und PHX

Tabelle 4: unmittelbare Beeinträchtigungen

Bestand	Fläche in m ²	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ)
PER	2.010	1	0,75	1.507,500
BLM	90	3	0,75	202,500
PHX	215	1,5	0,75	241,875
	2.315			1.951,875

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 Biotoptypen 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

Biototyp	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)
PER	2.010		0,5		1.005,000
BLM	54		0,5		27,000
PHX	129		0,5		64,500
			gesamt:		1.096,500

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

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung (m ² EFÄ)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (m ² EFÄ)	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m ² EFÄ)
1.951,875		-		1.096,500		3.048,375

3 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Insgesamt 3.048 Eingriffsflächenäquivalente sind durch Realkompensation oder den Kauf von Ökopunkten zu decken.

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.

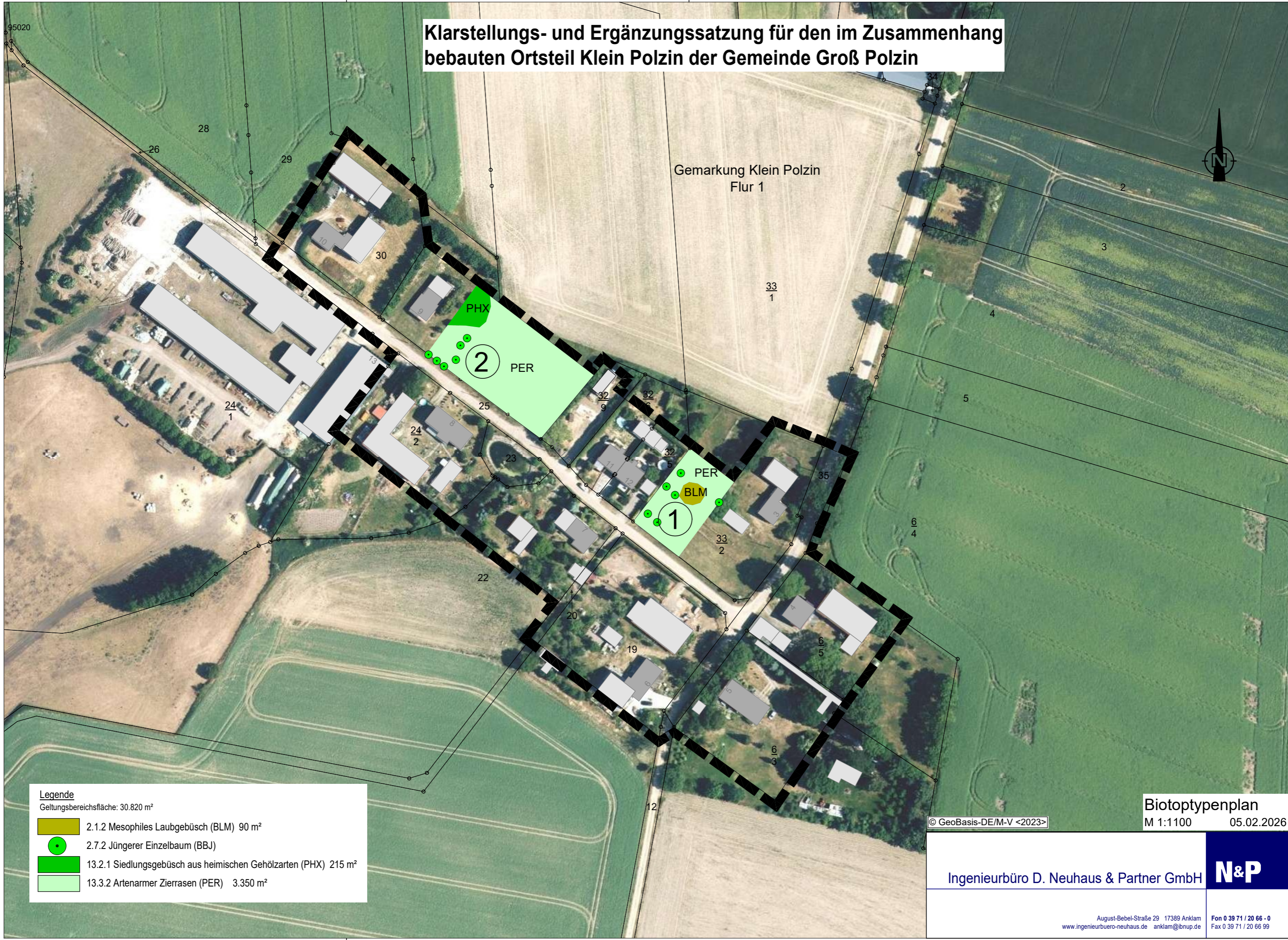
Als Kompensationsmaßnahme sind insgesamt 3.048 Ökopunkte einer Ökokontomaßnahme in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ zu erwerben. Pro 1 m² beanspruchter Ergänzungsfläche sind 1,32 Ökopunkte vom jeweiligen Bauherren zu erwerben. Der Reservierungsbescheid ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

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

Cet ouvrage est notre propriété intellectuelle. Sans notre autorisation écrite, il ne peut être ni copié d'une manière quelconque, ni être utilisé pour la fabrication, ni non plus être 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 personen 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
Geltungsbereichsfläche: 30.820 m²

	2.1.2 Mesophiles Laubgebüsch (BLM) 90 m ²
	2.7.2 Jüngerer Einzelbaum (BBJ)
	13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX) 215 m ²
	13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER) 3.350 m ²

Biotoptypenplan
M 1:1100 05.02.2026

© GeoBasis-DE/M-V <2023>

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