

Bekanntmachung des Entwurfsbeschlusses der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klein Polzin der Gemeinde Groß Polzin sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

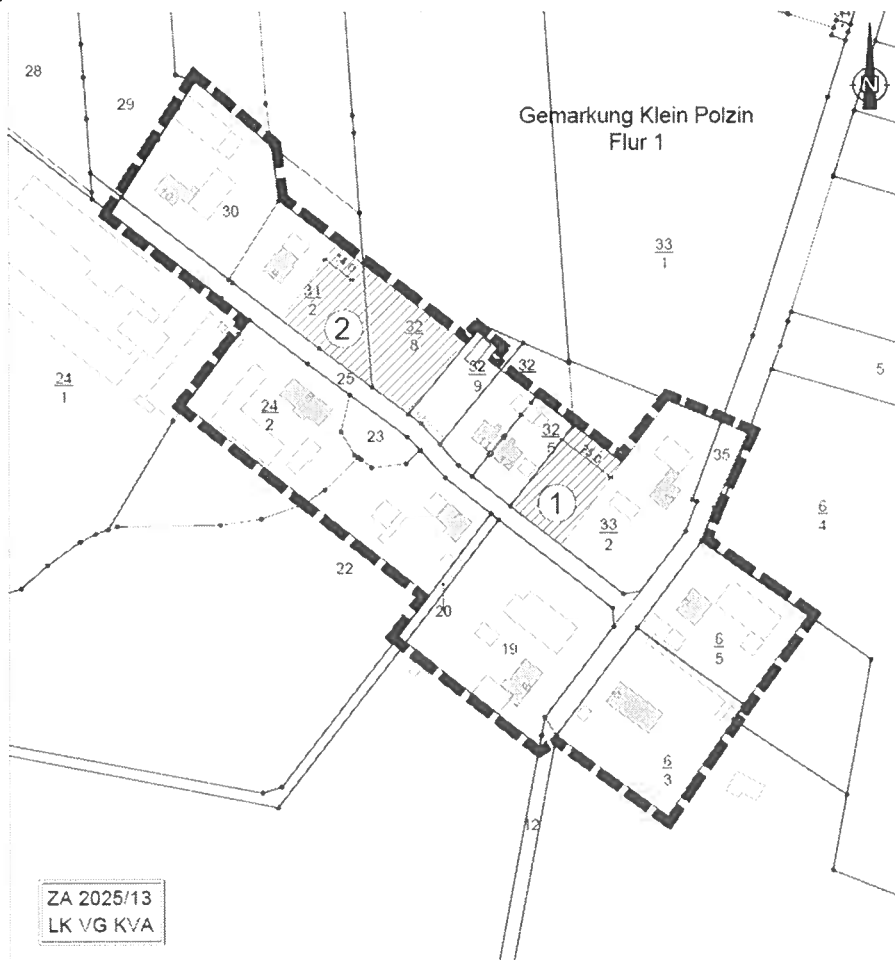
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Polzin hat in der öffentlichen Sitzung am 13.04.2026 den Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klein Polzin der Gemeinde Groß Polzin in der Fassung von 03-2026 gebilligt.

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.

Im nachstehenden Übersichtsplan ist der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klein Polzin der Gemeinde Groß Polzin



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.

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

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 Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klein Polzin der Gemeinde Groß Polzin erfolgt unter Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden in entsprechender Anwendung zum vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Die Begründung mit den Anlagen beinhaltet folgende Arten umweltbezogener Informationen:

• **Eingriffs-/Ausgleichsbilanz**

Für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klein Polzin der Gemeinde Groß Polzin wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgestellt.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt entsprechend nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ in der Neufassung 2018 (MLU 2018) mit Hilfe von Flächenäquivalenten.

In der Bilanzierung wird der Umfang der Eingriffe und der Kompensationsmaßnahmen ermittelt und dargestellt. Es wird verdeutlicht, inwieweit die Ausgleichsmaßnahmen die Eingriffe in dem Geltungsbereich im rechnerischen Sinne kompensieren.

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.

• Kartierungen, Fachbeiträge und Gutachten

- Biotoptypenkartierung mit Stand vom 05. Februar 2026

Infolge der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klein Polzin der Gemeinde Groß Polzin sind unter Berücksichtigung der in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz beschriebenen Kompensationsmaßnahmen insgesamt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung kann Einsicht in die Entwurfsunterlagen mit der Begründung genommen werden.

Es liegen keine umweltbezogenen Stellungnahmen vor.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klein Polzin der Gemeinde Groß Polzin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) mit den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung, Stand März 2026, erfolgt durch Veröffentlichung im Internet auf der Internetseite des Amtes Züssow unter dem Pfad <https://www.amt-zuessow.de/bekanntmachungen/aktuelle-beteiligungsverfahren/> sowie über das Bau- und Planungsportal M-V unter <https://www.bauportal-mv.de/bauportal/Bauleitplaene>

vom 11.06.2026 bis einschließlich 17.07.2026

Zusätzlich wird der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Konsages der Gemeinde Groß Polzin im Amt Züssow, Bürgerbüro Gützkow, Zimmer 9, Pommersche Straße 27, 17506 Gützkow während folgender Dienststunden:

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

während der o. g. Frist öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

Während der Veröffentlichungsfrist können von jedermann Stellungnahmen abgegeben werden. Diese sollen elektronisch per E-Mail an n.schmidt@amt-zuessow.de übermittelt werden, können bei Bedarf auch auf anderen Weg (zum Beispiel schriftlich vor Ort oder postalisch unter der oben genannten Adresse) eingereicht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können unberücksichtigt bleiben.

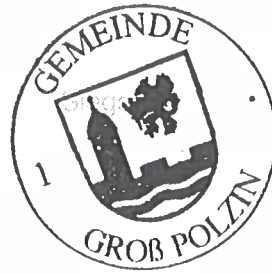
Der Beschluss wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Bekanntmachungsvermerk:

Bekannt gemacht gemäß der Hauptsatzung der Gemeinde Groß Polzin im „Züssower Amtsblatt“ und zusätzlich auf der Homepage des Amtes Züssow am 10.06.2026.

Groß Polzin, den 20.05.2026


Sebastian Hornburg
Bürgermeister



Veröffentlichungsvermerk:

Datum der öffentlichen Bekanntmachung gemäß Hauptsatzung der Gemeinde Groß Polzin im „Züssower Amtsblatt“ und zusätzlich auf der Homepage des Amtes Züssow unter Bekanntmachungen am 10.06.2026.

Amt Züssow
Datum: 10.06.2026
Gez.: S. Fiedler