

2. ÄNDERUNG DER KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG FÜR DEN ORTSTEIL HOHENGÜSTOW DER GEMEINDE UCKERFELDE

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) 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) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Hohengüstow der Gemeinde Uckerfelde im Verfahren gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B), erlassen:

Plangrundlage Bestand

Plangrundlage

Klarstellungs- und Abrundungssatzung für die Ortslage Hohengüstow der Gemeinde Uckerfelde, rechtskräftig seit dem 21. Mai 1998

1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung Hohengüstow der Gemeinde Uckerfelde, rechtskräftig seit dem 13. Januar 2016



Planzeichnung - Teil A

Plangrundlage

Klarstellungs- und Abrundungssatzung für die Ortslage Hohengüstow der Gemeinde Uckerfelde, rechtskräftig seit dem 21. Mai 1998

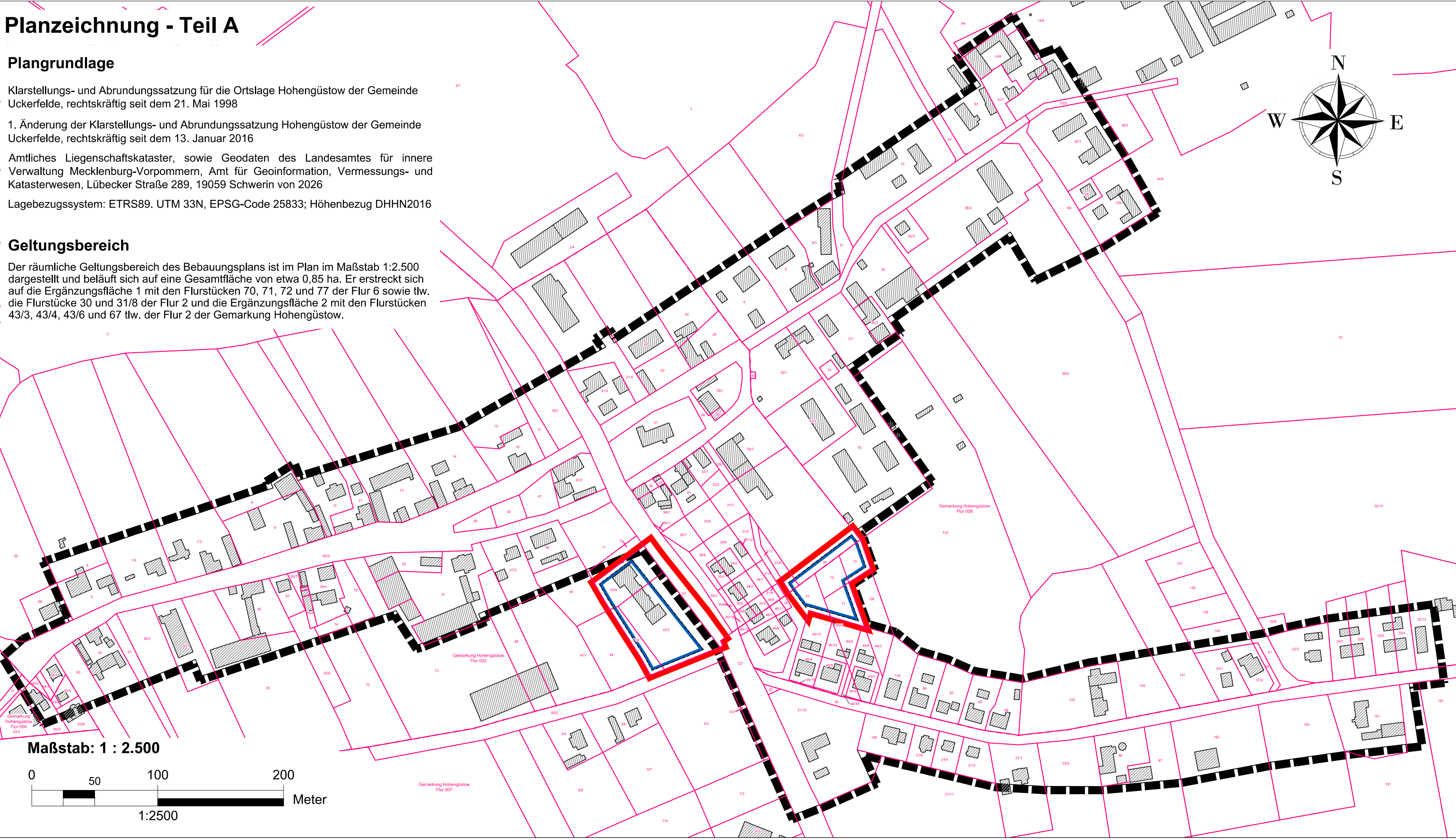
1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung Hohengüstow der Gemeinde Uckerfelde, rechtskräftig seit dem 13. Januar 2016

Amtliches Liegenschaftskataster, sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Straße 289, 19059 Schwerin von 2026

Lagebezugssystem: ETRS89. UTM 33N, EPSG-Code 25833; Höhenbezug DHHN2016

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:2.500 dargestellt und beläuft sich auf eine Gesamtfläche von etwa 0,85 ha. Er erstreckt sich auf die Ergänzungsfläche 1 mit den Flurstücken 70, 71, 72 und 77 der Flur 6 sowie tlw. die Flurstücke 30 und 31/8 der Flur 2 und die Ergänzungsfäche 2 mit den Flurstücken 43/3, 43/4, 43/6 und 67 tlw. der Flur 2 der Gemarkung Hohengüstow.



Verfahrensvermerke

- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

..... den Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Uckerfelde im „Amtsblatt für das Amt Gramzow“ am

Mit Schreiben vom wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.

Die Aufstellung der Satzung wird im Verfahren gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB durchgeführt. Folglich entfällt die Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB). Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung beschlossen und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt. Der Entwurf der Begründung wurde gebilligt und ebenfalls zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf der 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der Begründung, wurde in der Zeit vom bis während der Dienststunden in der Amt Gramzow, Zimmer 7, Poststraße 25 in 17291 Gramzow, sowie auf der Internetseite des Amtes Gramzow (<https://www.amt-gramzow.de/bekanntmachungen/index.php>) und über das zentrale Landesportal Brandenburgs (<https://bb.beteiligung.diplanung.de/>) nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gramzow, den Siegel Die Amtdirektorin

- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung der 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Gramzow, den Siegel Die Amtdirektorin

- Es wird bestätigt, dass der Inhalt der 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom übereinstimmen. Die 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird hiermit ausgefertigt.

Gramzow, den Siegel Die Amtdirektorin

- Die 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Gramzow, den Siegel Die Amtdirektorin

Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189))

1. Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der seit dem 29.12.1997 rechtskräftigen Satzung.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung
- Baugrenze

II. Darstellung ohne Normcharakter

- Wohngebäude
- Nebengebäude
- Sonstige Gebäude (Schulen, Büros u.ä.)
- Baulücken
- Flächen nach BauGB § 34 Abs. 4 Satz 1 und 3
- Flächen nach BauGB § 34 Abs. 4 Satz 1 und 3 in Verbindung mit BauGB MaßnG § 4 Abs. 2a
- Flurgrenzen
- Flurstücksnummern
- Flurstücksgrenzen

TEXT - TEIL B

1.1 Festsetzungen

- Die Ergänzungsfäche Nr. 1 (Flurstücke 70, 71, 72 und 77 der Flur 6 sowie teilweise das Flurstück 30 und 31/8 der Flur 2) und die Ergänzungsfäche Nr. 2 (Flurstücke 43/3, 43/4, 43/6 und 67 teilweise der Flur 2) werden in den bestehenden Klarstellungsbereich bzw. den Innenbereich der Gemarkung Hohengüstow aufgenommen. Der bestehende Klarstellungsbereich bzw. Innenbereich wird entsprechend um etwa 0,85 ha erweitert und ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:2.500 dargestellt.

- Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird für die Ergänzungsfächen Nr. 1 und Nr. 2 jeweils auf 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO genannten Anlagen ist unzulässig.

Begründung zu Festsetzung 1.1.2

Im Hinblick auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie auf das Orts- und Landschaftsbild beabsichtigt die Gemeinde Uckerfelde, die Dichte von baulichen Anlagen über das Maß der baulichen Nutzung zu beschränken. Die Größe der Grundstücke und die darauf zulässige Bebauung sollen sich in die vorhandene Baustruktur und Landschaft einfügen, und den Dorfcharakter wahren. Für das Vorhaben des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wohngebiet Mittelweg Hohengüstow“ (Satzung, September 2024) erfolgte die Ausweisung der Flächen als „Dorfgebiet“ (MD, gemäß § 5 BauNVO). Diese Festsetzung macht eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 zulässig. Für die „2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Hohengüstow“ wird diese Regelung in die Festsetzungen übertragen, um künftigen Bauvorhaben auf den Ergänzungsfächen Nr. 1 und Nr. 2 ausreichend Raum zu verschaffen und der städtebaulichen Entwicklungsabsicht gerecht zu werden. Die Baufelder sind so angeordnet, dass künftige Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden.

1.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Zur (Teil-)Kompensation der durch mögliche künftige Bauvorhaben entstehenden Vollversiegelung werden Baumpflanzungen oder Gehölzpflanzungen innerhalb und/oder außerhalb des Geltungsbereichs sowie die Anlage von Grünflächen empfohlen. Alternativ oder zusätzlich können künftige Eingriffe über externe Ökokonten kompensiert werden.

Hinweis

Bodendenkmalschutz: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 BbgDSchG (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215) die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Alle Maßnahmen in Bodendenkmalbereichen sind erlaubnis- und dokumentationspflichtig (§ 9 Abs.1, 3, 4 BbgDSchG). Eine denkmal- rechtliche Erlaubnis erteilt die untere Denkmalschutzbehörde des zuständigen Landkreises im Benehmen mit der Denkmalfachbehörde (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Sollten archäologische Maßnahmen notwendig werden, sind diese in finanzieller und organisatorischer Verantwortung des Veranlassers des Bauvorhabens durchzuführen (§§ 7 Abs. 3 und 4, 9 Abs. 3 und 4)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. 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)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. 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)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21], zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)** vom 05. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 10], S., ber. [Nr. 38]), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 827], S.1
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716); Neufassung vom 01.08.2023
- Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV)** vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)
- Hauptsatzung der Gemeinde Uckerfelde** in der aktuellen Fassung
- Klarstellungs- und Abrundungssatzung Hohengüstow** (1998) sowie die **1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung Hohengüstow** (2016)

Übersichtskarte



2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Hohengüstow der Gemeinde Uckerfelde

im Verfahren gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3