

- Entwurf -

**Begründung zur 1. Ergänzung und Änderung der Satzung
über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang
bebauten Ortsteils für das Dorf Wussentin der Gemeinde Me-
dow**

Auftraggeber: Amt Anklam-Land
Rebelower 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

Entwurf - Begründung zur 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Fest- legung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Wussentin der Gemeinde Medow

1	Rechtsgrundlagen	3
2	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2.1	Ziel und Zweck der Planung	3
2.2	Ergänzungen und Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Satzung	5
2.3	Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der 1. Ergänzung und Änderung Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Wussentin der Gemeinde Medow	5
2.4	Angaben zum Planverfahren	5
3	Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe	6
3.1	Einordnung	6
3.2	Vorhandene Situation	6
3.3	Geltungsbereich und Größe	7
3.4	Planungsunterlage	7
4	Wohnbaulandreserven im Gemeindegebiet/ Eigenentwicklung	8
5	Planinhalte	9
5.1	Nutzung	9
5.2	Planungsrechtliche Festlegungen	10
5.3	Grünordnerische Festsetzungen	11
6	Angaben zur technischen Erschließung	13
7	Sonstige Angaben	17
7.1	Angaben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	17
7.2	Belange des Naturschutzes	18
7.3	Flächenversiegelungen	18
7.4	Weitere Hinweise	19

Anlage 1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Entwurf zur 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Wussentin der Gemeinde Medow

1 Rechtsgrundlagen

Die 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Wussentin der Gemeinde Medow 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. MV 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 Wussentin der Gemeinde Medow soll eine 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Wussentin der Gemeinde Medow aufgestellt werden.

Für den Ortsteil Wussentin der Gemeinde Medow gibt es bereits eine gültige Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils aus dem Jahr 1999. Der Geltungsbereich der Satzung über die Festlegung und Abrundung umfasst die vorhandene Ortsstruktur des Ortsteils Wussentin.

1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Wussentin der Gemeinde Medow

Entwurf Begründung

Seite 4

Die Gemeinde Medow beabsichtigt für den Ortsteil Wussentin die baurechtliche Situation zu klären und die vorhandene Satzung über die Festlegung und Abrundung aus dem Jahr 1999 durch eine 1. Ergänzung und Änderung zu erweitern und anzupassen.

Ziel ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Anpassung der Satzung an die veränderte Situation in der Gemeinde Medow.

Dazu ist die Aufstellung der 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Wussentin der Gemeinde Medow vorzunehmen.

Der mit der Erstellung der 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Wussentin nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 ausgewiesene Geltungsbereich eröffnet Bebauungsmöglichkeiten zum Großteil für Wohnbebauung.

Die Gemeinde Medow verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Die mit der 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Wussentin der Gemeinde Medow stehenden städtebaulichen Zielsetzungen sind bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das Gemeindegebiet der Gemeinde Medow zu berücksichtigen.

Die vorgesehene Aufstellung der 1. Ergänzung und Änderung der Satzung steht der künftigen städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen, da es sich um eine Anpassung an die veränderte Situation innerhalb der Gemeinde und um die Entwicklung von Bauland handelt.

Durch die Gemeinde Medow wurde am 12.03.2025 der Aufstellungsbeschluss für die Erarbeitung einer 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Wussentin der Gemeinde Medow gefasst.

Die folgenden Planungsziele sollen mit der Erarbeitung der 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Wussentin der Gemeinde Medow erreicht werden:

- Sicherung einer städtebaulichen Entwicklung in dem Ortsteil Wussentin,
- Anpassung bzw. Vereinfachung der vorhandenen textlichen Festsetzungen,
- Schaffung von Baurecht für den Neubau baulicher Anlagen für eine Feuerwehr und
- Einhaltung der naturschutzrechtlichen Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege im Zusammenhang mit der vorgesehenen Nutzung.

Mit der Aufstellung der 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Wussentin der Gemeinde Medow wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Ortsteils Wussentin 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 Ergänzungen und Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Satzung

Im Rahmen der 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung wird eine Ergänzung der bestehenden Satzung im Nordwesten des Ortsteils Wussentin vorgenommen.

Die Überarbeitung folgt der Satzung über die Festlegung und Abrundung aus 1999 weitestgehend, jedoch wird ein neues Grundstück innerhalb des Plangeltungsbereiches ergänzt, welches jedoch bereits bebaut ist.

Die Gemeinde Medow möchte für zukünftige Bauvorhaben so viele Freiheiten wie möglich schaffen. Demzufolge werden die Festsetzungen der bestehenden Satzung angepasst und vereinfacht, so dass die Bauherren zukünftig mehr Freiheiten, unter Berücksichtigung des Einfügungsgebotes, haben.

2.3 Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der 1. Ergänzung und Änderung Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Wussentin der Gemeinde Medow

Die 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Wussentin der Gemeinde Medow wird gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB analog dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Demnach darf die Aufstellung der 1. Ergänzung und Änderung 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 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Wussentin der Gemeinde Medow 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 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Wussentin der Gemeinde Medow im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchführen zu können.

2.4 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 öffentliche Beteiligung 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 Medow liegt im Osten des Landes Mecklenburg-Vorpommern, im Landkreis Vorpommern-Greifswald.

Die Gemeinde Medow liegt etwa 10 km westlich der Hansestadt Anklam, direkt an der Bundesstraße B 199. Nördlich der Gemeinde verläuft die Bundesstraße B 110.

Die Bundesautobahn A 20 ist über den Anschluss Anklam, in etwa 18 km Entfernung, zu erreichen.

Der Ortsteil Wussentin wurde erstmals im Jahre 1172 als Woscentien urkundlich genannt und bedeutet im slawischen so viel wie Waldgegend.

Die Gemeinde Medow wird von dem Amt Anklam-Land mit Sitz in der Gemeinde Spantekow verwaltet. Zur Gemeinde Medow gehören die Ortsteile Brenkenhof, Medow, Nerdin, Thurow und Wussentin.

3.2 Vorhandene Situation

Die Gemeinde Medow wird von dem Amt Anklam-Land mit Sitz in der Gemeinde Spantekow verwaltet.

Der Ortsteil Wussentin dient überwiegend als Wohnstandort. Die vorhandene Bebauung im Ort wird durch die Wohnfunktion geprägt. Die Ortschaft wird verkehrstechnisch durch die Bundesstraße B 110 erschlossen. Die B 199 befindet sich südlich des Ortsteils Wussentin. Weiterhin erschlossen wird der Ortsteil durch die Kreisstraße VG 63.

Wussentin ist ein gut erhaltenes Angerdorf mit dem Kirchhof ohne Kirche auf dem Anger und kleinbäuerlichen Siedlungshöfen. Sehr gut erhaltene Bauernhäuser prägen das Bild von Wussentin. Die Bauerngehöfte sind meist Dreiseitgehöfte und zum großen Teil noch erhalten. Erst zu DDR-Zeiten und nach 1990 entstanden östlich und nordöstlich verstärkt mittlere und große Agrarbetriebe.

Die Wohngebäude stehen in Traufstellung zur Straße, die Scheunen und Ställe meist in Giebelstellung.

Die vorhandene Bebauung ist zum Großteil eingeschossig mit einem ausgebauten Dachgeschoss vorhanden, vereinzelt treten auch 2 Vollgeschosse auf.

Die Bebauung wird durch Satteldächer mit Dachstein- oder Ziegeleindeckung in roten und braunen Farbtönen geprägt. Weiterhin gibt es auch Bebauungen mit Krüppelwalmdächern. Die Außenfassaden sind als Putzfassaden und aus Ziegelsteinen ohne Außenputz gestaltet.

1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Wussentin der Gemeinde Medow

Entwurf Begründung

Seite 7

Das Ortsbild wird weiterhin durch viele und vor allem große Nebenanlagen geprägt. Diese haben unter anderem auch eine Bedachung aus Blech. Die Außenfassade besteht aus Ziegelsteinen ohne Außenputz.

Die freien Flächen zwischen den einzelnen Bebauungen dienen als Gärten und für die Tierhaltung von beispielsweise Schafen.

Die Einfriedungen der privaten Grundstücke werden aus Holz, Metall und aus Hecken vorgenommen.

Der Ortsteil Wussentin ist geprägt durch überwiegend ältere Wohn- und Nebengebäude. Vereinzelt sind auch Neubauten vorhanden.

3.3 Geltungsbereich und Größe

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung umfasst die folgenden Flurstücke:

Vorhandener Geltungsbereich der Ursprungssatzung

Gemeinde	Medow
Gemarkung	Wussentin
Flur	9
Flurstücke	11 (tw.), 12 (tw.) und 13 (tw.)
Flur	10
Flurstücke	2 (tw.), 13 (tw.), 15 (tw.), 16, 17, 18, 19 (tw.), 20 (tw.), 21 (tw.), 22 (tw.), 23 (tw.), 24 (tw.), 25, 26 (tw.), 27, 28 (tw.), 30, 31 (tw.), 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 46 (tw.), 47, 48, 52 (tw.), 54 (tw.), 55 (tw.), 56, 57 (tw.), 59, 60, 61 (tw.), 62/1, 62/3, 64 (tw.), 65, 66, 67 (tw.), 74 (tw.), 84/1, 84/2 (tw.), 86/1 (tw.), 86/2, 87 (tw.) und 88 (tw.)
Größe	85.870 m ²

Ergänzungsbereich 1

Flur	10
Flurstück	67 (tw.)
Größe	830 m ²

Das Gebiet der 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Wussentin der Gemeinde Medow ist insgesamt 86.700 m² groß.

3.4 Planungsunterlage

Die Erarbeitung der Unterlagen zur Aufstellung der 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung erfolgt auf der Grundlage der vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald übergebenen Flurkarte.

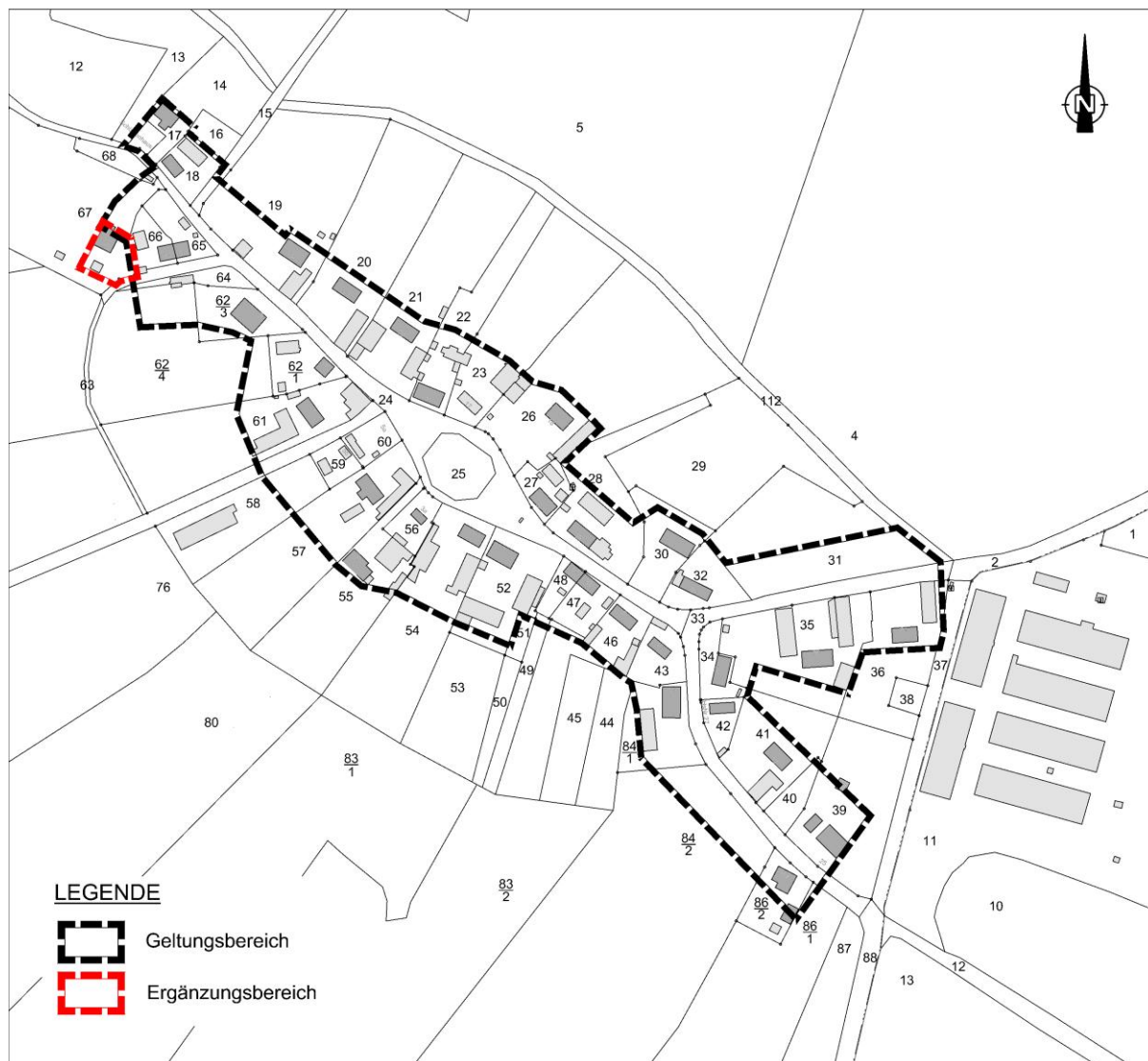
Eine Vermessung innerhalb des Plangebietes wurde nicht vorgenommen.

1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung und Ab- rundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Wussentin der Gemeinde Medow

Entwurf Begründung

Seite 8

Die rechtsverbindliche Flurkarte liegt digital für den Ort Wussentin 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. Die in der Satzung der 1. Ergänzung und Änderung dargestellte Ergänzungsfläche steht im direkten baulichen Zusammenhang mit den umliegenden Nutzungen/Bebauungen, hier Wohnen und Gärten.

Der Gebietscharakter des Ortsteils Wussentin 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.

Teilweise gibt es eine gemischte Nutzung. Es gibt einen landwirtschaftlichen Betrieb, gewerbliche Dienstleistungen und einen Schützenverein.

Die Ortslage wirkt kompakt. Dieser Eindruck des Siedlungszusammenhangs wird durch die 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung 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 ist seit 1990 mit insgesamt 515 Einwohner/innen eher rückläufig gewesen. Bis zum Jahr 2002 sind die Einwohnerzahlen auf insgesamt 451 Einwohner/innen gesunken. Ab 2004 gab es einen Anstieg der Einwohnerzahlen auf 632 Einwohner/innen. Seit dem Jahr 2008 sind die Einwohnerzahlen jedoch wieder gesunken und betragen heute etwa 499 Einwohner/innen. Die Gemeinde Medow möchte dieser Entwicklung entgegenwirken und einen Zuwachs der Einwohnerzahlen begünstigen sowie den Zuzug junger Familien in die Gemeinde fördern.

Die Ursprungssatzung der Satzung über die Festlegung und Abrundung weist 3 Abrundungsflächen aus. Alle 3 Abrundungsflächen sind bis heute unbebaut. Demnach möchte die Gemeinde Medow für den Ortsteil Wussentin keine neuen Ergänzungsflächen ausweisen. Die vorhandenen Abrundungsflächen aus der Ursprungssatzung sollen zuerst genutzt werden. Dennoch möchte die Gemeinde Medow die vorhandenen Abrundungsflächen für zukünftige Bauwillige attraktiver machen und somit werden mit der Aufstellung der 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wussentin die textlichen Festsetzungen angepasst und vereinfacht, so dass die Bauherren mehr Freiräume bei der Gestaltung ihrer baulichen Anlagen haben.

Die Gemeinde Medow weist dafür in dem Ortsteil Wussentin eine Ergänzungsfläche aus.

Die Ergänzungsfläche befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Wussentin und ist bereits bebaut. Sie schließt im Osten direkt an vorhandene Wohnbebauungen an und wird durch die Ortsdurchfahrt in Wussentin erschlossen. Die Ergänzungsfläche bietet keine neuen Wohnraumkapazitäten, da diese Fläche bereits bebaut ist und demnach keine neuen Baugrundstücke geschaffen werden.

5 Planinhalte

5.1 Nutzung

Die 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Wussentin der Gemeinde Medow wurde in Zusammenarbeit mit dem Amt Anklam-Land und der Gemeindevertretung Medow erarbeitet.

Mit der 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Wussentin der Gemeinde Medow wird die vorhandene Bebauung planungsrechtlich gesichert.

Der Charakter als Wohnsiedlung bleibt durch die 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung erhalten.

Der Ortsteil Wussentin dient der Wohnnutzung. Im Siedlungsbereich besitzt die vorhandene Wohnnutzung einiges an Gewicht.

Der Ortsteil Wussentin ist ein Ortsteil der Gemeinde Medow. Die Gemeinde hat ein begründetes Interesse an der Erhaltung und weiteren Entwicklung der Ortslage im Gemeindegebiet. Mit einer Sicherung der vorhandenen Wohnbebauung in Wussentin erfolgt eine Aufwertung des Ortsteils.

Mit der vorliegenden 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Wussentin der Gemeinde Medow werden die bestehenden Festsetzungen angepasst und vereinfacht.

Die Bebauung im Geltungsbereich der 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Anpassung und Vereinfachung der textlichen Festsetzungen unterstützen eine Siedlungsentwicklung in dem Ortsteil Wussentin der Gemeinde Medow.

Die Gemeinde hat sich mit der Entwicklung des Ortsteils Wussentin intensiv auseinandergesetzt und beschlossen, die bestehenden Festsetzungen anzupassen. Eine erfolgreiche Siedlungspolitik, insbesondere für die Eigenentwicklung der Gemeinde, soll mit der 1. Ergänzung und Änderung der Satzung in den aufgezeigten Grenzen unterstützt werden.

5.2 Planungsrechtliche Festlegungen

Für den Ortsteil Wussentin der Gemeinde Medow gibt es bereits eine gültige Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Wussentin.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anpassung der vorhandenen Satzung vornehmen zu können, ist die Aufstellung der 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Wussentin der Gemeinde Medow vorzunehmen.

Der Geltungsbereich der 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Wussentin der Gemeinde Medow umfasst die vorhandene Ortsstruktur des Ortsteils Wussentin.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung soll mit der Aufstellung der 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung gesichert werden.

Die Gemeinde Medow hat sich für die Aufstellung der 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Wussentin der Gemeinde Medow entschieden, um eine Anpassung der textlichen Festsetzungen der Satzung vorzunehmen.

Die Ergänzungsfläche befindet sich entlang einer vorhandenen Erschließungsstraße.

Voraussetzung für die Aufstellung der 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhange bebauten Ortsteils für das Dorf Wussentin der Gemeinde Medow 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 Medow und dem Ortsteil Wussentin nicht entgegenstehen.

Die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichern.

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.

Die Gemeinde Medow möchte die Festsetzungen für die 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Wussentin der Gemeinde Medow so einfach wie möglich halten, so dass die zukünftigen Bauherren, unter der Berücksichtigung des Einfügungsgebotes, größtmöglichen Spielraum bei der Anlage und Gestaltung ihrer Grundstücke haben.

Die Errichtung von baulichen Anlagen für eine Feuerwehr ist auf dem Flurstück 59, Flur 10 der Gemarkung Wussentin gestattet.

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Im Geltungsbereich der 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wussentin der Gemeinde Medow 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.

Für die 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Wussentin der Gemeinde Medow wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt, welche der Anlage 1 entnommen werden kann. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden ermittelt und festgelegt.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bezieht sich ausschließlich auf die Abrundungsflächen aus der Ursprungssatzung, da mit der 1. Ergänzung und Änderung keine weiteren zu bebauenden Flächen aufgenommen werden, sondern lediglich eine Fläche klarstellend ergänzt wird.

Insgesamt 8.465 Eingriffsflächenäquivalente sind durch Realkompensation oder den Kauf von Ökopunkten zu decken.

Realkompensation:

Der Nachweis der Deckung von 1,37 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.

Einzahlung in ein Ökokonto:

Als Kompensationsmaßnahme sind insgesamt 8.465 Ökopunkte einer Ökokontomaßnahme in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ zu erwerben. Pro 1 m² beanspruchter Ergänzungs- bzw. Abrundungsfläche sind 1,37 Ökopunkte vom jeweiligen Bauherrn zu erwerben. Der Reservierungsbescheid ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

• **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 räumliche Geltungsbereich der 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Wussentin der Gemeinde Medow wird durch die Bundesstraße B 110 erschlossen, welche sich nördlich des Ortsteils befindet. Des Weiteren befindet sich nordöstlich des Geltungsbereiches die Kreisstraße VG 63.

Folglich ist eine Erschließung des Geltungsbereiches gesichert.

■ Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

Der Ortsteil Wussentin der Gemeinde Medow ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Neue Trinkwassergrundstücksanschlüsse sind beim Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Anklam zu beantragen. Die Herstellung durch den Zweckverband erfolgt nach Prüfung der technischen Möglichkeiten zu Lasten des Anschlussnehmers. Es wird ein Baukostenzuschuss für die öffentliche Trinkwasserversorgungseinrichtung erhoben.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt dezentral über vom Grundstückseigentümer nach Beantragung bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald über zu errichtende abflusslose Sammelgruben oder biologische Kleinkläranlagen.

Es gelten die Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Anklam.

Ver- und Entsorgungsanlagen des Zweckverbandes dürfen nicht beeinträchtigt, überbaut oder sich ihnen in unzulässiger Weise genähert werden.

Bei unvorhergesehener Annäherung mit Baumaßnahmen jeglicher Art an Ver- und Entsorgungsanlagen des Zweckverbandes ist dieser umgehend zu informieren.

■ 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 Wussentin ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über 2 Stunden. Folglich ist insgesamt eine Löschwassermenge von 96 m³ vorzuhalten. Die Angaben wurden auf der Grundlage des DVGW Arbeitsblatt W 405 ermittelt.

In Wussentin befinden sich 2 Löschwasserentnahmestellen, welche beide für die Löschwasserversorgung genutzt werden können.

1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung und Ab- rundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Wussentin der Gemeinde Medow

Entwurf Begründung

Seite 14

Das genaue Volumen des Naturteiches (Gemarkung Wussentin, Flur 10, Flurstück 14) ist nicht bekannt. Anhand der Oberflächengröße sollten die notwendigen 96 m³ selbst bei sehr geringer mittlerer Tiefe gegeben sein. Eine Nutzung zur Löschwasserversorgung ist ganzjährig gesichert.

Eine ganzjährige nutzbare Zisterne (Gemarkung Wussentin, Flur 10, Flurstück 38) mit einem Fassungsvermögen von 50 m³ ist ebenfalls einsatzbereit.

Die Lage der vorhandenen Löschwasserentnahmestellen mit 300-m-Radius (hellblaue Kreise) kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



Abb. 01: Lage der beiden Löschwasserentnahmestellen mit 300m-Radius (hellblaue Kreise)

Bei einem Brandfall in der Ortslage Wussentin kommt die Freiwillige Feuerwehr Medow mit ihrer Löschgruppe und als nachrückende Wehr die Freiwillige Feuerwehr Postlow, Stolpe an der Peene und Krien zum Einsatz. Diese Feuerwehren verfügen über wasserführende Fahrzeuge, die zur Erstbekämpfung eines Brandes zur Verfügung stehen.

Die Befüllung der Fahrzeuge erfolgt über die Hydranten vor Ort.

Die Schaffung weiterer Löschwasserentnahmestellen in der Ortslage Wussentin wird durch die Gemeinde Medow und das Amt Anklam-Land geprüft.

■ Elektroversorgung

Das Plangebiet der 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung, Abrundung und Erweiterung ist elektrotechnisch erschlossen. Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie erfolgt über die vorhandenen Anlagen.

■ 50Hertz Transmission GmbH

In dem Plangeltungsbereich befinden sich keine von 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen).

Informationshalber wird darauf hingewiesen, dass sich der Plangeltungsbereich im Bereich des geplanten Vorhabens M628a gemäß Netzentwicklungsplan befindet.

Weiterführende Informationen können unter folgender Internetpräsenz entnommen werden:

https://www.netzentwicklungsplan.de/sites/default/files/2024-04/NEP_2037_2045_V2023_Anhang_2E_Aktualisierung_April_2024.pdf

■ E.DIS Netz GmbH

In dem Plangeltungsbereich befinden sich Versorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH.

Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich (Nieder- und Mittelspannung 2,00 m, Hochspannung 6,00 m) von Verteilungsanlagen ist der genaue Verlauf, insbesondere die Tiefe, durch Graben von Suchschlitzen in Handschachtung oder in leitungsschonender Arbeitstechnik, wie z. B. der Einsatz eines Saugbaggers, festzustellen.

Bei Unklarheiten ist in jedem Fall Kontakt mit dem zuständigen Kunden-center/Standort des Netzbetreibers aufzunehmen.

Die Informationen zu „Örtliche Einweisung/Ansprechpartner“, die „Besonderen Hinweise“, das „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ sowie die sparten-spezifischen Verhaltensregeln sind zu beachten.

Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauarbeiten aktuelle Pläne vor Ort vorliegen.

Kontaktadresse/Meisterbereich: E.DIS Netz GmbH, Altentreptow,
Tel.: +49 3961-22913013

Für Rückfragen steht zur Verfügung:

Standort Altentreptow

Holländer Gang 1

17087 Altentreptow

E-Mail: EDI_Betrieb_Altentreptow@e-dis.de

Stromversorgungsanlagen: +49 3961 2291-3112

Gasversorgungsanlagen: +49 3961 2291-3013

Kommunikationsanlagen: +49 331 9080 3000

Hochspannungsanlagen: +49399828222123 +49396122912321

(wenn nicht erreichbar, folgende Nummer kontaktieren: +49 3361 7332333)

Vor dem Beginn der Arbeiten, muss eine weitere Auskunft bei der E.DIS Netz GmbH eingeholt werden, falls irgendeine Ungewissheit hinsichtlich der Leitungsführung besteht oder die Arbeiten nicht umgehend ausgeführt werden. Die Bestandspläne bzw. Kopien dieser sowie eine Bestandsplanauskunft müssen bei der bauausführenden Firma vor Ort vorliegen.

Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, wird ein rechtzeitiger Antrag erbittet, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage wird dem Antragsteller ein entsprechendes Angebot für die Umverlegung der Anlagen unterbreitet. Der Anlagenbestand ist bei der vorhabenkonkreten Planung zu berücksichtigen.

■ Telekommunikation

▪ Deutsche Telekom Technik GmbH

In dem Plangeltungsbereich sind Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG, Telekom Deutschland GmbH vorhanden.

Es ist sicherzustellen, dass die vorhandenen TK-Linien möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung verbleiben können. Geländeänderungen im Bereich der Trassen (z. B. Höhenprofiländerungen) müssen in jedem Falle mit der Deutschen Telekom AG abgestimmt werden. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern (z. B. durch Halbrohre).

Die Leitungen der Deutschen Telekom sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60 cm Innerorts, bis zu 90 cm Außerorts, verlegt.

Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten und dgl. und aus anderen Gründen möglich.

Sollten Sicherungs- bzw. Verlegemaßnahmen erforderlich sein, so sind diese rechtzeitig bei dem Auftragseingang der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der nachfolgenden E-Mail-Adresse zu beantragen, damit für die Prüfung der Kostentragungspflicht und ggf. Erstellung der vertraglichen Regelungen ein angemessener Zeitraum zur Verfügung steht: T_NL_Ost_PTI_23_Betrieb_1@telekom.de

Die Kostenübernahme für Sicherung der TK-Linien regelt sich für jeden Einzelfall nach dem Telekommunikationsgesetz (Drittveranlassung, Kostenpflicht für den Vorhabenträger).

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude ist durch die Deutsche Telekom AG, Technik GmbH evtl. die Verlegung neuer TK-Linien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich an die o. g. Kontaktmöglichkeiten angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen.

Entweder über die Internetanwendung „TrassenauskunftKabel“ oder unter der E-Mailadresse (<https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html> oder planauskunft.nordost@telekom.de).

Wie Kabelschäden vermeiden werden und wie zu reagieren ist, wenn es zu einer Beschädigung kommt, ist in dem „Infolyer für Tiefbaufirmen“ zu finden. Hier wird die App „Trassen Defender“ empfohlen, um schnell und unkompliziert diese bei der Deutschen Telekom anzuzeigen. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

■ **Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH**

In dem Plangeltungsbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist seitens der Vodafone GmbH derzeit nicht geplant.

7 Sonstige Angaben

7.1 Angaben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Zuge der Aufstellung der 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Wussentin der Gemeinde Medow werden planrelevante Belange und Hinweise untersucht und zum gegebenen Zeitpunkt in die Begründung aufgenommen.

■ **Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern**

In dem Plangeltungsbereich befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. In ca. 400,00 m in nordwestlicher Richtung befindet sich der Schießplatz des Schützenvereins Wussentin 1899 e.V. In einer Entfernung von ca. 950,00 m östlich des Plangeltungsbereiches befindet sich der genehmigte Windpark „Wussentin“ mit derzeit 6 Windkraftanlagen. In den bisherigen Verfahren wurde die Ortslage Wussentin als Dorf-/Mischgebiet gem. TA Lärm eingestuft. Auf Grundlage des zuletzt erstellten Schallgutachtens im Verfahren zum Windpark „Wussentin“ kann von der Einhaltung der Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm im Plangeltungsbereich ausgegangen werden.

■ **Bergamt Stralsund**

Der Plangeltungsbereich befindet sich in der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Erdwärme im Feld Tiefenstrom“. Inhaber dieser Erlaubnis ist die Firma Eavor GmbH, Eschersheimer Landstraße 14 in 60322 Frankfurt am Main. Die Erlaubnis stellt lediglich einen Dritten ausschließenden Rechtstitel dar. Die Bergbauberechtigung besagt noch nichts darüber, wie und unter welchen Voraussetzungen der Inhaber seine Berechtigung ausüben darf. Die genannte Aufsuchungserlaubnis steht dem geplanten Vorhaben nicht entgegen.

■ **Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern**

In dem Plangeltungsbereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Für weitere Planungen und Vorhaben sind die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte zu beachten.

Aufnahmepunkte sind zu schützen.

■ Wasser- und Bodenverband „Untere Peene“

Im nordöstlichen Randbereich des Plangeltungsbereiches befindet sich ein Gewässer II. Ordnung (L-091). Die Gewässer II. Ordnung sind inklusive eines Randstreifens von 10,00 m (gemessen ab Gewässeroberkante) von jeglicher Bebauung freizuhalten.

■ Landesamt für Gesundheit und Soziales

Pflichten des Bauherrn nach Baustellenverordnung

Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen.

In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen. Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahme ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden (Baustellenverordnung - BaustellV vom 10. Juni 1998 (BGBl. I S. 1283, letzte Änderung vom 19. Dezember 2022 (BGBl. 2023 I Nr. 1)).

■ Hauptzollamt Stralsund

Der Plangeltungsbereich befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 B der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV). Insoweit wird rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG hingewiesen, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten.

7.2 Belange des Naturschutzes

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.

7.4 Weitere Hinweise

Die Entnahme von Wasser aus dem öffentlichen Netz bedarf der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Anlage.

Sollten bei Tiefbauarbeiten Dränungen oder andere Entwässerungsanlagen gekreuzt werden, ist ihre Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere 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 sind hierfür 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.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren.

Anlage 1

1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Wussentin der Gemeinde Medow Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Seite 1

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

1 Ausgangsdaten

Im Auftrag der Gemeinde Medow, über das Amt Anklam-Land, wird eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für die Ergänzungs- und Einbeziehungsflächen der Satzung über die 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Wussentin der Gemeinde Medow erstellt.

Das Gebiet der Satzung über die 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Wussentin der Gemeinde Medow ist insgesamt 86.700 m² groß. Bestandteil der vorliegenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanz sind die Ergänzungs- und Einbeziehungsflächen mit einer Gesamtfläche von 7.735 m².

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung umfasst die folgenden Flurstücke:

Vorhandener Geltungsbereich der Ursprungssatzung

Gemeinde	Medow
Gemarkung	Wussentin
Flur	9
Flurstücke	11 (tw.), 12 (tw.) und 13 (tw.)
Flur	10
Flurstücke	2 (tw.), 13 (tw.), 15 (tw.), 16, 17, 18, 19 (tw.), 20 (tw.), 21 (tw.), 22 (tw.), 23 (tw.), 24 (tw.), 25, 26 (tw.), 27, 28 (tw.), 30, 31 (tw.), 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 46 (tw.), 47, 48, 52 (tw.), 54 (tw.), 55 (tw.), 56, 57 (tw.), 59, 60, 61 (tw.), 62/1, 62/3, 64 (tw.), 65, 66, 67 (tw.), 74 (tw.), 84/1, 84/2 (tw.), 86/1 (tw.), 86/2, 87 (tw.) und 88 (tw.)
Größe	85.870 m ²

Ergänzungsbereich 1

Flur	10
Flurstück	67 (tw.)
Größe	830 m ²

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 (UVP) 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 Wussentin dient überwiegend als Wohnstandort. Die vorhandene Bebauung im Ort wird durch die Wohnfunktion geprägt. Die Ortschaft wird verkehrstechnisch durch die Bundesstraße B 110 erschlossen. Die Bundesstraße B 199 befindet sich südlich des Ortsteils Wussentin. Weiterhin erschlossen wird der Ortsteil durch die Kreisstraße VG 63.

Die Wohnbebauung ist überwiegend eingeschossig mit einem ausgebauten Dachgeschoss, einzeln treten auch 2 Vollgeschosse auf. Neben den Wohngebäuden wird Wussentin auch durch viele und große Nebenanlagen geprägt.

Die Grundstücke besitzen teilweise große Flächen und klare Zonierungen in Hof- und Gartenflächen.

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

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

Im näheren Umfeld liegen keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope.

Folgende Biotoptypen sind in den Ergänzungs- und Einbeziehungsflächen vorhanden:

Tabelle 1: Biotoptypen im Plangebiet

Nr.	Code	Bezeichnung	Fläche in m²
9.2.3	GMA	artenarmes Frischgrünland	3.580
9.3.3	GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	705
12.1.2	ACL	Lehm- bzw. Tonacker	2.140
13.1.2	PER	artenarmer Zierrasen	1.005
14.5.1	ODF	ländlich geprägtes Dorfgebiet	305
		gesamt:	<u>7.735</u>

Das Plangebiet befindet sich in dem mit gering bis mittel bewerteten Landschaftsbildraum „Ackerplatte südlich von Anklam“ 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

Die Planung sieht die Errichtung von Wohnbebauung auf Grünland und 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 unversiegelt 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	7.735		100
Davon:			
Bauflächen versiegelt 60%		4.641	60
Bauflächen unversiegelt 40%		3.094	40
Gesamt:	7.735	7.735	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 wieder eingestellt 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 Biotope der Wertstufe 3 sind in unmittelbarer Nähe zum Vorhaben nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Biotope (naturnahe Feldgehölze) werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. 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 100,00 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

Biotoptypwert 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 des Ackers und der Biotoptypen der Siedlungsbereiche.

Bei den Grünlandflächen werden auch die unversiegelten Bauflächen mit bilanziert (siehe unmittelbare Beeinträchtigungen).

Die bereits versiegelten Flächen (ODF) in den Ergänzungs- und Abrundungsbereichen sind nicht Bestandteil der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Flächen ohne Veränderungen

Tabelle 3: Flächen ohne Veränderungen

	Bezeichnung	Planung	Fläche in m²
ACL	Lehm- bzw. Tonacker	Bauflächen unversiegelt	856
PER	artenarmer Zierrasen	Bauflächen unversiegelt	402

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.

Weiterhin werden bei dem Biotoptyp Grünland auch die unversiegelten Bauflächen bilanziert.

unmittelbare Beeinträchtigungen

- durch versiegelte Bauflächen innerhalb der Ergänzungs- und Abrundungsflächen
- Funktionsverlust auf unversiegelten Bauflächen des Grünlandes

Tabelle 4: unmittelbare Beeinträchtigungen

Bestand	Fläche in m²	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m²EFÄ)
GMA	3.580	1,5	0,75	4.027,500
GIM	705	1,5	0,75	793,125
ACL	1.284	1	0,75	963,000
PER	603	1	0,75	452,250
	6.172			6.235,875

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 8 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

Bio- toptyp	Vollver- siegelte bzw. überbaute Fläche in m²	x	Zuschlag für Voll- versiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil- /Vollversiegelung bzw. Über- bauung (m² EFÄ)
GMA	2.148		0,5		1.074,000
GIM	423		0,5		211,500
ACL	1.284		0,5		642,000
PER	603		0,5		301,500
			gesamt:		<u>2.229,000</u>

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

Eingriffsflächen- äquivalent für Biotopbe- seitigung bzw. Bio- topveränderung (m² EFÄ)	+	Eingriffsflächen- äquivalent für Funktionsbe- einträchtigung (m² EFÄ)	+	Eingriffsflächen- äquivalent für Teil- /Vollversiegelung bzw. Überbauung (m² EFÄ)	=	Multifunktionaler Kompensations- bedarf (m² EFÄ)
6.235,875		-		2.229,000		8.464,875

3 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Insgesamt 8.465 Eingriffsflächenäquivalente sind durch Realkompensation oder den Kauf von Ökopunkten zu decken.

Der Nachweis der Deckung von 1,37 Eingriffsflächenäquivalenten pro 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 8.465 Ökopunkte einer Ökokontomaßnahme in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ zu erwerben. Pro 1 m² beanspruchter Ergänzungs- bzw. Abrundungsfläche sind 1,37 Ökopunkte vom jeweiligen Bauherrn zu erwerben. Der Reservierungsbescheid ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

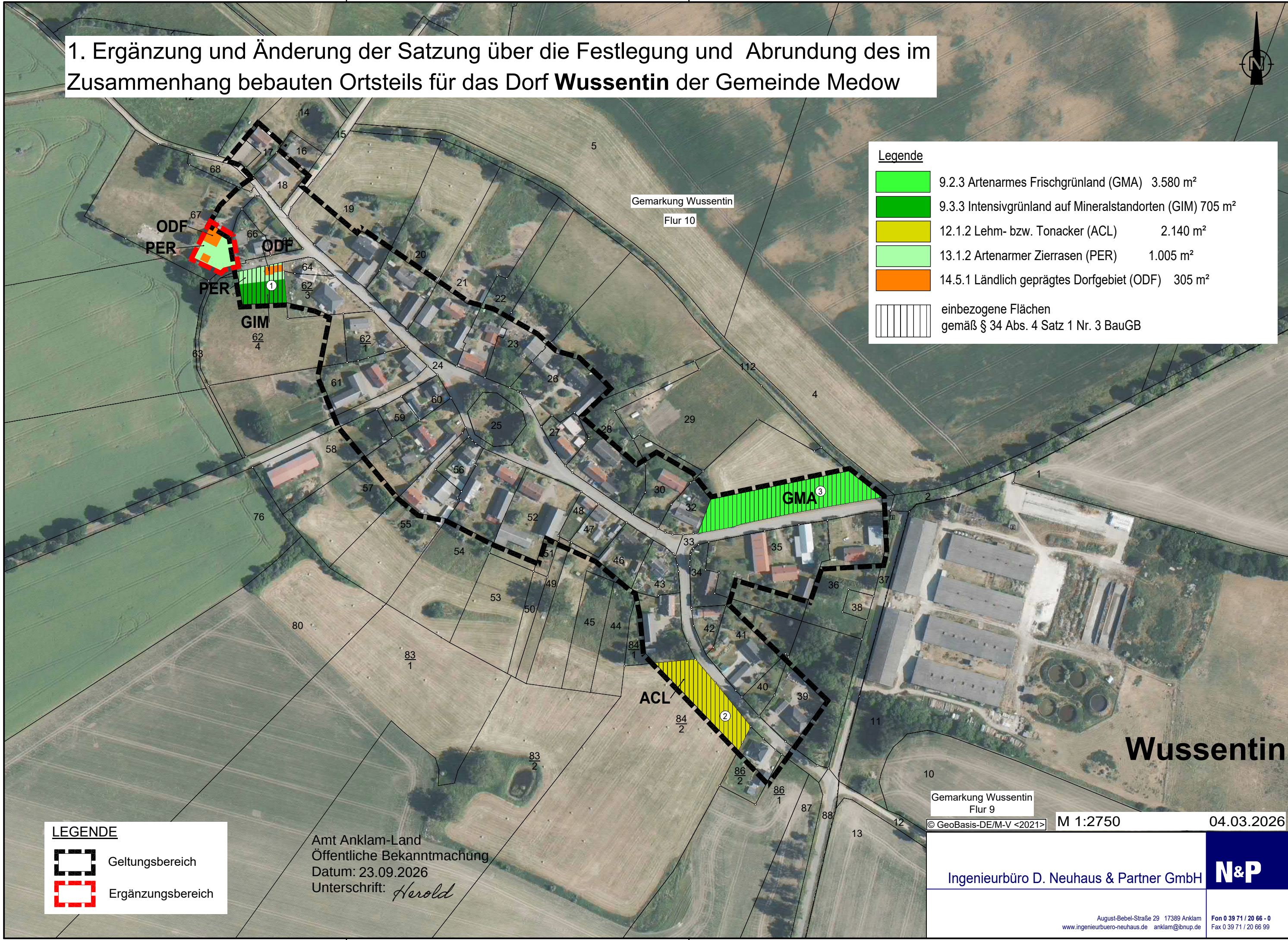
1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf **Wussentin** der Gemeinde Medow



Cet ouvrage est notre propriété intellectuelle. Sans notre autorisation écrite, il ne peut être ni copié, ni reproduit, ni 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 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	
	9.2.3 Artenarmes Frischgrünland (GMA) 3.580 m²
	9.3.3 Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM) 705 m²
	12.1.2 Lehm- bzw. Tonacker (ACL) 2.140 m²
	13.1.2 Artenarmer Zierrasen (PER) 1.005 m²
	14.5.1 Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF) 305 m²
	einbezogene Flächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

LEGENDE	
	Geltungsbereich
	Ergänzungsbereich

Amt Anklam-Land
Öffentliche Bekanntmachung
Datum: 23.09.2026
Unterschrift: *Herold*

Gemarkung Wussentin
Flur 9
© GeoBasis-DE/M-V <2021> M 1:2750 04.03.2026

Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH

August-Bebel-Straße 29 17389 Anklam
www.ingenieurbuero-neuhaus.de anklam@ibnup.de

Fon 0 39 71 / 20 66 - 0
Fax 0 39 71 / 20 66 99