

- Entwurf -

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

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 Festlegung, Abrundung und Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Medow 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 der Satzung über die Festlegung, Abrundung und Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Medow der Gemeinde Medow.....	5
2.4	Angaben zum Planverfahren	6
2.5	Angaben zu den vorgenommenen Änderungen im Verfahren.....	6
3	Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe	7
3.1	Einordnung	7
3.2	Vorhandene Situation	7
3.3	Geltungsbereich und Größe.....	8
3.4	Naturräumliche Gliederung	9
3.5	Planungsunterlage.....	9
4	Wohnbaulandreserven im Gemeindegebiet/ Eigenentwicklung.....	9
5	Planinhalte	11
5.1	Nutzung	11
5.2	Planungsrechtliche Festlegungen	12
5.3	Grünordnerische Festsetzungen.....	13
6	Angaben zur technischen Erschließung	15
7	Nachrichtliche Übernahme und Hinweise	20
8	Sonstige Angaben	21
8.1	Angaben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	21
8.2	Belange des Naturschutzes	26
8.3	Flächenversiegelungen.....	26

Anlage 1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

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

1 Rechtsgrundlagen

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

Für den Ortsteil Medow der Gemeinde Medow gibt es bereits eine gültige Satzung über die Festlegung, Abrundung und Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils aus dem Jahr 1998. Der Geltungsbereich der Satzung über die Festlegung, Abrundung und Erweiterung umfasst die vorhandene Ortsstruktur des Ortsteils Medow.

Die Gemeinde Medow beabsichtigt für den Ortsteil Medow die baurechtliche Situation zu klären und die vorhandene Satzung über die Festlegung, Abrundung und Erweiterung aus dem Jahr 1998 durch eine 1. Ergänzung und Änderung zu erweitern und anzupassen.

Ziel ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Entwicklung von Bauland und 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, Abrundung und Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Medow der Gemeinde Medow vorzunehmen.

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

Die Gemeinde Medow verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Die mit der 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung, Abrundung und Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Medow 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 28.06.2023 der Aufstellungsbeschluss für die Erarbeitung einer 1. Ergänzung der Satzung über die Festlegung, Abrundung und Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Medow der Gemeinde Medow gefasst.

Es sollen jedoch auch die Festsetzungen für den bereits bestehenden Geltungsbereich der Satzung vereinfacht und angepasst werden. Daher handelt es sich neben einer Ergänzung des Geltungsbereiches ebenfalls um eine Änderung der bestehenden Satzung. Der Titel der Satzung wird demnach folgendermaßen angepasst und lautet nun: 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung, Abrundung und Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Medow der Gemeinde Medow.

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

- Sicherung einer städtebaulichen Entwicklung in dem Ortsteil Medow,
- Anpassung bzw. Vereinfachung der vorhandenen textlichen Festsetzungen,
- Schaffung von Baurecht für die zukünftigen Wohngebäude einschließlich zugehöriger Nebenanlagen 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, Abrundung und Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Medow der Gemeinde Medow wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Ortsteils Medow gesichert.

Die Satzungsaufstellung der 1. Ergänzung und Änderung 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, Abrundung und Erweiterung wird eine Ergänzung der bestehenden Satzung im Norden des Ortsteils Medow vorgenommen.

Die Überarbeitung folgt der Satzung über die Festlegung, Abrundung und Erweiterung aus 1998 weitestgehend, jedoch werden neue Grundstücke einbezogen, um Bauland für junge Familien zu schaffen und die Einwohnerzahlen in der Gemeinde Medow zu stabilisieren.

Dabei wird berücksichtigt, dass sich der Dorfcharakter der Baustrukturentwicklung mit größeren Grundstücken und mehreren Nebenanlagen deutlich von „Stadttrandsiedlungen“ in Gestalt und Nutzung unterscheidet. Diese Eigenart soll erhalten werden und für neue Einwohner weiterhin interessant bleiben.

Die Gemeinde Medow möchte für zukünftige Bauvorhaben so viele Freiheiten wie möglich schaffen. Demzufolge werden die Festsetzungen der bestehenden Satzung angepasst und vereinfacht.

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

Die 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung, Abrundung und Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Medow 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 Abrundungssatzung kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) 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 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 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung, Abrundung und Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Medow 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, Abrundung und Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Medow 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 Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben.

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

2.5 Angaben zu den vorgenommenen Änderungen im Verfahren

Im Rahmen der Erarbeitung der geänderten Entwurfsunterlagen der 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung, Abrundung und Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Medow der Gemeinde Medow wurden einige Änderungen gegenüber dem Entwurf (Stand Mai 2024) vorgenommen. Diese werden nachstehend kurz erläutert.

Die Ergänzungsbereiche wurden in Abstimmung mit dem Amt Anklam-Land und der Gemeinde Medow sowie dem Landkreis Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Bauplanung angepasst.

Der ehemalige Ergänzungsbereich 1 und der Ergänzungsbereich 3 wurden ersatzlos gestrichen.

Der Ergänzungsbereich 2 wird zu Ergänzungsbereich 1 und deutlich verkleinert.

In der Planzeichnung wurde ein durch den Ortsteil Medow verlaufendes Gewässer II. Ordnung inklusive Randstreifen von 10,00 m als nicht überbaubare Fläche festgesetzt. Dies wurde durch den Wasser- und Bodenverband „Untere Peene“ mit Stellungnahme vom 18.09.2024 angeregt.

Die in der Planzeichnung unter § 2 formulierten textlichen Festsetzungen wurden angepasst.

Die zu erwartenden Wohnraumkapazitäten wurden in die Begründung unter Punkt 4 „Wohnbaulandreserven im Gemeindegebiet/Eigenentwicklung“ ergänzend aufgenommen.

Unter dem Punkt 6 „Angaben zur technischen Erschließung, Löschwasserversorgung“ wurden ergänzende Aussagen zur Löschwasserversorgung dargestellt. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird nachgewiesen.

Die vorhandenen Bodendenkmale wurden nachrichtlich in die Planzeichnung unter § 4 „Nachrichtliche Übernahme und Hinweise“ sowie in die Begründung unter Punkt 7 „Nachrichtliche Übernahme und Hinweise gemäß § 9 Abs. 6 BauGB“ aufgenommen.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde überarbeitet und kann der Anlage 1 entnommen werden.

3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe

3.1 Einordnung

Die Gemeinde Medow liegt im Osten des Landes Mecklenburg-Vorpommern, im Landkreis Vorpommern-Greifswald.

Der Ortsteil Medow liegt an der Bundesstraße B 199. Die Hansestadt Anklam liegt östlich in etwa 10 km Entfernung. Die Bundesautobahn A 20 ist über den Anschluss Anklam in circa 18 km Entfernung zu erreichen. Durch den Ortsteil Medow fließt der Peene-Südkanal.

Medow wurde erstmals im Jahre 1310 urkundlich als Medow erwähnt. Als slawische Gründung bedeutet dies so viel wie Honigdorf.

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

3.2 Vorhandene Situation

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

Der Ortsteil Medow dient überwiegend als Wohnstandort. Die vorhandene Bebauung im Ort wird durch die Wohnfunktion geprägt.

Die vorhandenen Straßen sind alle mit anliegenden Wohnhäusern versehen.

Die Wohnbebauung ist überwiegend eingeschossig. Es treten aber auch Wohngebäude mit 2 bis 4 Vollgeschossen auf. Hierbei handelt es sich um Wohnblocks als Mehrfamilienhäuser. Auch die Nebenanlagen sind teilweise mit 2 Vollgeschossen ausgestattet, wie beispielsweise alte Scheunen.

Die Dachformen gestalten sich hauptsächlich als Satteldächer aus roten, braunen und grauen Dachziegeln. Des Weiteren sind auch Walm- und Krüppelwalmdächer sowie ein reetgedecktes Dach vorhanden.

Die Außenfassaden der Wohngebäude sind als Putzfassade oder aus Ziegelsteinen ohne Außenputz gestaltet.

Neben den Wohngebäuden wird Medow auch durch viele und große Nebenanlagen geprägt, dazu gehören vor allem alte Scheunen. Die Grundstücke besitzen teilweise große Flächen und klare Zonierungen in Hof- und Gartenflächen.

Einfriedungen bestehen vorwiegend aus Holz und Metall.

Der Ortsteil Medow verfügt im nördlichen Teil über eine Dorfkirche und auch der Gewerbebetrieb Medow Bau und Vertrieb sowie 2 landwirtschaftliche Betriebe, die hier ansässig sind.

Im südöstlichen Ortsteil befindet sich die Freiwillige Feuerwehr. Ein großer neu angelegter Sportplatz befindet sich im Süden des Ortsteils Medow.

Eine starke Durchgrünung kennzeichnet die Ortslage Medow.

Die Ortschaft wird verkehrstechnisch durch die Kreisstraße VG 61 erschlossen.

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

3.3 Geltungsbereich und Größe

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

Geltungsbereich der Ursprungssatzung

Gemeinde	Medow
Gemarkung	Medow
Flur	4
Flurstücke	13, 14 (tw.), 20 (tw.), 22/2 (tw.), 23 (tw.), 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42 (tw.), 43 (tw.), 44, 45 (tw.), 46 (tw.), 47 (tw.), 48 (tw.), 49 (tw.), 50, 51 (tw.) und 78 (tw.)
Flur	5
Flurstücke	5 (tw.), 18 (tw.), 20/2 (tw.), 23, 24, 26, 27, 28, 29 (tw.), 30 (tw.), 31 (tw.), 32 (tw.), 33, 34, 36, 37 (tw.), 38, 39, 40, 41 (tw.), 49 (tw.), 50 (tw.), 52 (tw.), 53/1 (tw.), 54 (tw.), 56 (tw.), 57 (tw.), 58, 59 (tw.), 60 (tw.), 61 (tw.), 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93 (tw.), 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102 (tw.), 103 (tw.), 104 (tw.), 105, 106 (tw.), 107 (tw.), 108 (tw.), 109 (tw.), 110 (tw.), 116 (tw.), 117 (tw.), 118/1, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 127, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138 (tw.), 139 (tw.), 140, 141 (tw.), 142, 143, 144 (tw.), 145 (tw.), 147/2 (tw.), 150, 151 (tw.), 152 (tw.), 153 (tw.), 164 (tw.), 168 (tw.), 169 (tw.), 170 (tw.), 171 (tw.), 172 (tw.), 173 (tw.) und 174 (tw.)

Größe: 251.810 m²

Ergänzungsbereich 1

Gemeinde	Medow
Gemarkung	Medow
Flur	5
Flurstücke	25, 35 und 37 (alle teilweise)
Größe	3.140 m ²

Das Gebiet der 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung, Abrundung und Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Medow der Gemeinde Medow ist insgesamt 254.950m² groß.

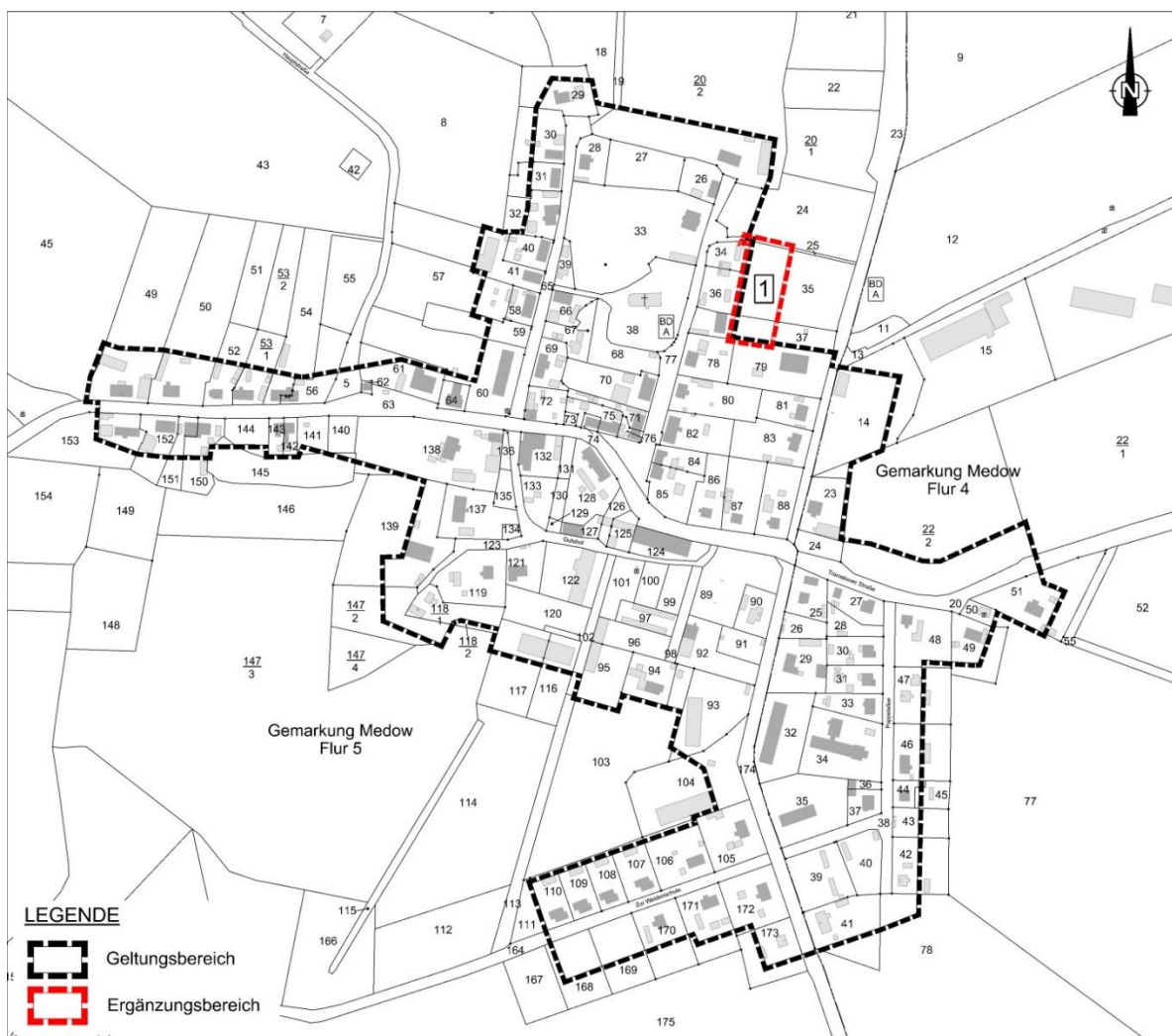
3.4 Naturräumliche Gliederung

Das Landschaftsbild ist durch landwirtschaftliche Nutzung und durch Feldgehölze geprägt. Der Ort ist teilweise durch große Bäume gekennzeichnet.

Der Ort befindet sich in der naturräumlichen Landschaftszone des Vorpommerschen Flachlandes und ist der Großlandschaft Vorpommersche Lehmplatten und der Landschaftseinheit Lehmplatten südlich der Peene zuzuordnen.

3.5 Planungsunterlage

Die Erarbeitung der Unterlagen der 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung, Abrundung und Erweiterung erfolgt auf der Grundlage der vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald übergebenen Flurkarte. Eine Vermessung innerhalb des Plangebietes wurde nicht vorgenommen. Die rechtsverbindliche Flurkarte liegt digital für den Ortsteil Medow vor. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.



4 Wohnbauandreserven 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.

Typisch für das Ortsbild sind Hauptgebäude an den Erschließungsstraßen. Nebengebäude sowie Freiflächen/Gartenland sind zu den hausabgewandten Hofbereichen angeordnet.

Der Gebietscharakter des Ortsteils Medow 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. Teilweise gibt es eine gemischte Nutzung. Es gibt einen landwirtschaftlichen Betrieb und gewerbliche Dienstleistungen.

Die Ortslage wirkt kompakt. Dieser Eindruck des Siedlungszusammenhangs wird durch eine Bebauung in Folge der 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung, Abrundung und Erweiterung 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 Zugang junger Familien in die Gemeinde fördern.

Ein Grund für die bislang schwindenden Einwohnerzahlen ist auch auf die Flächenverfügbarkeit hinsichtlich von Baugrundstücken zurückzuführen. Auch wenn die Ursprungssatzungen der Ortsteile Medow, Thurow, Nerdin und Wussentin der Gemeinde Medow noch unbebaute Grundstücksflächen ausweisen, ist eine Bebauung dieser Flächen derzeit nicht möglich, da es sich hierbei um private Eigentümer handelt, die ihre Grundstücke nicht veräußern möchten. Daher konnten teilweise bis heute einige bereits vorhandene Baugrundstücke nicht für Bebauungen verwendet werden. Alternativstandorte sind derzeit in der Gemeinde Medow nicht vorhanden.

Die Ursprungssatzung der Satzung über die Festlegung, Abrundung und Erweiterung weist 3 Abrundungsflächen aus. Die Abrundungsfläche 1 wurde erst kürzlich bebaut und auch für die Abrundungsfläche 3, welche bislang noch unbebaut ist, gibt es bereits ein konkretes Vorhaben. Somit bleibt derzeit nur noch die Abrundungsfläche 2, welche noch unbebaut ist und intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Es handelt sich hierbei um eine private Fläche. Die Eigentümer sind derzeit nicht an einem Verkauf dieser Fläche interessiert. Demnach stehen der Gemeinde Medow in dem Ortsteil Medow derzeit keine Abrundungsflächen gemäß der Ursprungssatzung für Bauwillige zur Verfügung.

Aufgrund dessen ist die Gemeinde gezwungen auf Außenbereichsflächen zurückzugreifen, um Bauwilligen die Chance zu bieten, sich in der Gemeinde Medow anzusiedeln und damit die Einwohnerzahlen der Gemeinde zu stabilisieren. Durch die Ausweisung neuer Baugrundstücke im Rahmen der 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung, Abrundung und Erweiterung des Ortsteils Medow soll der Zuzug junger Familien begünstigt und bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung, Abrundung und Erweiterung neue Grundstücke für die Wohnnutzung im unmittelbaren Zusammenhang zum bebauten Siedlungsbereich aufzunehmen.

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

Die Ergänzungsfläche befindet sich im Nordosten des Ortsteils Medow und schließt im Westen direkt an vorhandene Wohnbebauungen und im Süden an weitere vorhandene Bauungen an. Die Ergänzungsfläche bietet Wohnraumkapazitäten für circa 3 potenzielle Baugrundstücke.

Der Ergänzungsbereich rundet die Ortsstruktur des Ortsteils Medow ab und ermöglicht den Zuzug junger Familien und sowie die Stabilisierung der Einwohnerzahlen in der Gemeinde Medow.

Die Ergänzungsfläche wird durch einen Verbindungsweg zwischen der Kirchstraße und der Stolper Straße erschlossen.

In der Gemeinde Medow ist durch die Bautätigkeiten der letzten Jahre erkennbar, dass die einzelnen Ortsteile der Gemeinde Medow nachgefragt werden. Dabei handelt es sich überwiegend um dauerhaftes Wohnen.

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.

5 Planinhalte

5.1 Nutzung

Die 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung, Abrundung und Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Medow 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, Abrundung und Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Medow der Gemeinde Medow wird Baurecht für geplante Wohnbebauungen geschaffen. Es erfolgt die Ausweisung neuer Baugrundstücke in dem Ortsteil Medow.

Der Charakter als Wohnsiedlung bleibt durch die 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung, Abrundung und Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils erhalten.

Der Ortsteil Medow dient vorwiegend der Wohnnutzung.

Der Ergänzungsbereich wird durch bereits vorhandene Bebauungen geprägt. Er schließt direkt an die vorhandene Ortsstruktur an.

Auch die Erschließung des Ergänzungsbereiches ist gesichert. Sie erfolgt durch die umliegenden Straßen.

Der Ortsteil Medow ist ein Ortsteil der Gemeinde Medow. Die Gemeinde hat ein begründetes Interesse an der Erhaltung und weiteren Entwicklung des Ortsteils im Gemeindegebiet. Mit der Schaffung von Baurecht für weitere Wohnbebauungen erfolgt eine Aufwertung des Ortsteils Medow.

Mit der vorliegenden 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung, Abrundung und Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Medow der Gemeinde Medow werden die Voraussetzungen für eine Bebauung mit überwiegend Wohngebäuden zum Dauerwohnen geschaffen. Die bereits bestehende Siedlung wird gefestigt.

Es entstehen Wohnraumkapazitäten für circa 3 Einzelhäuser durch die Ausweisung des Ergänzungsbereiches.

Die Bebauung im Geltungsbereich der 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung, Abrundung und Erweiterung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Ausweisung neuer Baustandorte unterstützt eine Siedlungsentwicklung in dem Ortsteil Medow der Gemeinde Medow.

Die Gemeinde hat sich mit der Entwicklung des Ortsteils Medow intensiv auseinandergesetzt und beschlossen, die Baulandreserven zu nutzen sowie 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 Medow der Gemeinde Medow gibt es bereits eine gültige Satzung über die Festlegung, Abrundung und Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Medow.

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

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

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

Die Gemeinde Medow hat sich für die Aufstellung der 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung, Abrundung und Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Medow der Gemeinde Medow entschieden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Bauland und die Anpassung der Satzung an die veränderte Situation in der Gemeinde zu schaffen.

Die Bebauung bzw. die zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches haben sich an der angrenzenden Ortslage zu orientieren.

Die Ergänzungsfläche befindet sich entlang einer vorhandenen Erschließungsstraße.

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

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Im Geltungsbereich der 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung, Abrundung und Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Medow 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.

Bei den einbezogenen Flächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB handelt es sich um unbebaute Flächen (Acker). Sie grenzen an vorhandene Bebauungen an und befinden sich somit in einer Entfernung von weniger als 100,00 m zu nächsten Störquelle.

Mit der Umsetzung der Planung werden Standortreserven in einem bereits durchgeprägten Siedlungsgebiet erschlossen und eine Verfestigung und qualitative Aufwertung vorhandener Bebauungsstrukturen 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 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung, Abrundung und Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Medow 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 beinhaltet die Ergänzungsfläche 1, welche im Rahmen der 1. Ergänzung und Änderung ausgewiesen wird.

Insgesamt 4.341 Eingriffsflächenäquivalente sind durch Realkompensation oder den Kauf von Ökopunkten zu decken.

Realkompensation:

Der Nachweis der Deckung von 1,43 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 4.341 Ökopunkte einer Ökokontomaßnahme in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ zu erwerben. Pro 1 m² beanspruchter Ergänzungsfläche sind 1,43 Ökopunkte vom jeweiligen Bauherrn 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 Ortsteil Medow ist über die Kreisstraße VG 61 erreichbar und befindet sich ca. 1 km nordwestlich der Bundesstraße B 199. Das Dorf ist damit an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Die innere Erschließung erfolgt im Wesentlichen über die Hauptstraße und Stichwege.

Die Erschließung aller, in den Geltungsbereich aufgenommener Flurstücke, ist bereits im Bestand gesichert. Eine verkehrstechnische Anbindung von allen Baugrundstücken/Ergänzungsbereichen an die vorhandenen Ortsstraßen ist gegeben.

■ **Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung**

Der Ortsteil Medow ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Die im Plangeltungsbereich befindlichen Grundstücke sind über einen Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung und die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

Neue Trinkwasser- und Schmutzwassergrundstücksanschlüsse sind beim Zweckverband zu beantragen. Die Herstellung durch den Zweckverband erfolgt nach Prüfung und Bestehen der technischen Voraussetzungen und ggf. notwendiger Erschließung der geplanten Bebauung zu Lasten des Anschlussnehmers. Es werden Baukostenzuschüsse für die öffentliche Trinkwasserversorgungseinrichtung und die öffentliche Schmutzwasserentsorgungseinrichtung erhoben.

Es gelten die Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Anklam.

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

Die Interessen des Zweckverbandes müssen gewahrt bleiben und keine Ver- und Entsorgungsanlagen 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.

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

■ 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 (Grundsatz) zu sichern.

Für den Ortsteil Medow 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 dem Ortsteil Medow befinden sich ein Folienlöschteich, ein Naturteich und eine Zisterne (Privat), die zur Löschwasserversorgung genutzt werden können.

Anhand der Oberflächengröße gemessen, fasst der Löschwasserteich in der Gemarkung Medow, Flur 5, Flurstück 99 die notwendigen 96 m³. Der Löschwasserteich ist ganzjährig nutzbar.

Die Zisterne befindet sich in der Gemarkung Medow, Flur 4, Flurstück 16. Sie hat ein Fassungsvermögen von 50 m³ und ist ebenfalls ganzjährig nutzbar.

Beim Naturteich (Gemarkung Medow, Flur 5, Flurstück 145); ist das genaue Volumen unbekannt, aber anhand der Oberflächengröße sollten die notwendigen 96 m³ (48 m³ für 2 h) selbst bei sehr geringer mittlerer Tiefe gegeben sein. Eine ganzjährige Nutzung ist auch hier gegeben.

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



Abb. 01: Lage der drei Löschwasserentnahmestellen in der Ortslage Medow mit 300m-Radius (hellblaue Kreise)

Bei einem Brandfall in der Ortslage Medow 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 im Ort.

Die Schaffung weiterer unabhängiger Löschwasserentnahmestellen in der Ortslage Medow wird durch 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 Versorgungsleitungen).

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 erbitet, 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 befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG, Telekom Deutschland GmbH.

Bei weiteren Planungen 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 Technik GmbH 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 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).

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Wie Kabelschäden vermieden werden und wie zu reagieren ist, wenn es zu einer Beschädigung kommt, ist in dem „Infolyer für Tiefbaufirmen“ zu finden.

Es 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.

■ **Breitband**

Der Plangeltungsbereich berührt Bereiche des geförderten Breitbandausbaus. Nach § 146 Absatz 2 Telekommunikationsgesetz ist im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegt werden.

Sollen einzelne Grundstücke erschlossen werden, ist bei dem unten aufgeführten Telekommunikationsunternehmen nachzufragen.

Die Trasse wurde genehmigt. Es handelt sich um das Projektgebiet VG22_12. Das Projektgebiet befindet sich derzeit in der Umsetzungsphase. Für einen genauen Trassenverlauf oder eine Mitverlegung ist das ausführende Telekommunikationsunternehmen zu kontaktieren:

Anschrift: Landwerke MV Breitband GmbH
Wilhelm-Stolte-Straße 90
17235 Neustrelitz

E-Mail: Bestandsplanbeauskunftung@breitlandnet.de

7 Nachrichtliche Übernahme und Hinweise gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

■ **Baudenkmalschutz**

Der Plangeltungsbereich ist derzeit nicht Bestandteil der Baudenkmalliste des Landkreises Vorpommern-Greifswald.

■ **Bodendenkmalschutz**

In dem Plangeltungsbereich sind folgende bekannte mit der Farbe „Blau“ gekennzeichnete Bodendenkmale bekannt:

- Gemarkung Medow, Fundplatz 40
(Gemarkung Medow, Flur 5, Flurstücke 23, 24, 25, 35)
- Gemarkung Medow, Fundplatz 92
(Gemarkung Medow, Flur 5, Flurstücke 35, 37)

■ **Hinweise**

Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedarf gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals beeinträchtigt wird.

Für den Eingriff in die Bodendenkmale der Gemarkung Medow, Fundplätze 40 und 92, ist vor Ausführung der Maßnahme bei der unteren Denkmalschutzbehörde schriftlich die Genehmigung einzuholen (Antragsunterlagen unter Verwendung des Antragsformulars und Planzeichnung 2-fach einreichen;

https://www.kreis-vg.de/media/custom/2164_3431_1.PDF?1540358906)

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 Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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 Kultur und Denkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren.

8 Sonstige Angaben

8.1 Angaben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

■ Belange des Landesamtes 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.

Hinweis aus der Ursprungssatzung:

Lagefestpunkte des geodätischen Grundlagennetzes haben im Umgebungskreis von 25,00 m wichtige unterirdische Festpunkte. Bei Bedarf wird darüber das Landesvermessungsamt M-V informieren. Falls ein Festpunkt durch Bauvorhaben gefährdet wird, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt M-V zu stellen.

■ Belange des Wasser- und Bodenverbandes „Untere Peene“

In dem Plangeltungsbereich befindet sich ein Gewässer II. Ordnung (L-087). Die Gewässer II. Ordnung sind inklusive eines Randstreifens von 10,00 m (gemessen ab Gewässeroberkante) von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Für das Gewässer II. Ordnung (L-087) und den dazugehörigen 10,00 m Randstreifen wurde in der Planzeichnung eine Fläche ausgewiesen, die von jeglichen Bebauungen freizuhalten ist, um die Erhaltung und den Schutz des Gewässers II. Ordnung (L-087) zu gewährleisten.

Sollten im Zuge weiterer Planungen Veränderungen insbesondere bei der Abführung von Niederschlagswasser auftreten, welche sich direkt oder indirekt auf die Vorflut von Gewässern II. Ordnung auswirken könnten, ist der WBV jedoch zu involvieren. Dies wird besonders dann bedeutsam, wenn sich der Grad der Versiegelung erhöhen sollte.

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

■ Belange des Forstamtes Neubrandenburg

Gemäß § 2 LWaldG ist Wald jede mit Waldgehölzen bestockte Grünfläche unabhängig von Regelmäßigkeit und Art der Entstehung. Waldgehölze sind alle Waldbaum- und Waldstraucharten. In der Regel ist Wald ein zusammenhängender Bewuchs mit Waldgehölzen mit einer Mindestflächengröße von 2.000 m², einer mittleren Breite von 25,00 m und einer mittleren Höhe von 1,50 m oder einem Alter von 6 Jahren.

Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist nach § 1 WAbstVO in Verbindung mit § 20 Abs. 1 Satz 1 des LWaldG M-V ein Abstand von 30,00 m (Waldabstand) von einer baulichen Anlage bis zur Waldgrenze einzuhalten. Dieser wird in Fällen des § 2, Absatz 1 Satz 1 des LWaldG M-V von der Traufkante gebildet.

Der nächstgelegene Wald im Sinne des § 2 LWaldG befindet sich auch unter Berücksichtigung des Waldabstandes außerhalb der Ergänzungsbereiche.

■ Belange des Hauptzollamtes 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 gemäß § 14 Abs. 2 ZollVG hingewiesen, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss. 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.

■ Belange des Landesamtes 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)).

■ Belange des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern

In ca. 900,00 m nordwestlicher Richtung befindet sich der genehmigte Windpark „Wussentin“ mit derzeit 6 Windkraftanlagen. Etwa 550,00 m südöstlich befindet sich der genehmigte Windpark „Medow“. In den bisherigen Verfahren wurde die Ortslage Medow als Dorf-/Mischgebiet gemäß TA Lärm eingestuft. Auf Grundlage des zuletzt gültigen Schallgutachtens im Verfahren zum Windpark „Wussentin“ kann von der Einhaltung der Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß TA Lärm im größten Teil des Plangeltungsbereiches ausgegangen werden.

■ Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Katastrophenschutz

Munitionsgefährdung

Auf der Grundlage des § 3 Absatz 1 Nr. 2 i. V. m. § 2 Absatz 1 und § 4 SOG M-V sowie § 57 i. V. m. § 58 LBauO M-V kann mitgeteilt werden, dass im Kampfmittelkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern keine Eintragungen zu einer Kampfmittelbelastung für den Plangeltungsbereich vorhanden sind.

Sollten im Verlauf der Umsetzung eines Vorhabens trotz negativer Auskunft wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.

Kreisgefährdungsanalyse; Hier: Sturmflut/-hochwasser

Auf der Basis des WHG i. V. m. der EG-HWRM-RL wird mitgeteilt, dass für das Vorhaben-gebiet keine Informationen zur Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie vorliegen. Es liegen auch keine Informationen zur Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie mit den Ergebnissen und Darstellungen Hochwassergefahren- und -risikokarte, potentielle Überflutungsflächen und Risikogebiete des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern und in der kreislichen Hochwasseranalyse des Landkreises Vorpommern-Greifswald vor.

■ Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Verkehrsstelle

Bei der Ausfahrt auf die Straße muss ausreichend Sicht vorhanden sein.

Durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer entstehen.

■ Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Abfallwirtschaft/Altlasten

Untere Abfallbehörde:

Die Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Vorpommern-Greifswald (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), vom 20. September 2022, ist einzuhalten. Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (<http://www.kreis-vg.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (<http://www.vevg-karlsburg.de/>) verfügbar. Die Müllgefäße sind am Entsorgungstag so an die Straße zu stellen, dass eine ordnungsgemäße und sichere Entsorgung durch die Müllfahrzeuge erfolgen kann.

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.

Seit dem 01. August 2023 gilt die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV). Die darin enthaltenen gesetzlichen Regelungen sind einzuhalten. Die überarbeitete DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ ist rechtlich verbindlich und zu beachten. Die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen - Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (TR LAGA M20), sind nicht mehr anzuwenden.

Untere Bodenschutzbehörde:

Die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVObI. M-V S. 759), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu berücksichtigen. Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 6 bis 8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangeltungsbereich keine Altlasten oder andere Bodenverunreinigungen bekannt.

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Belastungen im Boden, wie auffälliger Geruch, anormale Färbung, Austritt von kontaminierten Flüssigkeiten u. a., sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen.

■ Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Wasserwirtschaft

Auflagen:

Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Anklam abzustimmen.

Eine fachgerechte Abwasserbehandlung mittels Anschluss an das öffentliche zentrale Abwassernetz ist sicherzustellen.

Rohrleitungen und Uferbereiche von Gewässern II. Ordnung (z. B. Gräben) sind entsprechend § 38 Wasserhaushaltsgesetz in einem Abstand von mind. 5,00 m ab Böschungsoberkante von einer Bebauung auszuschließen/von dem geplanten Bauvorhaben freizuhalten.

Sollte eine Kreuzung von Gewässern II. Ordnung (offene und verrohrte Gewässer) vorgesehen sein, ist gemäß § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit §§ 82 und 118 Landeswassergesetz M-V (LWaG) eine wasserrechtliche Zustimmung beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, untere Wasserbehörde, einzuholen.

Dazu ist das Bauausführungsprojekt mit den detaillierten Angaben zur Gewässerkreuzung einzureichen. Die Stellungnahme des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes ist den Antragsunterlagen beizufügen.

Sollten bei den Erdarbeiten Dränagen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen und beschädigt werden, so sind sie in jedem Falle wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie zum Zeitpunkt der Bauarbeiten trockengefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.

Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist dafür rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Angaben zu Entnahmemenge, Beginn der Absenkung, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sowie ein Lageplan sind anzugeben bzw. vorzulegen.

Das anfallende Niederschlagswasser von den befestigten Flächen sollte am Ort des Anfalls über Bankette und Sickermulden abgeleitet werden, wenn es die örtlichen Gegebenheiten zulassen. Die Nebenanlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben.

Sofern das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen gefasst und über Anlagen in ein Gewässer (auch Grundwasser) geleitet wird, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.

Falls der Einbau von Erdwärmesondenanlagen (Wärmepumpen) vorgesehen ist, ist dafür vor Beginn der Arbeiten zur Errichtung dieser Anlage gesondert eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen.

Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Anlagenverordnung - AwSV) vom 18. April 2017 ist einzuhalten.

Nach § 62 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dürfen Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln von wassergefährdenden Stoffen nur entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik beschaffen sein sowie errichtet, unterhalten, betrieben und stillgelegt werden.

Die Lagerung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl u. ä.) ist gemäß § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 20 (1) des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald anzeigepflichtig.

Hinweise:

Der Plangeltungsbereich befindet sich zu einem großen Teil in der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone III der Wasserversorgung Medow.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangeltungsbereich der Vorflutgräben/Rohrleitungen/Gewässer II. Ordnung befinden können.

Für die Unterhaltung dieser Gewässer ist der Wasser- und Bodenverband „Untere Peene“ verantwortlich.

■ Belange des Bergamtes Stralsund

Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Erdwärme im Feld Tiefenstrom“. Inhaber dieser Erlaubnis ist die Firma Eavor GmbH, Escherheimer 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.

8.2 Belange des Naturschutzes

Der vorhandene Baumbestand ist während geplanter Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Es sind die Bestimmungen der R SBB „Richtlinien 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.

Zum Schutz der Vögel sind Baumfällungen zwischen dem 01. Oktober und dem 01. März durchzuführen.

8.3 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.

Anlage 1

1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung, Abrundung und Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Medow 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 einen Ergänzungsbereich der 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung, Abrundung und Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Medow der Gemeinde Medow erstellt.

Das Gebiet der 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung, Abrundung und Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Medow der Gemeinde Medow ist insgesamt ca. 254.950 m² groß. Bestandteil der vorliegenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist der Ergänzungsbereich mit einer Gesamtfläche von 3.140 m².

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

Vorhandener Geltungsbereich

Gemeinde	Medow
Gemarkung	Medow
Flur	4
Flurstücke	13, 14 (tw.), 20 (tw.), 22/2 (tw.), 23 (tw.), 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42 (tw.), 43 (tw.), 44, 45 (tw.), 46 (tw.), 47 (tw.), 48 (tw.), 49 (tw.), 50, 51 (tw.) und 78 (tw.)
Flur	5
Flurstücke	5 (tw.), 18 (tw.), 20/2 (tw.), 23, 24, 26, 27, 28, 29 (tw.), 30 (tw.), 31 (tw.), 32 (tw.), 33, 34, 36, 37 (tw.), 38, 39, 40, 41 (tw.), 49 (tw.), 50 (tw.), 52 (tw.), 53/1 (tw.), 54 (tw.), 56 (tw.), 57 (tw.), 58, 59 (tw.), 60 (tw.), 61 (tw.), 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93 (tw.), 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102 (tw.), 103 (tw.), 104 (tw.), 105, 106 (tw.), 107 (tw.), 108 (tw.), 109 (tw.), 110 (tw.), 116 (tw.), 117 (tw.), 118/1, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 127, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138 (tw.), 139 (tw.), 140, 141 (tw.), 142, 143, 144 (tw.), 145 (tw.), 147/2 (tw.), 150, 151 (tw.), 152 (tw.), 153 (tw.), 164 (tw.), 168 (tw.), 169 (tw.), 170 (tw.), 171 (tw.), 172 (tw.), 173 (tw.) und 174 (tw.)

Größe: 251.810 m²

Ergänzungsbereich 1

Gemeinde	Medow
Gemarkung	Medow
Flur	5
Flurstücke	25, 35 und 37 (alle teilweise)
Größe	3.140 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 Naturhaushaltes 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 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 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

Die Ortslage Medow dient überwiegend als Wohnstandort. Die vorhandene Bebauung im Ort wird durch die Wohnfunktion geprägt. Die Ortschaft wird verkehrstechnisch durch die Kreisstraße VG 61 erschlossen.

Die Wohnbebauung ist überwiegend eingeschossig. Es treten aber auch Wohngebäude mit 2 bis 4 Vollgeschossen auf. Hierbei handelt es sich um Wohnblocks als Mehrfamilienhäuser. Auch die Nebenanlagen sind teilweise mit 2 Vollgeschossen ausgestattet, wie beispielsweise alte Scheunen.

Neben den Wohngebäuden wird Medow auch durch viele und große Nebenanlagen geprägt, dazu gehören vor allem alte Scheunen.

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

Der Ortsteil Medow verfügt im nördlichen Teil über eine Dorfkirche und auch der Gewerbebetrieb Medow Bau und Vertrieb sowie 2 landwirtschaftliche Betriebe, die hier ansässig sind.

Im südöstlichen Ortsteil befindet sich die Freiwillige Feuerwehr. Ein großer neu angelegter Sportplatz befindet sich im Süden des Ortsteils Medow.

Eine starke Durchgrünung kennzeichnet die Ortslage Medow.

Das Plangebiet ist durch die Immissionen seitens der Kreisstraße, der Dorfstraße und der Ortschaft Medow 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.

Folgende Biotoptypen sind in dem Ergänzungsbereich vorhanden:

Tabelle 1: Biotoptypen im Plangebiet

Nr.	Code	Bezeichnung	Fläche in m ²
9.2.3	GMA	artenarmes Frischgrünland	3.046
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg nicht- oder teilversiegelt	94
		gesamt:	<u>3.140</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	3.046		100
Davon:			
Bauflächen versiegelt 60 %		1.828	60
Bauflächen unversiegelt 40 %		1.218	40
Gesamt:	3.046	3.046	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 Schadstoffhöhungen 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 (Feldhecke, 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

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 des Ackers und der Biotoptypen der Siedlungsbereiche.

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

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 GMA auch die unversiegelten Bauflächen bilanziert.

unmittelbare Beeinträchtigungen

- durch versiegelte Bauflächen innerhalb des Ergänzungsbereiches
- Funktionsverlust auf unversiegelten Bauflächen des Biotoptyps GMA

Tabelle 3: unmittelbare Beeinträchtigungen

Bestand	Fläche in m ²	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ)
GMA	3.046	1,5	0,75	3.426,750
	3.046			3.426,750

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 4: Versiegelung und Überbauung

Bio- toptyp	Vollver- siegelte bzw. überbaute Fläche in m ²	x	Zuschlag für Voll- versiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil- /Vollversiegelung bzw. Über- bauung (m ² EFÄ)
GMA	1.828		0,5		914,000
			gesamt:		<u>914,000</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 5: 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)
3.426,750		-		914,000		4.340,750

3 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Insgesamt 4.341 Eingriffsflächenäquivalente sind durch Realkompensation oder den Kauf von Ökopunkten zu decken.

Der Nachweis der Deckung von 1,43 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.

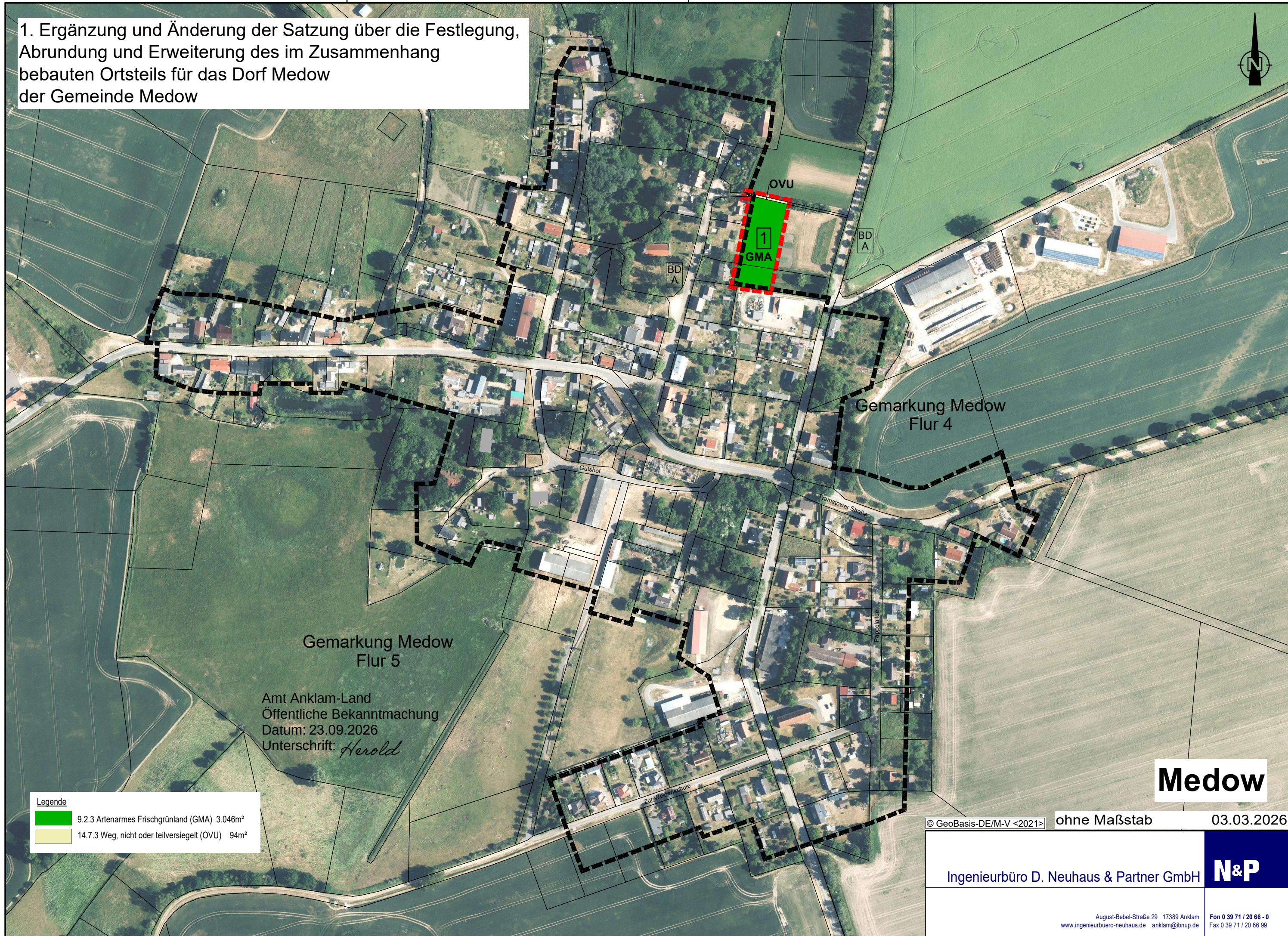
Als Kompensationsmaßnahme sind insgesamt 4.341 Ökopunkte einer Ökokontomaßnahme in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ zu erwerben. Pro 1 m² beanspruchter Ergänzungsfläche sind 1,43 Ökopunkte vom jeweiligen Bauherrn zu erwerben. Der Reservierungsbescheid ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung, Abrundung und Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Medow 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) 3.046m²
	14.7.3 Weg, nicht oder teilversiegelt (OVU) 94m²

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

© GeoBasis-DE/M-V <2021> ohne Maßstab 03.03.2026

Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH

N&P

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

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

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Allplan 2023