

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher –

Gemeinde Ückeritz

Beschlussvorlage
GVUe-0258/26

öffentlich

Beratung und Entscheidung im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde über die 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung der Gemeinde Pudagla in der Fassung 03-2026

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Ralf Conrad	<i>Datum</i> 28.05.2026
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Ückeritz (Entscheidung)	18.06.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ückeritz beschließt, im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde aufgrund § 4 (2) BauGB dem Entwurf über die 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla, zuzustimmen.

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pudagla hat in ihrer Sitzung am 27.04.2026 den Entwurf über die 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla beschlossen und zur öffentlichen Auslage und Beteiligung der von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbargemeinden bestimmt.

Im Rahmen der Wahrnehmung Ihrer Verantwortung über die Aufstellung der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung der Gemeinde Pudagla gemäß § 3(2) BauGB die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenprofil durch die Planung berührt wird, entsprechend zu unterrichten.

Detaillierte Aussagen zu Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung sind aus dem beigefügten Entwurf der Planzeichnung und Begründung zur 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung der Gemeinde Pudagla in der Fassung von 03-2026 zu entnehmen.

Anlage/n

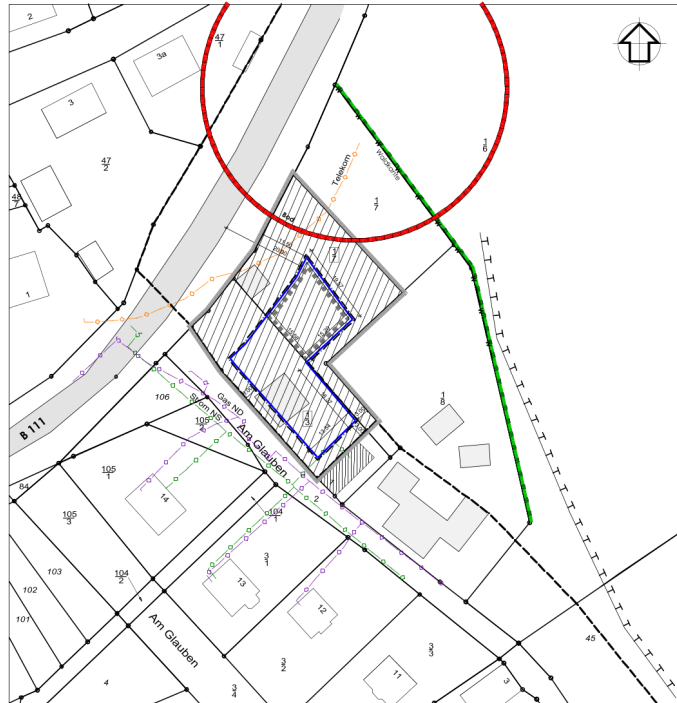
1	1_Plan Entwurf 03-2026 (öffentlich)
2	2_Begründung 2. Erg. IBS Pudagla Entwurf 03-2026 (öffentlich)

Beratungsergebnis	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gremium							
Gemeindevertretung Ückeritz	11						

Satzung der Gemeinde Pudagla über die 2. Ergänzung der Klarstellungsatzung mit Abänderungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla für Teilflächen aus den Flurstücken 1/3 sowie 1/7, Flur 3, Gemarkung Pudagla östlich der Bundesstraße 111

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500
Aktueller Katastravergleich von 01-2017
mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches 2. Ergänzung der Klarstellungsatzung



ZEICHENERKLÄRUNG

gem. FlanzV

- Grenze des Geltungsbereiches der Satzung der Gemeinde Pudagla
- 2. Ergänzung der Klarstellungsatzung mit Abänderungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla § 9 Abs. 7 BouGB
- Ergänzungsfäche § 3 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BouGB
- Baugraue § 23 BouNVO
- Flurstücksbezeichnung
- Flurstücksgrenzen
- Umgrünung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder sonstiger besonderer baulicher Schutzmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind § 9 Abs. 5 Nr. 1 BouGB

- ### Hauptversorgungs- und Hauptabfuhrleitungen § 9 (1) 13 BouGB
- Versorgungsleitungen unterirdisch, nicht beschildert
 - Versorgungsleitungen oberirdisch, nicht beschildert
 - Telefon
 - Gas
 - ELB
 - ND
- Vermessung in Meter

Nachrichtliche Übernahmen
Gesetzlich geschützte Biotope (GIS-Code 0410-1128054) § 20 NatSchNAG-M-V

- Bodendenkmal
- Wohngebäudebestand I, Liegenchaftskarte
- Wohngebäudebestand II, Luftbild
- Waldgrenze

nachrichtliche Darstellungen
außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung der Gemeinde Pudagla zur 2. Ergänzung der Klarstellungsatzung mit Abänderungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla

- Grenze des Geltungsbereiches der Klarstellungsatzung mit Abänderungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla
- Flurstücksbezeichnung
- Flurstücksgrenzen
- Gebäudebestand I, Liegenchaftskarte
- 100 m Schutzzone

TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

- Zulässigkeit von Vorhaben gem § 34 BouGB**
Inwieweit die Vorhaben im Sinne der Satzung richtet sich die planrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben § 29 BouGB nach § 34 BouGB.
- Mäß der baulichen Nutzung für das Ergänzungsgelände gem § 3 Abs. 1 Nr. 3 BouGB i.V.m. § 11 Abs. 1 Nr. 3 BouNVO**
Auf der Ergänzungsfäche ist ein Wohngebiet mit maximal einem Vollgeschoss anzulegen.
- Festsetzungen zum Naturschutz für das Ergänzungsgelände gem § 1 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 23 BouGB**
 - Für die Ergänzungsfächen ist der Begriff im Sinne des § 14 BNatSchG i.V.m. § 12 NatSchG-M-V beizugeben auf 100 m Überbauung und Biotopvernetzung wie folgt auszuweisen:

Ergänzungsfäche	Büchschritzhöhe/Biotopwert	Abkürzung von Ökotonen (ÖK) abkürzung von 100 m	Baumplanung/Besatzung auf 100 m
Flurstück 1/7	1,5	12,5	6 Bäume

Der Ausgleich ist durch Abkürzung von Ökotonen (ÖK) aus einem Ökoton, welches sich in der Landschaftszone Ökotonrand befindet, zu erfolgen. Alternativ sind für 12,5 ÖK auf 100 m der Grundstück, bezogen auf 100 m Biotopvernetzung, zu sorgen.

(2) Im Biotopvernetzung sind durch die Grundstücksgrenzen der Ergänz- und die Komplexion der Ökotonen entsprechende landwirtschaftliche Verengungen und Biotopvernetzung zu beschreiben und die zutreffenden Naturschutzmaßnahmen vorzugeben. Die Abkürzung der Ökotonen ist durch Vorlage des Abkürzungsgesetzes nachzuweisen. Hierzu ist mit dem Eigentümer der Ökotonen eine verbindliche Vereinbarung zur Übernahme der Kosten und zur Abkürzung der Ökotonen vorzunehmen. Die Umsetzung von Baumplanungen ist dem Eigentümer zur Abkürzung der Ökotonen ist die unter Naturschutz des Landes Vorwissen-Gesetztes zu erfolgen.

(3) Die Baumplanungen zur Komplexion des Ergänz- und in der Planquotal-Hochform, zu verpflanzt. Stämmung 16-18 cm umsetzen. Für Obstbäume ist ein Stämmung von 10-12 cm berechnen. Die Fruchtfläche hat eine unverweigte Fläche von 12m² ausweisen. Es sind vorwiegend heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen.

(4) Die Baumplanungen zur Komplexion des Ergänz- und in der Planquotal-Hochform, zu verpflanzt. Stämmung 16-18 cm umsetzen. Für Obstbäume ist ein Stämmung von 10-12 cm berechnen. Die Fruchtfläche hat eine unverweigte Fläche von 12m² ausweisen. Es sind vorwiegend heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen.

(5) Die Baumplanungen zur Komplexion des Ergänz- und in der Planquotal-Hochform, zu verpflanzt. Stämmung 16-18 cm umsetzen. Für Obstbäume ist ein Stämmung von 10-12 cm berechnen. Die Fruchtfläche hat eine unverweigte Fläche von 12m² ausweisen. Es sind vorwiegend heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen.

II. Naturschutzrechtliche Regelungen i.V.m. dem Artenschutz gem § 1 Abs. 3 BNatSchG

- Bestimmungen der besonderen Artenschutz gem § 44 BNatSchG** sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Tiere, Bäume oder Buchstaben der gem § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Um Individuenverlust durch Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen zu vermeiden, ist bei den bebauten Liegenschaften Glas, d.h. entspiegelte Glas bei einem Aufbrennschutz von maximal 10% zu verwenden. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht, z.B. an Balken oder Terrassenbrüstungen aus Glas, ist durch die Verwendung von halbdurchsichtigen Materialien, wie z.B. Mäntelung, zu vermeiden.

III. Nachrichtliche Übernahmen gem § 9 Abs. 6 BouGB

- Denkmalschutz gem § 1 Abs. 6 BouGB**
Bodendenkmal
Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt, die in der Bodendenkmaltabelle des Landes Vorwissen-Gesetztes erfasst sind und teilweise bei Baumaßnahmen erhebliche Verluste im Plangebiet entstehen werden können und folgende Hinweise zu beachten:
Der Beginn der Baumaßnahmen ist in Absprache schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzugeben.
Wenn während der Baumaßnahmen Bodendenkmale (Beibehaltung, Mauer, Auenmauer, Heide, Höhlenstrukturen, Bestattungen, Steinmauer, Urschichten, Mauer u. d.) oder auffällige Bodenvorfindungen, insbesondere Brunnentische, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BNatSchG-M-V vom 06.01.1998 (2008-M-V) vom 06.01.1998 (2008-M-V) § 12, 247 BG-NatSchG-Vorg. Nr. 224/2, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (2010-BGBl. I S. 383), unverzüglich der unteren Denkmalbehörde anzugeben. Ansprüchlich besteht gemäß § 11 Abs. 1 BNatSchG-M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer oder Auftraggeber, die den Fundort und das Entdecken, der Fund und die Fundstelle gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG-M-V unverzüglich bekannt zu machen.
Die Mitteilung erfolgt 14 Werktage nach dem Entdecken, der Fund und die Fundstelle in Form eines Protokolls gemäß § 2 Abs. 3 i.V.m. § 5 Abs. 2 BNatSchG-M-V und auch unter der Berücksichtigung der Gewissens- oder im Mangel von weiteren Festlegen und danach nach nicht erdachte-sonstige Fundstellen und Bodendenkmale geschützte Bodendenkmale.
- Biotopschutz gem § 11 Abs. 6 BouGB § 19 Abs. 1 BNatSchG**
Das Plangebiet befindet sich in einem Biotopgebiet außerhalb von Überschwemmungsgeländen. In diesen ist der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BouGB zu berücksichtigen. In der Planzeichnung wurden nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BouGB Flächen gekennzeichnet, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen oder sonstiger besonderer baulicher Schutzmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

IV. Hinweise

- Gesetzlich geschützte Biotope gem § 18 NatSchG-M-V**
Biotop sind einem Stämmung 16-18 cm (Gesamthöhe in einer Höhe von 1,30 Meter über dem Bodenniveau) sind gemäß § 18 NatSchG-M-V gesetzlich geschützt. Die Bezeichnung geschützte Biotope sowie die Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Sind Änderungen von gesetzlich geschützten Biotopen unvermeidbar, ist bei der vollständigen Beseitigung des Landschafts Vorwissen-Gesetztes ein begünstigter Antrag auf Ausweisung vom gesetzlich geschützten Biotop zu stellen.
Der Ersatz ist im Biotopschutzkompendium des Landes-MV (2007) geregelt und sieht folgenden Ersatz vor:

Stämmung des zu fällenden Baumes	Anzahl der Ersatzbäume
50 cm - 100 cm	1 Stück
> 100 cm - 250 cm	2 Stück
> 250 cm	3 Stück

Die Ersatzpflanzungen sind in der Planquotal-Hochform, zu verpflanzt. Stämmung 16-18 cm nachzuweisen.

2. Gesetzlich geschützte Biotope gem § 20 NatSchG-M-V
Nachrichtlich sind Flurstück 1/7 gemäß ein gesetzlich geschütztes Biotop mit dem GIS-Code 0410-1128054. Es handelt sich hierbei um einen naturnahen Biotop, der im Plangebiet durch die Baumaßnahmen beeinträchtigt werden kann. Inwieweit die Vorhaben im Sinne der Satzung richtet sich die planrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben § 29 BouGB nach § 34 BouGB.

- Nachrichtliche Biotop**
Das Flurstück 1/7 befindet sich im Plangebiet wie weiterbesteht im Sinne des Landesgesetzgebung, auf laut § 20 Abs. 1 Landesgesetzgebung der Biotop, die im Plangebiet durch die Baumaßnahmen beeinträchtigt werden können und folgende Hinweise zu beachten:
Der Beginn der Baumaßnahmen ist in Absprache schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzugeben.
Wenn während der Baumaßnahmen Bodendenkmale (Beibehaltung, Mauer, Auenmauer, Heide, Höhlenstrukturen, Bestattungen, Steinmauer, Urschichten, Mauer u. d.) oder auffällige Bodenvorfindungen, insbesondere Brunnentische, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BNatSchG-M-V vom 06.01.1998 (2008-M-V) vom 06.01.1998 (2008-M-V) § 12, 247 BG-NatSchG-Vorg. Nr. 224/2, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (2010-BGBl. I S. 383), unverzüglich der unteren Denkmalbehörde anzugeben. Ansprüchlich besteht gemäß § 11 Abs. 1 BNatSchG-M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer oder Auftraggeber, die den Fundort und das Entdecken, der Fund und die Fundstelle gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG-M-V unverzüglich bekannt zu machen.
Die Mitteilung erfolgt 14 Werktage nach dem Entdecken, der Fund und die Fundstelle in Form eines Protokolls gemäß § 2 Abs. 3 i.V.m. § 5 Abs. 2 BNatSchG-M-V und auch unter der Berücksichtigung der Gewissens- oder im Mangel von weiteren Festlegen und danach nach nicht erdachte-sonstige Fundstellen und Bodendenkmale geschützte Bodendenkmale.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem § 9 Abs. 1 Nr. 2 BouGB**
Vorweisung für eine Bekämpfung des Grundstückes, das nicht unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche (Am Glaube) grenzt, ist der Nachweis eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechte oder der unmittelbaren an der öffentlichen Verkehrsfläche gegenüber Grundstück.
Zwischen den Anrainern an die öffentliche Verkehrsfläche und dem rückwärts gelegenen Grundstück ist durch die jeweiligen Grundstückseigentümer der unmittelbaren an der öffentlichen Verkehrsfläche gegenüber Grundstück jeweils durchgängig eine mindestens 3 m breite Röhre mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Sicherung der Neu- und Erhaltung und der Zufahrt für die Anrainer einzuhalten. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind grundsätzlich zu sichern.
Auf der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu bebauenden Fläche dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzpflanzungen vorgenommen werden.

5. Rechtsgrundlagen
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorchriften) können im Amtlichen SOLL, Nr. 27 in 1746 (SOLL) im Bogen eingesehen werden.
Für diese Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 384), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 Nr. 257) und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 376), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2025 (BGBl. 2025 Nr. 174), anzuwenden.

Präambel:

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 384), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 Nr. 257) und § 18 des Gesetzgebungsgesetzes vom 06.01.1998 (2008-M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (2015-BGBl. I S. 346), modifiziert gemäß § 9 Abs. 6 Nr. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 27.09.2009 (BGBl. I S. 294), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (2010-BGBl. I S. 323), und § 8 der Kommunalverfassung MV in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.05.2024 (2024-BGBl. I S. 242), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2025 (2025-BGBl. I S. 136), wird nach Beschließung der Gemeindevertretung Pudagla vom folgende Satzung der Gemeinde Pudagla über die 2. Ergänzung der Klarstellungsatzung mit Abänderungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla erlassen.

§ 1 Geltungsbereich
Die gem § 34 Abs. 4 BauGB in der Geltungsbereich der Satzung der Gemeinde Pudagla zur 2. Ergänzung der Klarstellungsatzung mit Abänderungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla erlassenen Röhren umfassen das Gebiet, welches innerhalb der in der beigefügten Planzeichnung (Teil A) in der Fassung von eingetragenen Abgrenzungslinien liegt. Die beigefügte Planzeichnung (Teil A) ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Inhalt
Die Satzung der Gemeinde Pudagla über die 2. Ergänzung der Klarstellungsatzung mit Abänderungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla gilt mit Ablauf des Tages ihrer Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSMERKTE

Die Gemeindevertretung Pudagla hat in der öffentlichen Sitzung am den Entwurf der Satzung der Gemeinde Pudagla über die 2. Ergänzung der Klarstellungsatzung mit Abänderungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla genehmigt.
Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Bebauungsplanblatt „Ländlicher Anbau“ am erfolgt.
Pudagla (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPlG-M-V beteiligt worden.
Pudagla (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister
Die Gemeindevertretung Pudagla hat am den Entwurf der 2. Ergänzung der Klarstellungsatzung mit Abänderungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla mit Planzeichnung (Teil A), Teil (Teil B) und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Pudagla (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister
Der Entwurf der 2. Ergänzung der Klarstellungsatzung mit Abänderungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla mit Planzeichnung (Teil A), Teil (Teil B) und Begründung wird in der Zeit vom bis zum im Internet auf der Homepage des Amtes (Ländlicher Anbau) unter <http://www.amt-ländlicher-anbau.de> öffentlich zugänglich gemacht.
Der Entwurf der 2. Ergänzung der Klarstellungsatzung mit Abänderungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla mit Planzeichnung (Teil A), Teil (Teil B) und Begründung wird in der Zeit vom bis zum im Internet auf der Homepage des Amtes (Ländlicher Anbau) unter <http://www.amt-ländlicher-anbau.de> öffentlich zugänglich gemacht.
Pudagla (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister
Der Entwurf der 2. Ergänzung der Klarstellungsatzung mit Abänderungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla mit Planzeichnung (Teil A), Teil (Teil B) und Begründung wird in der Zeit vom bis zum im Internet auf der Homepage des Amtes (Ländlicher Anbau) unter <http://www.amt-ländlicher-anbau.de> öffentlich zugänglich gemacht.
Pudagla (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister
Der Entwurf der 2. Ergänzung der Klarstellungsatzung mit Abänderungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla mit Planzeichnung (Teil A), Teil (Teil B) und Begründung wird in der Zeit vom bis zum im Internet auf der Homepage des Amtes (Ländlicher Anbau) unter <http://www.amt-ländlicher-anbau.de> öffentlich zugänglich gemacht.
Pudagla (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister
Der Entwurf der 2. Ergänzung der Klarstellungsatzung mit Abänderungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla mit Planzeichnung (Teil A), Teil (Teil B) und Begründung wird in der Zeit vom bis zum im Internet auf der Homepage des Amtes (Ländlicher Anbau) unter <http://www.amt-ländlicher-anbau.de> öffentlich zugänglich gemacht.
Pudagla (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister
Der Entwurf der 2. Ergänzung der Klarstellungsatzung mit Abänderungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla mit Planzeichnung (Teil A), Teil (Teil B) und Begründung wird in der Zeit vom bis zum im Internet auf der Homepage des Amtes (Ländlicher Anbau) unter <http://www.amt-ländlicher-anbau.de> öffentlich zugänglich gemacht.
Pudagla (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister
Der Entwurf der 2. Ergänzung der Klarstellungsatzung mit Abänderungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla mit Planzeichnung (Teil A), Teil (Teil B) und Begründung wird in der Zeit vom bis zum im Internet auf der Homepage des Amtes (Ländlicher Anbau) unter <http://www.amt-ländlicher-anbau.de> öffentlich zugänglich gemacht.
Pudagla (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister
Der Entwurf der 2. Ergänzung der Klarstellungsatzung mit Abänderungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla mit Planzeichnung (Teil A), Teil (Teil B) und Begründung wird in der Zeit vom bis zum im Internet auf der Homepage des Amtes (Ländlicher Anbau) unter <http://www.amt-ländlicher-anbau.de> öffentlich zugänglich gemacht.
Pudagla (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister
Der Entwurf der 2. Ergänzung der Klarstellungsatzung mit Abänderungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla mit Planzeichnung (Teil A), Teil (Teil B) und Begründung wird in der Zeit vom bis zum im Internet auf der Homepage des Amtes (Ländlicher Anbau) unter <http://www.amt-ländlicher-anbau.de> öffentlich zugänglich gemacht.
Pudagla (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister
Der Entwurf der 2. Ergänzung der Klarstellungsatzung mit Abänderungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla mit Planzeichnung (Teil A), Teil (Teil B) und Begründung wird in der Zeit vom bis zum im Internet auf der Homepage des Amtes (Ländlicher Anbau) unter <http://www.amt-ländlicher-anbau.de> öffentlich zugänglich gemacht.
Pudagla (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister
Der Entwurf der 2. Ergänzung der Klarstellungsatzung mit Abänderungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla mit Planzeichnung (Teil A), Teil (Teil B) und Begründung wird in der Zeit vom bis zum im Internet auf der Homepage des Amtes (Ländlicher Anbau) unter <http://www.amt-ländlicher-anbau.de> öffentlich zugänglich gemacht.
Pudagla (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister
Der Entwurf der 2. Ergänzung der Klarstellungsatzung mit Abänderungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla mit Planzeichnung (Teil A), Teil (Teil B) und Begründung wird in der Zeit vom bis zum im Internet auf der Homepage des Amtes (Ländlicher Anbau) unter <http://www.amt-ländlicher-anbau.de> öffentlich zugänglich gemacht.
Pudagla (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister
Der Entwurf der 2. Ergänzung der Klarstellungsatzung mit Abänderungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla mit Planzeichnung (Teil A), Teil (Teil B) und Begründung wird in der Zeit vom bis zum im Internet auf der Homepage des Amtes (Ländlicher Anbau) unter <http://www.amt-ländlicher-anbau.de> öffentlich zugänglich gemacht.
Pudagla (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister
Der Entwurf der 2. Ergänzung der Klarstellungsatzung mit Abänderungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla mit Planzeichnung (Teil A), Teil (Teil B) und Begründung wird in der Zeit vom bis zum im Internet auf der Homepage des Amtes (Ländlicher Anbau) unter <http://www.amt-ländlicher-anbau.de> öffentlich zugänglich gemacht.
Pudagla (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister
Der Entwurf der 2. Ergänzung der Klarstellungsatzung mit Abänderungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla mit Planzeichnung (Teil A), Teil (Teil B) und Begründung wird in der Zeit vom bis zum im Internet auf der Homepage des Amtes (Ländlicher Anbau) unter <http://www.amt-ländlicher-anbau.de> öffentlich zugänglich gemacht.
Pudagla (Mecklenburg-Vorpommern), den

Die Satzung der Gemeinde Pudagla über die 2. Ergänzung der Klarstellungsatzung mit Abänderungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Teil (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung Pudagla beschlossen.
Die Begründung zur Satzung der Gemeinde Pudagla über die 2. Ergänzung der Klarstellungsatzung mit Abänderungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla wurde geteilt.
Pudagla (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister
Die Satzung der Gemeinde Pudagla über die 2. Ergänzung der Klarstellungsatzung mit Abänderungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Teil (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
Pudagla (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister
Die Satzung der Gemeinde Pudagla über die 2. Ergänzung der Klarstellungsatzung mit Abänderungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Teil (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
Pudagla (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister
Die Satzung der Gemeinde Pudagla über die 2. Ergänzung der Klarstellungsatzung mit Abänderungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Teil (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
Pudagla (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister
Die Satzung der Gemeinde Pudagla über die 2. Ergänzung der Klarstellungsatzung mit Abänderungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Teil (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
Pudagla (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister
Die Satzung der Gemeinde Pudagla über die 2. Ergänzung der Klarstellungsatzung mit Abänderungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Teil (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
Pudagla (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister
Die Satzung der Gemeinde Pudagla über die 2. Ergänzung der Klarstellungsatzung mit Abänderungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Teil (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
Pudagla (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister
Die Satzung der Gemeinde Pudagla über die 2. Ergänzung der Klarstellungsatzung mit Abänderungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Teil (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
Pudagla (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister
Die Satzung der Gemeinde Pudagla über die 2. Ergänzung der Klarstellungsatzung mit Abänderungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Teil (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
Pudagla (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister
Die Satzung der Gemeinde Pudagla über die 2. Ergänzung der Klarstellungsatzung mit Abänderungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Teil (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
Pudagla (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister
Die Satzung der Gemeinde Pudagla über die 2. Ergänzung der Klarstellungsatzung mit Abänderungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Teil (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
Pudagla (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister
Die Satzung der Gemeinde Pudagla über die 2. Ergänzung der Klarstellungsatzung mit Abänderungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Teil (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
Pudagla (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister
Die Satzung der Gemeinde Pudagla über die 2. Ergänzung der Klarstellungsatzung mit Abänderungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Teil (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
Pudagla (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister
Die Satzung der Gemeinde Pudagla über die 2. Ergänzung der Klarstellungsatzung mit Abänderungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Teil (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
Pudagla (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister
Die Satzung der Gemeinde Pudagla über die 2. Ergänzung der Klarstellungsatzung mit Abänderungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Teil (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
Pudagla (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister
Die Satzung der Gemeinde Pudagla über die 2. Ergänzung der Klarstellungsatzung mit Abänderungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Teil (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
Pudagla (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister
Die Satzung der Gemeinde Pudagla über die 2. Ergänzung der Klarstellungsatzung mit Abänderungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Teil (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
Pudagla (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister
Die Satzung der Gemeinde Pudagla über die 2. Ergänzung der Klarstellungsatzung mit Abänderungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Teil (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
Pudagla (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister
Die Satzung der Gemeinde Pudagla über die 2. Ergänzung der Klarstellungsatzung mit Abänderungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Teil (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
Pudagla (Mecklenburg-Vorpommern), den

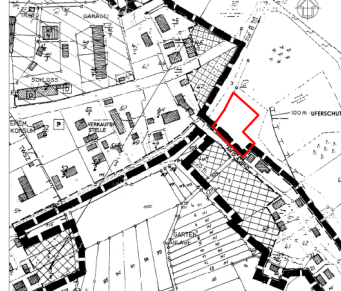
Der Bürgermeister
Die Satzung der Gemeinde Pudagla über die 2. Ergänzung der Klarstellungsatzung mit Abänderungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Teil (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
Pudagla (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister
Die Satzung der Gemeinde Pudagla über die 2. Ergänzung der Klarstellungsatzung mit Abänderungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Teil (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
Pudagla (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister
Die Satzung der Gemeinde Pudagla über die 2. Ergänzung der Klarstellungsatzung mit Abänderungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Teil (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
Pudagla (Mecklenburg-Vorpommern), den

Nachrichtlich

Antrag zur 2. Ergänzung der Klarstellungsatzung mit Abänderungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla mit Kennzeichnung der Geltungsbereiches 2. Ergänzung der Klarstellungsatzung (unvollständig)



ÜBERSICHTSPLAN M : 5000



Geltungsbereich 2. Ergänzung der Klarstellungsatzung der Gemeinde Pudagla

Entwurf	03-2026	Hoch	Langhoff	Mo:Tabb.
Planungsphase	Datum	Geschnitten	Seebelief	1:500
Projekt: Satzung der Gemeinde Pudagla über die 2. Ergänzung der Klarstellungsatzung mit Abänderungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla (Teilflächen aus den Flurstücken 1/3 sowie 1/7, der 3. Gemarkung Pudagla östlich der Bundesstraße 111)				
Planung:	LPEF USDEM Projektentwicklungs, mit Standortstr. 10, 1746b Bundesstraße, Tel: 03837 (2024), Fax: 03837 (12626), info@uepeg-trassen.de			Projekt Nr.: 2503

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 34 Abs. 5 BauGB

SATZUNG DER GEMEINDE PUDAGLA

über die
2. Ergänzung der Klarstellungssatzung
mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten
Ortsteil Pudagla

für Teilflächen aus den Flurstücken 1/3 sowie 1/7, Flur 3, Gemarkung Pudagla
östlich der Bundesstraße 111



ENTWURFSFASSUNG VON 03-2026

für die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der
Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	1
2. RECHTSGRUNDLAGEN.....	2
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	3
4. INHALT DER PLANUNG	6
4.1 Geltungsbereich.....	6
4.2 Planzeichnung (Teil A)	8
4.3 Text (Teil B).....	9
I. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	9
II. Nachrichtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 NatSchAG M-V i. V. m. dem Artenschutz	11
III. Nachrichtliche Übernahmen.....	11
IV. Hinweise	12
5. EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBILANZIERUNG	14
5.1 Ermittlung des Eingriffs.....	14
5.2 Ermittlung der Kompensationsmaßnahmen	15
6. NACHWEIS DER VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE AUFSTELLUNG DER SATZUNG	16
7. HINWEISE DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	17

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Pudagla verfügt über eine Innenbereichssatzung, die seit dem 17.12.1996 rechtskräftig ist. Die in der Satzung ausgewiesenen Abrundungs- und Erweiterungsflächen sowie vorhandenen Baulücken sind im Laufe der letzten Jahre weitestgehend bebaut worden, sodass aufgrund der derzeitigen Abgrenzung des Satzungsgebietes die Möglichkeiten der baulichen Entwicklung an ihre Grenzen gestoßen sind.

Die Gemeinde möchte auch weiterhin verbindliche planungsrechtliche Voraussetzungen für geplante Bauungen schaffen, die der Ergänzung und Aufwertung des Dorfgefüges dienen und gleichzeitig zur bedarfsgerechten Bereitstellung von individuellem Wohnraum für Einheimische beitragen.

Die Grundstückseigentümer der Flurstücke 1/3 und 1/7, Flur 3, Gemarkung Pudagla haben am 16.07.2024 im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pudagla die Einbeziehung der v. g. Flurstücke in den Innenbereich, sowie die Ausweisung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche beantragt. Die Gemeindevertretung Pudagla hat am 17.07.2024 diesem Antrag zur Realisierung einer Wohnbebauung und somit der daraus resultierenden städtebaulichen Entwicklung der Ortslage, zugestimmt.

Da sich die Grundstücksflächen noch nicht im Geltungsbereich der rechtskräftigen Innenbereichssatzung befinden, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die genehmigungsfähige Beantragung des geplanten Wohngebäudes, eine Anpassung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen erforderlich.

Die Gemeinde Pudagla hat als geeignetes Planungsinstrument die Aufstellung der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla gewählt. Mit der Aufstellung der Satzung wird dem Grundsatz gemäß § 1 Abs. 3 BauGB gefolgt, wonach Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das Ergänzungsgebiet grenzt im Südosten an das bereits im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung befindende Wohnhaus auf einer Teilfläche des Flurstücks 1/3 an. Die Innenbereichssatzung schließt sowohl die Straße Am Glauben als auch die sich entlang dieser Straße im Südwesten gelegenen Wohnbebauungen ein.

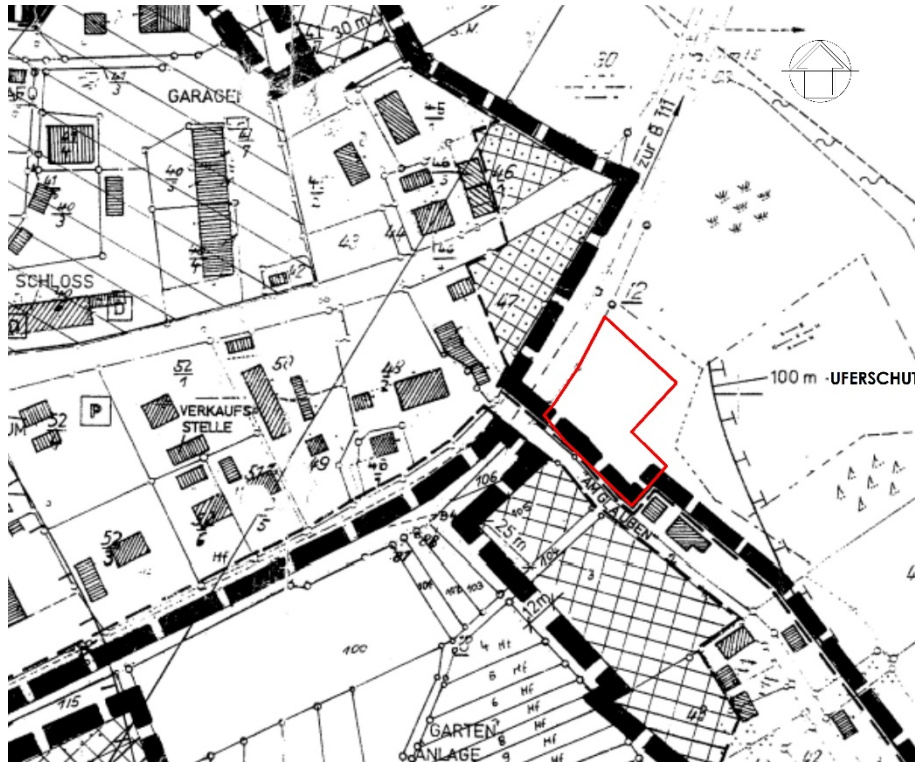


Abb. 1: Auszug aus der Klarstellungssatzung der Gemeinde Pudagla mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 2. Ergänzung

Mit der 2. Ergänzung der Satzung wird eine kleinteilige Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla einbezogen, die durch die baulichen Nutzungen der angrenzenden Grundstücke geprägt ist.

Die Gemeinde Pudagla beabsichtigt, mit der Aufstellung der Satzungsergänzung eine Standortreserve für eine kleinteilige Bebauung zur Ergänzung des Ortszusammenhanges zu erschließen.

Das Ergänzungsgebiet ist über die Straße Am Glauben verkehrs- und medienseitig erschlossen. Die Erschließung der geplanten Wohnbebauung auf einer Teilfläche des Flurstücks 1/7, das nicht unmittelbar an die Straße anschließt, ist über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu sichern.

2. Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der Satzung:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I S. 323)
- Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-9), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVOBl. M-V, S. 546)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V, S. 344), mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GVOBl. M-V S. 130)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, mehrfach geändert sowie Artikel 9a des Gesetzes vom 13.05.2024 (GVOBl. M-V, S. 149)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V, S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010 (GVOBl. M-V, S. 453)

Auf der Planunterlage sind in der Ermächtigungsgrundlage sowie im Text (Teil B) unter Hinweise im Punkt „Der Planung zugrunde liegende Vorschriften“ jeweils die angewendeten aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung angegeben.

3. Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 09.06.2016) werden die landesweit bedeutsamen Erfordernisse festgelegt, die in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen konkretisiert und ausgeformt werden. Für den Planbereich ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 anzuwenden.

Folgende **Ziele der Raumordnung und Landesplanung** gemäß Landesplanungsgesetz und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern bestehen für den Planbereich:

- Die Gemeinde Pudagla liegt im Nahbereich des Mittelzentrums Wolgast und ist dem Grundzentrum Heringsdorf zugeordnet. Die Gemeinde Pudagla nimmt somit selbst keine zentralörtliche Funktion wahr und kann daher gemäß Ziel 4.1 (3) RREP VP nur im Rahmen ihrer Eigenentwicklung bedarfsorientiert Bauflächen ausweisen

Mit der vorliegenden Planung wird bedarfsorientiert eine kleinteilige Baufläche für die Bebauung mit einem Wohngebäude vorbereitet. Das Ergänzungsgebiet ist im geänderten Entwurf des Flächennutzungsplanes von 03-2025 als Wohnbaufläche ausgewiesen.

- Das Gemeindegebiet ist als **Tourismuseentwicklungsraum** ausgewiesen. Die Planung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Entwicklung des Tourismuseentwicklungsraumes.
- Das Plangebiet liegt außerhalb von **Vorbehaltsgebieten und Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege**.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebietskulissen eines FFH- bzw. EU- Vogelschutzgebietes. Die Durchführung einer FFH- Vorprüfung wird nicht erforderlich.

Im Plangebiet bzw. in Angrenzung zu diesem befindet sich gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Einzelbaumbestand. Die Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes wurden in die Planung eingestellt.

Im Plangebiet befinden sich nach aktueller Bestandsaufnahme keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope. Gesetzlich geschützter Biotopbestand grenzt nordöstlich an das Flurstück 1/7. Es handelt sich hierbei um einen naturnahen Bruchwald. Die Belange des Biotopschutzes sind bei der Planung zu beachten.

- Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines **Vorbehaltsgebietes Küstenschutz**. Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes sind bei der geplanten Wohnbebauung besondere bauliche Vorkehrungen und Maßnahmen zur Sicherung gegen Naturgewalten erforderlich.
- Das Plangebiet befindet sich außerhalb von
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten Trinkwasser
 - Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft
 - Vorbehaltsgebieten Kompensation
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten Rohstoffsicherung
 - Eignungsgebieten Windenergieanlagen.

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Pudagla verfügt noch nicht über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die Gemeindevertretung Pudagla hat am **20.10.2016** den **Beschluss zur Aufstellung** des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pudagla gefasst. Er liegt derzeit in der geänderten Entwurfsfassung mit Stand 03-2025 vor. Der Abschluss des Flächennutzungsplanverfahrens ist im 2. Quartal 2026 vorgesehen.

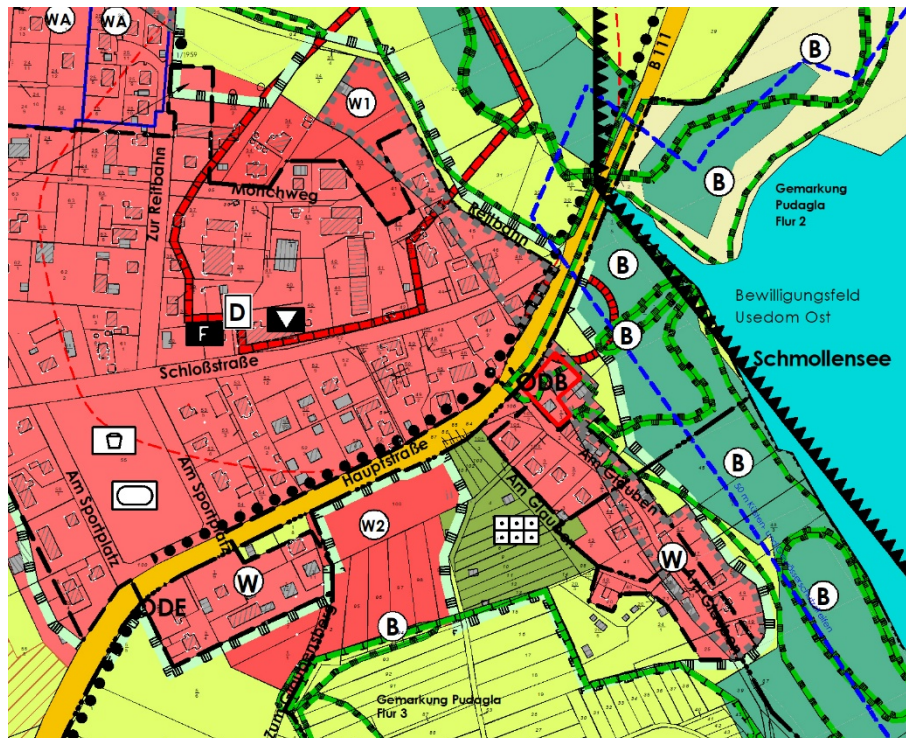


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Pudagla in der geänderten Entwurfsfassung von 03-2025 mit Geltungsbereich der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung

Das Ergänzungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ausgewiesen.

Die Gemeindevertretung Pudagla hat im Aufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan dem Antrag der Bauherren zur Errichtung einer Wohnbebauung zugestimmt. Die Ausweisung des Ergänzungsgebietes steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen. Das Ergänzungsgebiet wurde im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen und trägt damit zu einer Abrundung des Ortsbildes an diesem Standort bei.

4. Inhalt der Planung

4.1 Geltungsbereich

Lage im Raum

Die Gemeinde Pudagla liegt im Land Mecklenburg - Vorpommern und gehört zum Landkreis Vorpommern - Greifswald. Geographisch liegt die Gemeinde Pudagla auf der Insel Usedom.

Die Verwaltung erfolgt durch das Amt Usedom Süd mit Sitz in der Stadt Usedom.

Der Geltungsbereich der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla umfasst die in beigefügtem Luftbild gekennzeichneten Teilflächen der Flurstücke 1/3 sowie 1/7, Flur 3 der Gemarkung Pudagla östlich der Bundesstraße 111.

Das vorhandene Wohngebäude sowie die sich östlich anschließenden Flurstücke sowie die Grundstücksflächen südlich der Straße „Am Glauben“ liegen bereits im Geltungsbereich der Ursprungssatzung.



Abb. 3: Luftbild mit Katasterangaben
grüne Linie: Geltungsbereich der Ursprungssatzung im Bereich der 2. Ergänzung
rote Linie: Geltungsbereich der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla

Zustand der Plangebietsfläche

Das Flurstück 1/3 ist mit einem Wohngebäude und mehreren Nebengebäuden bebaut. Das Wohngebäude befindet sich bereits im Geltungsbereich der rechtskräftigen Innenbereichssatzung. Die Hofflächen werden teilweise als Stellplatz für Fahrzeuge genutzt. In das Grundstück reichen randständige Bäume an der Straße „Am Glauben“ hinein. Es handelt sich hierbei um Kastanien, Robinien und Eschen, die aufgrund des Alters und damit verbundenen großen Stammumfänge gesetzlich

geschützt sind. Südöstlich des Wohngebäudes befindet sich eine Zufahrt, über die die rückwärtigen Grundstücke zu erreichen sind.

Die Erschließung des Flurstücks 1/7 kann auch über diese Zufahrt gewährleistet werden. Bei den sich an das Flurstück 1/3 anschließenden Grundstücksflächen handelt es sich um eine Hoflage zur vorhandenen Wohnbebauung. Sie weist kleinere Schuppen, Zubehör für die Imkerei und Lagerbereiche für Holz etc. auf. Die Grundstücksflächen sind mit Rasenvegetationen begrünt und mit Obstbäumen bepflanzt. In Angrenzung zum Grundstück 1/8 wurde eine Hecke gepflanzt, um einen Sichtschutz zu dem sich anschließenden Tennisplatz herzustellen.



Foto 1: Der für eine Wohnbebauung vorgesehene Teilbereich des Flurstücks 1/7 stellt sich als Hoflage zum Wohnhaus an der Straße Am Glauben dar und ist bereits entsprechend beansprucht.

Die nordöstlichen Bereiche des Flurstücks sind ungenutzt und weisen gleichfalls Rasenvegetationen auf. Hier ist jedoch eine größere Artenvielfalt als in den stärker genutzten Arealen erkennbar. Es schließt sich an die Flurstücksgrenze nördlich und nordöstlich ein Erlen-Bruchwald an, so dass die forstrechtlichen Belange in die Planung einzustellen sind. Zudem ist der Bruchwald einschließlich der Röhrichtbestände als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V gelistet. Die Belange des Biotopschutzes sind bei der Planung zu beachten.

Westlich des Plangebietes erstreckt sich ein mit Bäumen bestandener Bankettbereich entlang der Bundesstraße 111. Die Eschen reichen mit den Kronen in das Flurstück 1/7 hinein. Auch diese Bäume weisen Stammumfänge von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, auf und unterliegen damit dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V. Die Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes sind bei der Planung zu beachten.

4.2 Planzeichnung (Teil A)

- **Kartenmaterial**

Die rechtskräftige Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla wurde 1996 im Maßstab von 1:2.000 erstellt. Der katastermäßige Bestand ist veraltet.

Daher wurde als Grundlage für die Planzeichnung (Teil A) der 2. Ergänzung der Satzung ein aktueller Katasterauszug von 09-2017 vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern – Greifswald herangezogen.

Die Ursprungssatzung wurde auf dem Plan unter der Planzeichnung (Teil A) unmaßstäblich nachrichtlich dargestellt und der Geltungsbereich der 2. Ergänzung informell gekennzeichnet.

- **Geltungsbereich
gemäß § 9 Abs. 7 BauGB**

Der Geltungsbereich der 2. Ergänzung der Satzung ist mit dem Planzeichen 15.13 der PlanZV festgelegt.

Zur Gewährleistung der Rechtseindeutigkeit wurde für die in die Flurstücke 1/3 und 1/7 reichenden Teilflächen eine Vermaßung mit Bezug auf die Flurstücksgrenzen vorgenommen.

- **Ergänzungsfläche
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB**

Der Geltungsbereich der 2. Ergänzung wird als Ergänzungsfläche gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB mit einer Schrägschraffur gekennzeichnet.

Die Ergänzungsfläche ist durch die bauliche Nutzung der östlich angrenzenden sowie südwestlich der Straße Am Glauben gelegenen Wohngrundstücke entsprechend geprägt. Die Errichtung des Wohngebäudes bewirkt deshalb eine sinnvolle Ergänzung des Ortszusammenhangs.

- **Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)**

Der Standort des geplanten Wohngebäudes wurde im Plangebiet durch Baugrenzen festgesetzt. Diese Festsetzung ist notwendig, um eine harmonische Einbindung des Gebäudes in die Umgebungsbebauung sicherzustellen. Zudem sind aus forstrechtlicher und naturschutzrechtlicher Sicht sowie unter Berücksichtigung der Belange des Straßenbauamtes Neustrelitz Abstandsflächen zu der geplanten Bebauung einzuhalten. Dieses betrifft den 30 m-Waldabstand zu dem Erlenbruchwald auf dem Flurstück 1/6, den Ausschluss von Bebauungen im annehmbaren Wurzelbereich der in das Plangebiet reichenden Bäume an der Bundesstraße 111 sowie die nicht zulässige Errichtung von baulichen Anlagen in einer Entfernung bis zu 20 m von der befestigten Fahrbahnkante

4.3 Text (Teil B)

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in der Satzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten wurde die Festsetzungsdichte in dem städtebaulich notwendigen Umfang und mit dem rechtlichen Rahmen zu vereinbarenden, planerisch zurückhaltenden Maß vorgenommen.

Entsprechend den Grundsätzen der Erforderlichkeit und Bestimmtheit werden zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Qualität auch zusätzliche Festsetzungen zu bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB als nicht erforderlich erachtet. Anhand der prägenden Umgebungsbebauung können die Kriterien für eine Einfügung der Bebauung abgeleitet werden.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- **Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 34 BauGB**

In Punkt I. 1 wird zur Zulässigkeit von Vorhaben klargestellt, dass nach Rechtskraft der Satzung für die Vorhaben im Plangebiet die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB gegeben ist. Die Beurteilung nach § 34 Absatz 1 BauGB legt fest, dass für die zu realisierenden Vorhaben das Einfügungsgebot gilt.

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

- **Maß der baulichen Nutzung im Ergänzungsgebiet**

Die sich entlang der Straße Am Glauben innerhalb des Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung befindende Wohnbebauung weist vornehmlich eingeschossige Gebäude als Einzelhäuser aus. Im Ergänzungsgebiet soll daher ebenfalls nur ein Wohngebäude mit maximal einem Vollgeschoss zugelassen werden. Der Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig, wenn dieser gemäß § 2 Abs. 6 LBauO M-V nicht als Vollgeschoss erfolgt.

Die Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss wird entsprechend der Zweckbestimmung der Ergänzungsfläche für den individuellen Wohnungsbau und zur Sicherstellung des Einfügungsgebotes getroffen.

- **Festsetzungen zum Naturschutz im Ergänzungsgebiet
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB**

Bei dem Ergänzungsgebiet mit Zuordnung zum Flurstück 1/7 handelt es sich um ein unbebautes Grundstück, welches sich als Hoflage zu der vorhandenen Wohnbebauung auf dem Flurstück 1/3 mit entsprechenden siedlungstypischen Nutzungen darstellt. Mit der geplanten Wohnbebauung ist ein Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes gegeben. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.

Das Kompensationserfordernis wurde gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V (HzE, 2018) ermittelt. Der Eingriff ergibt sich aus dem Biotopverlust sowie den Bodenversiegelungen, bezogen auf 100 m² bebauter Fläche. Maßgebend ist hierbei die Wertigkeit des von der geplanten Bebauung betroffenen Biotops.

Der Ausgleich ist durch **Ablösung des berechneten Kompensationserfordernisses aus einem Ökokonto**, welches sich in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ befindet, abzulösen. Als Alternative sind für die ermittelten Kompensationsflächenäquivalente sechs **Einzelbaumpflanzungen** im Ergänzungsgebiet oder in der Ortslage Pudagla vorzunehmen. Dies wurde mit der Festsetzung im **Punkt I. 3. (1)** unterlegt.

Aufgrund der Berechnungsmethode, die sich auf Biotopverluste und eine versiegelte Fläche von 100 m² bezieht, kann eine pauschale Übertragung der ermittelten Kompensationsmaßnahmen auf die tatsächliche Bebauung nicht vorgenommen werden. Es ist somit gemäß **Punkt I. 3. (2)** im Bauantragsverfahren durch die Grundstückseigentümer grundstückskonkret der Eingriff und die sich daraus abzuleitenden Kompensationsmaßnahmen anhand der Berechnungsformel gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V zu ermitteln und der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Ablösung der Ökopunkte als Alternative zur Kompensation des Eingriffs ist durch Vorlage des Abbuchungsprotokolls nachzuweisen. Hierzu ist mit den Eigentümern der Ökokonten eine vertragliche Vereinbarung zur Übernahme der Kosten und zur Ablösung der Ökopunkte vorzunehmen. Soll der Ausgleich durch Baumpflanzungen erfolgen, ist die Umsetzung der Pflanzungen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald anzuzeigen.

Die Baumpflanzungen sollen mit heimischen Gehölzarten in definierten Pflanzqualitäten erfolgen, um als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt zu werden. Hierzu erfolgte eine textliche Festsetzung unter **Punkt I. 3. (3)**.

Die als Ausgleichsmaßnahmen umzusetzenden Baumpflanzungen sind gemäß **Punkt I. 3. (4)** spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.

II. **Nachrichtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 NatSchAG M-V i. V. m. dem Artenschutz**

Im Ergänzungsgebiet kann ein Vorkommen von geschützten Tierarten sowie ihren Nist- und Brutplätzen, insbesondere im Baumbestand, nicht ausgeschlossen werden. Somit sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes zu berücksichtigen und den artenschutzrechtlichen Verboten durch Sicherung der geschützten Tierpopulationen Rechnung zu tragen. Hierzu wurden folgende Festsetzungen getroffen:

(1)

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.

(2)

Um Individuenverluste durch Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen zu vermeiden, ist bei den Neubauten reflexionsarmes Glas, d.h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%, zu verwenden.

III. **Nachrichtliche Übernahmen**

• **Denkmalschutz gemäß § 11 DSchG M-V**

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen.

Baudenkmale

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden.

Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist im Plangebiet ein Bodendenkmal bekannt. Dieses wurde in die Planzeichnung entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan übernommen. Wenn durch ein Vorhaben ein Denkmal verändert oder beseitigt wird, bedarf es nach § 7 DSchG M-V einer Genehmigung. Wenn Funde entdeckt werden, sind Maßnahmen zur Sicherung der Bodendenkmale zu treffen. Entsprechende Hinweise wurden in den Text (Teil B) aufgenommen.

Die Denkmalfachbehörde und die untere Denkmalschutzbehörde werden im Verfahren zur Stellungnahme aufgefordert.

• **Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 9 Abs. 6a BauGB, § 78 Abs. 1 WHG**

Das Plangebiet befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. In diesen sind der Schutz von Leben und Gesundheit

und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Aufgrund des unzureichenden Schutzniveaus des Deiches „Pudagla“ sind die Flächen des Gemeindegebietes, die unterhalb des Bemessungshochwassers von 2,60 m NHN liegen, hochwassergefährdet. Dieses betrifft auch die Flächen des Flurstücks 1/7 im Geltungsbereich der Ergänzung der Innenbereichssatzung.

In der Planzeichnung wurden diese Grundstücksflächen nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Flächen dargestellt, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

IV. Hinweise

- **Gesetzlicher Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V**

Entlang der Bundesstraße 111 sowie an der Straße Am Glauben befindet sich straßenbegleitender Baumbestand an Eschen, Kastanien und Robinien. Die Bäume reichen teilweise mit den Kronen in den Geltungsbereich der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen hinein. Ein Großteil der Bäume weist Stammumfänge von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, auf. Sie unterliegen damit dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V.

Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten.

Sind Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen unvermeidbar, ist bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald ein begründeter Antrag auf Ausnahme vom gesetzlichen Gehölzschutz zu stellen.

Der Ersatz 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

Die Ersatzpflanzungen sind in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm nachzuweisen.

- **Gesetzlicher Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG M-V**

Nordöstlich der Flurstücke 1/7 und 1/8 befindet sich ein gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop mit dem GIS-Code 0410-112B5014.

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltiger Beeinträchtigungen der Biotope führen können, sind unzulässig.

Im Kataster des Landes M-V weichen die Darstellungen des Biotops von dem tatsächlichen Bestand ab. Laut Aussagen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald wurde eine Anpassung der kartographischen Darstellung beim LUNG M-V beantragt.

- **Forstrechtliche Belange**

Das Flurstück 1/6 nordöstlich des Plangebietes weist Waldbestand im Sinne des Landeswaldgesetzes auf. Laut § 20 Abs. 1 Landeswaldgesetz ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Gemäß Waldabstandsverordnung Mecklenburg-Vorpommern dürfen Unterschreitungen des Waldabstandes nicht genehmigt werden, wenn es sich um Anlagen handelt, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen. Dazu gehören u. a. auch Wohnhäuser. Die Baugrenze für die geplante Wohnbebauung wurde unter Berücksichtigung des 30 m-Waldabstandes ausgewiesen und so den forstrechtlichen Belangen Rechnung getragen.

- **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

Voraussetzung für eine Bebauung des Grundstückes, das nicht unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche (Am Glauben) grenzt, ist der Nachweis eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes über die unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Grundstücke.

Zwischen den Anschlüssen an die öffentliche Verkehrsfläche und dem rückwärtig gelegenen Grundstück ist durch die jeweiligen Grundstückseigentümer der unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Grundstücke jeweils durchgängig eine mindestens 3 m breite Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Sicherung der Ver- und Entsorgung und der Zufahrt für die Anlieger einzuräumen.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind grundbuchlich zu sichern.

Auf der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzanzpflanzungen vorgenommen werden.

- **Rechtsgrundlagen**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt „Usedom Süd“ in 17406 Usedom, Markt 7 im Bauamt eingesehen werden.

Für diese Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257), und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), anzuwenden.

Der Hinweis ist notwendig, um die Öffentlichkeit auf die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften und die Möglichkeiten der Einsichtnahme im Amt „Usedom Süd“ hinzuweisen.

5. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

5.1 Ermittlung des Eingriffs

Die zulässige Wohnbebauung im Ergänzungsgebiet stellt einen Eingriff im Sinne des § 12 NatSchAG M-V i.V.m. § 14 BNatSchG dar. Der Verursacher des Eingriffs ist verpflichtet, unvermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Der Eingriff ist gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V (HzE) in der Fassung von Juni 2018 zu ermitteln und Maßnahmen zum Ausgleich festzulegen. Verwendung findet die Methodik zur Ermittlung des **multifunktionalen Kompensationsbedarfs**.

Da im Planverfahren zur 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung für die Gemeinde Pudagla eine konkrete Planung zur Errichtung des Wohnhauses noch nicht vorliegt, wurde die Bilanzierung des Eingriffs auf eine angenommene versiegelte Grundfläche von 100 m² und einem damit verbundenen Biotopverlust bezogen. Im Bauantragsverfahren ist die Eingriffsbilanzierung bezüglich der Versiegelungen und des Biotopverlustes auf das Bauvorhaben abzustimmen.

In die Ermittlung des Eingriffs gehen der Wert des von der Bebauung betroffenen Biotops, der Umfang der überbauten Fläche sowie ein Lagefaktor ein.

Im Rahmen einer Bestandsaufnahme erfolgte eine Erfassung des sich im Ergänzungsgebiet befindenden Biotopbestandes. Die Zuordnung erfolgte auf der Grundlage der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“ in M-V (2013).

Das Ergänzungsgebiet weist im geplanten Baubereich, durch Baugrenzen auf dem Flurstück 1/7 gekennzeichnet, Rasenvegetationen auf. Diese weisen einen artenreichen Krautanteil auf, so dass eine Zuordnung zum Biotoptyp **Artenreicher Zierrasen (PEG)** erfolgte. Dem Biotoptyp wird gemäß Anlage 3 der HzE die Wertstufe 1 zugeordnet. In die Bilanzierung des Eingriffs geht ein **durchschnittlicher Biotopwert von 1,5** ein.

Gemäß dem Bewertungsmodell ist ein Lagefaktor als Zu- bzw. Abschlag zum Biotopwert zu berücksichtigen. Aufgrund der straßen- und siedlungsnahen Lage und den von diesen Nutzungen ausgehenden Störwirkungen kann ein **Lagefaktor von 0,75** berechnet werden.

Das **Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung** errechnet sich aus der Eingriffsfläche (hier bezogen auf 100 m² geplante

Wohnbebauung), dem durchschnittlichen Biotopwert und dem Lagefaktor. Es ergibt sich daraus für das Ergänzungsgebiet ein Eingriff in Höhe von 112 EFÄ.

Zusätzlich zum Biotopverlust sind die durch die Bebauung verursachten Bodenversiegelungen zu berücksichtigen und in die Eingriffsermittlung einzustellen. **Teilversiegelungen** werden mit einem **Zuschlag von 0,2**, **Vollversiegelungen** mit einem **Zuschlag von 0,5** berechnet.

Die Bebauungen sind mit Vollversiegelungen verbunden, so dass in die Berechnung des Eingriffs durch Versiegelung und Überbauung ein Faktor von 0,5 zzgl. der Fläche der Bebauung eingestellt wird. Daraus ergibt sich bei einer versiegelten Fläche von 100 m² ein zusätzlicher Eingriff in Höhe von 50 EFÄ.

Zusammenfassend ergibt sich bei einer angenommenen Versiegelung von 100 m² für das Ergänzungsgebiet ein Kompensationserfordernis von **162,5 EFÄ**.

5.2 Ermittlung der Kompensationsmaßnahmen

Nachdem der Eingriff ermittelt wurde, sind Kompensationsmaßnahmen umzusetzen, die geeignet sind, einen Ausgleich zerstörter und beeinträchtigter Werte wiederherzustellen. In der Anlage 6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurde ein Katalog mit Maßnahmen aufgenommen, die als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden bzw. mit Kriterien unterlegt, die für eine Anrechenbarkeit zu erfüllen sind.

Zur Kompensation des Eingriffs ist eine **Ablösung der KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalente) aus einem Ökokonto möglich. Das Ökokonto muss sich in derselben Landschaftszone wie der Ort des Eingriffs, demzufolge in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“, befinden. Eine Liste frei verfügbarer Ökokonten in M-V ist dem Kartenportal des LUNG M-V zu entnehmen.

Alternativ können zur Kompensation des Eingriffs auf dem Flurstück 1/7 bzw. im Siedlungsbereich Pudagla unter Berücksichtigung der Kriterien des Bilanzierungsmodells Pflanzungen von Einzelbäumen umgesetzt werden.

Der Kompensationswert der in Anlage 6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ unter **6.22** benannten **Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen** beträgt 1,0. Je Einzelbaum wird eine Grundfläche von 25 m² berechnet. Zum Ausgleich des im Ergänzungsgebiet berechneten Eingriffsflächenäquivalentes von **162,5 EFÄ**, bezogen auf 100 m² versiegelter Fläche, ist die Pflanzung von **6 Bäumen** nachzuweisen.

Das sich aus der Bilanzierung des Eingriffs ergebende Kompensationserfordernis und die Wertigkeit des Ausgangsbiotops wurden tabellarisch in der Festsetzung im **Punkt I. 3. (1)** ausgewiesen.

Aufgrund der Berechnungsmethode, die sich auf Biotopverluste und eine versiegelte Fläche von 100 m² bezieht, kann eine pauschale Übertragung des ermittelten Kompensationserfordernisses auf die tatsächliche Bebauung nicht vorgenommen werden. Es sind somit im Bauantragsverfahren durch den Bauherrn grundstückskonkret der Eingriff und das Kompensationserfordernis anhand der Berechnungsformel gemäß

den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V zu ermitteln und der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen.

Der Nachweis der Ablösung der Ökopunkte aus einem Ökokonto ist durch ein Abbuchungsprotokoll zu belegen. Hierzu hat der Bauherr mit dem Eigentümer des Ökokontos eine vertragliche Vereinbarung zur Ablösung der ermittelten KFÄ (Kompensationsflächenäquivalente) abzuschließen. Dies wurde mit der Festsetzung im **Punkt I. 3. (2)** unterlegt.

Ist der Ausgleich in Form von Einzelbaumpflanzungen vorgesehen, ist die Umsetzung der Ausgleichpflanzungen der zuständigen Naturschutzbehörde nachzuweisen.

Die Baumpflanzungen zur Kompensation des Eingriffs sind, um als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt zu werden, in definierten Pflanzqualitäten auszuführen. Gemäß den Festsetzungen im **Punkt I. 3. (3)** sind Einzelbaumpflanzungen in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm umzusetzen. Für Obstgehölze ist ein Stammumfang von 10-12 cm bindend. Die Baumscheibe hat eine unversiegelte Fläche von 12 m² aufzuweisen. Es sind vorwiegend heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen.

Die Baumpflanzungen haben spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen. Dies wurde mit der Festsetzung im **Punkt I. 3. (4)** unterlegt.

6. Nachweis der Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung

Die Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, dass

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) genannten Schutzgüter bestehen.

Das Vorliegen dieser Voraussetzungen wird durch die Planaufstellung erfüllt:

- Mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Satzung wird sichergestellt, dass sich die im Ergänzungsgebiet zulässige bauliche Anlage in das Ortsbild und den Bebauungszusammenhang an der Straße Am Glauben einfügt.
- Vorhaben, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen, sind nicht geplant. Ein Umweltbericht gemäß § 2 ff. BauGB ist

nicht erforderlich. Artenschutzrechtliche, naturschutzrechtliche und forstrechtliche Belange werden in die Planung eingestellt.

- Mit der geplanten Bebauung ergeben sich Eingriffe im Sinne des § 12 NatSchAG M-V, die zu kompensieren sind. Zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses werden die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V angewendet und Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen festgesetzt.
- Durch die Satzungsergänzung können keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH- Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes begründet werden (Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB).

Die Satzung kann gemäß § 34 Abs. 6 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses wurde der Entwurf der Satzung von 03-2026, bestehend aus Plan und Begründung, erstellt.

Dieser wird der Gemeinde zur Beschlussfassung über die Billigung des Entwurfes von 03-2026 und die Offenlage der Entwurfsunterlagen vorgelegt.

Nach Befürwortung des Entwurfes werden die Planunterlagen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme zu den Entwurfsunterlagen aufgefordert.

Die Planaufstellung wird mit der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und dem Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung Pudagla abgeschlossen.

Mit Rechtskraft der Satzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der 2. Ergänzung durch § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) geregelt.

7. Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingehenden Hinweise werden gemäß Abwägung der Gemeindevertretung Pudagla in den Planunterlagen fortgeschrieben.

Pudagla im März 2026

Der Bürgermeister