

- Entwurf -

Begründung zur 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Nerdin 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.) Dipl.-Ing. Kathleen Ohnesorge
Mitarbeit:	Susan Pietler

Inhaltsverzeichnis

Entwurf - Begründung zur 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Nerdin der Gemeinde Medow

1	Rechtsgrundlagen	3
2	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2.1	Ziel und Zweck der Planung	3
2.2	Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Satzung	5
2.3	Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Nerdin der Gemeinde Medow	5
2.4	Angaben zum Planverfahren	5
2.5	Angaben zu den vorgenommenen Änderungen im Verfahren	6
3	Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe	6
3.1	Einordnung	6
3.2	Vorhandene Situation	7
3.3	Geltungsbereich und Größe	7
3.4	Naturräumliche Gliederung	8
3.5	Planungsunterlage	8
4	Wohnbaulandreserven im Gemeindegebiet/ Eigenentwicklung	8
5	Planinhalte	9
5.1	Nutzung	9
5.2	Planungsrechtliche Festlegungen	10
5.3	Grünordnerische Festsetzungen	11
6	Angaben zur technischen Erschließung	13
7	Sonstige Angaben	18
7.1	Angaben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	18
7.2	Belange des Naturschutzes	24
7.3	Weitere Hinweise	24
Anlage 1	Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklen- burg-Vorpommern	
Anlage 2	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	

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

1 Rechtsgrundlagen

Die 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Nerdin 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. 351), 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 Nerdin der Gemeinde Medow soll eine 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Nerdin der Gemeinde Medow aufgestellt werden.

Für den Ortsteil Nerdin der Gemeinde Medow gibt es bereits eine gültige Satzung über die Festlegung und erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils aus dem Jahr 1996. Der Geltungsbereich der Satzung über die Festlegung und erweiterte Abrundung umfasst die vorhandene Ortsstruktur des Ortsteils Nerdin.

Die Gemeinde Medow beabsichtigt für den Ortsteil Nerdin textlichen Festsetzungen der vorhandenen Satzung über die Festlegung und erweiterte Abrundung aus dem Jahr 1996 durch eine 1. Änderung anzupassen.

Ziel ist es, die Festsetzungen zu vereinfachen, sodass Bauwillige für zukünftige Bauvorhaben mehr Freiheiten besitzen.

Um die Vereinfachung der Festsetzungen realisieren zu können, ist die Aufstellung der 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Nerdin der Gemeinde Medow vorzunehmen.

Der mit der Erstellung der 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Nerdin 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. Änderung der Satzung über die Festlegung und erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Nerdin 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. Änderung der Satzung steht der künftigen städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen, da es sich um eine Anpassung der textlichen Festsetzungen handelt, um den zukünftigen Bauwilligen mehr Freiheiten zu gewähren.

Durch die Gemeinde Medow wurde am 28.06.2023 der Aufstellungsbeschluss für die Erarbeitung einer 1. Ergänzung der Satzung über die Festlegung und erweiterte Abrundung und Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Nerdin der Gemeinde Medow gefasst. Im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens wurde die Bezeichnung der Satzung angepasst. Es werden keine Ergänzungsbereiche mehr ausgewiesen, so dass der Begriff „Ergänzung“ wegfällt. Da jedoch die textlichen Festsetzungen angepasst werden sollen, handelt es sich hierbei um eine Änderung der vorhandenen Satzung.

Der Titel wird angepasst und lautet demzufolge nun: 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Nerdin der Gemeinde Medow.

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

- Sicherung einer städtebaulichen Entwicklung in dem Ortsteil Nerdin,
- Anpassung bzw. Vereinfachung der vorhandenen textlichen Festsetzungen,
- Einhaltung der naturschutzrechtlichen Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege im Zusammenhang mit der vorgesehenen Nutzung.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Nerdin der Gemeinde Medow wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Ortsteils Nerdin gesichert.

Die Satzungsaufstellung der 1. 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 Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Satzung

Im Rahmen der 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und erweiterte Abrundung werden Anpassungen und Vereinfachungen der textlichen Festsetzungen vorgenommen.

Die Bauherren und Bauherrinnen der zukünftigen Bauvorhaben sollen so viele Freiheiten wie möglich erhalten, unter Beachtung des Einfügungsgebots, um deren Grundstück und die baulichen Anlagen nach ihren Vorstellungen gestalten zu können.

Die Überarbeitung folgt dem Geltungsbereich der Satzung über Festlegung und erweiterte Abrundung aus dem Jahre 1996. Ergänzungen oder Änderungen an dem Plangeltungsbereich werden nicht vorgenommen.

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

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

Demnach darf die Aufstellung der 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. Änderung der Satzung über die Festlegung und erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Nerdin 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. Änderung der Satzung über die Festlegung und erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Nerdin 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. Änderung der Satzung über die Festlegung und erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Nerdin der Gemeinde Medow wurden einige Änderungen gegenüber dem Entwurf (Stand August 2024) vorgenommen. Diese werden nachstehend kurz erläutert.

Die Ergänzungsbereiche 1 und 2 wurden ersatzlos gestrichen. Mit der 1. Änderung der Satzung werden keine neuen Ergänzungsbereiche ausgewiesen. Der Geltungsbereich der Ursprungssatzung aus dem Jahre 1996 wird beibehalten.

Die Angaben zur Löschwasserversorgung unter Punkt 6 „Angaben zur technischen Erschließung, Löschwasserversorgung“ der vorliegenden Begründung wurden ergänzt.

Der Punkt 5.3 „Grünordnerische Festlegungen“ wurde mit dem Unterpunkt „Alleenschutz“ ergänzt.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurde überarbeitet und kann der Anlage 2 der Begründung entnommen werden. Eine Überarbeitung war erforderlich, da die Ergänzungsbereiche 1 und 2 ersatzlos gestrichen wurden und demnach keine neuen Flächen ausgewiesen werden. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz bezieht sich lediglich auf die bereits vorhandenen Abrundungsflächen der Ursprungssatzung aus dem Jahr 1996.

Die im Plangeltungsbereich vorhandenen Altlaststandorte wurden sowohl in die Planzeichnung als auch in die Begründung unter Punkt 7.1 „Angaben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald“ übernommen.

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 Nerdin liegt südlich der Bundesstraße B 199. Die Hansestadt Anklam liegt östlich in etwa 10 km Entfernung. Die Bundesautobahn A 20 ist über den Anschluss Anklam in ca 18 km Entfernung zu erreichen. Der Peene-Südkanal befindet sich südwestlich des Ortsteils Nerdin.

Nerdin wurde erstmals im Jahre 1340 urkundlich als Neidrin erwähnt. Der Name bedeutet so viel wie Abgrund.

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

3.2 Vorhandene Situation

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

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

Die vorhandenen Straßen sind alle mit anliegenden Wohnhäusern versehen.

Die Dachformen gestalten sich als Sattel- und als Krüppelwalmdach, auch ein reetgedecktes Dach ist vorhanden. Die Farben der Dachziegel sind in Nerdin sehr vielfältig und fallen in Farben blau, grün, rot und braun aus. Die Außenfassaden der Gebäude sind als Putzfassade oder auch aus Ziegelsteinen ohne Außenputz gestaltet. Die Wohnbebauung ist grundsätzlich eingeschossig, vereinzelt auch zweigeschossig.

Am nordwestlichen Ortsrand befinden sich neugebaute Wohngebäude, darunter auch ein Schwedenhaus.

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

Die Einfriedungen bestehen hauptsächlich aus Holz und Metall.

Der Ortsteil Nerdin verfügt über eine Dorfkirche, die zentral im Ortsteil liegt. Direkt daneben befindet sich ein Dorfteich.

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. Änderung der Satzung über die Festlegung und erweiterte Abrundung umfasst die folgenden Flurstücke:

Gemeinde	Medow
Gemarkung	Nerdin
Flur	1
Flurstücke	35/2 und 35/3 (tw.)
Flur	3
Flurstücke	31/2 (tw.), 31/3, 31/5 (tw.), 31/6 (tw.), 32 (tw.), 33, 34/2, 34/3, 34/4 (tw.), 35/1, 35/2, 36/2 (tw.), 36/3 (tw.), 36/4 (tw.), 37/1 (tw.), 38 (tw.), 39 (tw.), 40/1, 40/2, 41, 42, 43, 85/3 (tw.) und 88 (tw.)
Flur	4
Flurstücke	8 (tw.), 9, 10/2, 10/4 (tw.), 10/5, 10/6, 10/7, 11/1 (tw.), 11/2, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 23 (tw.), 24 (tw.), 25 (tw.), 26 (tw.), 27, 28, 29, 30, 32, 33, 34, 35, 36/1 (tw.), 36/2 (tw.), 36/3, 37/1 (tw.), 37/3 (tw.), 37/4 (tw.), 46/1 (tw.), 46/2, 47, 48, 49 (tw.), 50 (tw.), 51 (tw.), 52 (tw.), 54 (tw.), 56 (tw.), 57 (tw.), 58 (tw.), 59 (tw.), 60 (tw.), 61 (tw.), 62 (tw.), 63, 64, 65 (tw.), 66 (tw.), 67 (tw.), 68 (tw.), 78 (tw.), 79/1 (tw.) und 82

Das Gebiet der 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Nerdin der Gemeinde Medow ist insgesamt 122.450 m² groß.

3.4 Naturräumliche Gliederung

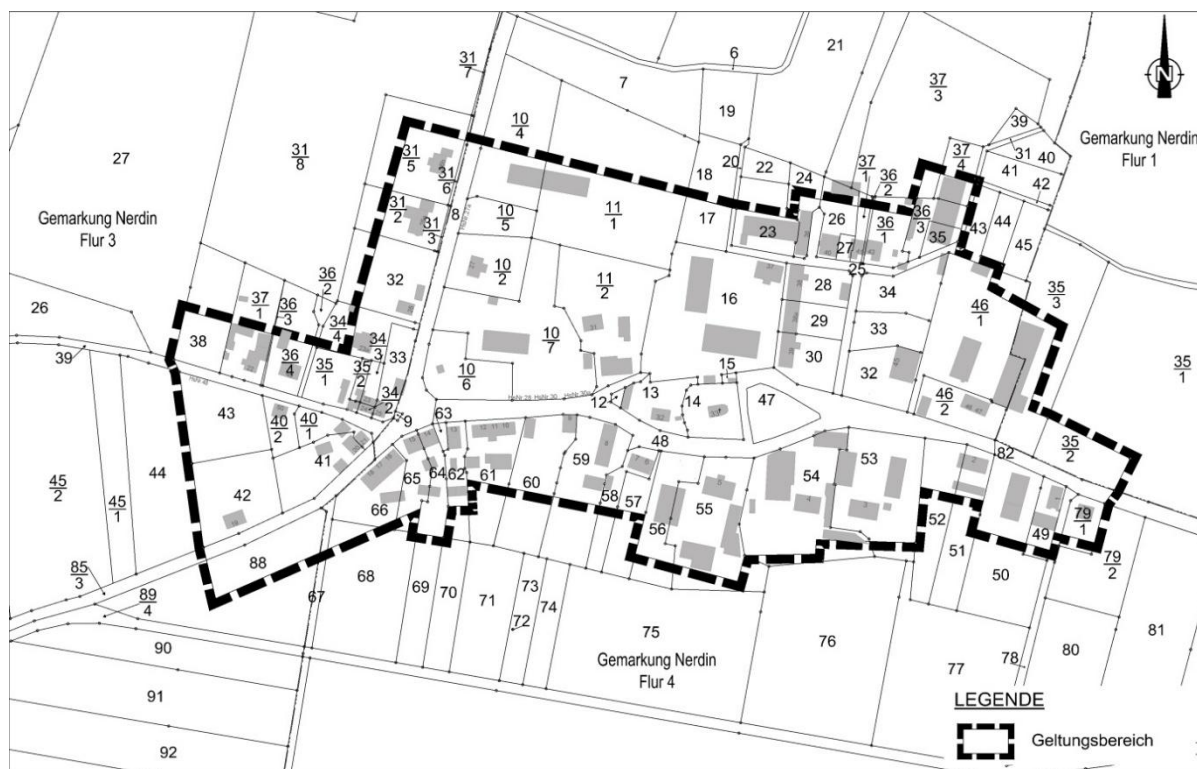
Das Landschaftsbild ist durch landwirtschaftliche Nutzung und durch Feldgehölze geprägt. Der Ort ist teilweise durch große Bäume gekennzeichnet.

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. Änderung der Satzung über die Festlegung und erweiterte Abrundung 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 Nerdin vor. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.



4 Wohnbaulandreserven im Gemeindegebiet/ Eigenentwicklung

Der Programmsatz 4.1 (2) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern zielt auf den Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung ab. Die Gemeinde stellt mit der Satzung die nutzbaren erschlossenen Standortreserven klar und zielt dabei auf die Verdichtung bebauter Bereiche ab.

Nach Programmsatz 4.1 (6) des RREP VP hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Mit der Satzung der 1. Änderung werden keine neuen Ergänzungsflächen ausgewiesen. Demnach werden keine neuen potenziellen Baugrundstücke geschaffen. Typisch für das Ortsbild sind Hauptgebäude an den Erschließungsstraßen. Nebengebäude sowie Freiflächen/Gartenland sind zu den hausabgewandten Hofbereichen angeordnet.

Der Gebietscharakter des Ortsteils Nerdin 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 landwirtschaftliche Betriebe und gewerbliche Dienstleistungen.

Die Ortslage wirkt kompakt. Dieser Eindruck des Siedlungszusammenhangs wird durch die Anpassung der textlichen Festsetzungen in Folge der 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und erweiterte Abrundung erhalten bzw. weitergeführt.

Die Gemeinde hat ihre Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf der sich aus der Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren. Es werden keine neuen Ergänzungsflächen ausgewiesen. Demzufolge entstehen keine neuen Wohnraumkapazitäten.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und erweiterte Abrundung eine Anpassung und Vereinfachung der textlichen Festsetzungen, um den zukünftigen Bauwilligen mehr Freiheiten bieten zu können.

Alle Baugrundstücke sind erschlossen. Nerdin weist als Eigenart der historischen Entwicklung große Grundstücke auf.

Wie bereits ausgeführt, ist in Nerdin durch die Bautätigkeit der letzten Jahre erkennbar, dass die Ortslage nachgefragt wird. Dabei handelt es sich überwiegend um dauerhaftes Wohnen.

5 Planinhalte

5.1 Nutzung

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

Mit der 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Nerdin der Gemeinde Medow werden die textlichen Festsetzungen vereinfacht, um den zukünftigen Bauwilligen mehr Freiheiten zu gewähren.

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

Der Ortsteil Nerdin dient vorwiegend der Wohnnutzung.

Der Ortsteil Nerdin ist ein Ortsteil der Gemeinde Medow. Die Gemeinde hat ein begründetes Interesse an der Erhaltung und weiteren Entwicklung des Ortsteils im Gemeindegebiet. Mit der Anpassung und Vereinfachung der textlichen Festsetzungen erfolgt eine Aufwertung des Ortsteils Nerdin.

Mit der vorliegenden 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Nerdin der Gemeinde Medow werden vereinfachte Festsetzungen geschaffen.

Die Bebauung im Geltungsbereich der 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und erweiterte Abrundung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Anpassung der textlichen Festsetzungen unterstützt eine Siedlungsentwicklung in dem Ortsteil Nerdin der Gemeinde Medow.

Die Gemeinde hat sich mit der Entwicklung des Ortsteils Nerdin intensiv auseinandergesetzt und beschlossen, die vorhandenen Baulandreserven zu nutzen. Eine erfolgreiche Siedlungspolitik, insbesondere für die Eigenentwicklung der Gemeinde, soll mit der 1. Änderung der Satzung in den aufgezeigten Grenzen unterstützt werden.

5.2 Planungsrechtliche Festlegungen

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

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, wird die Aufstellung der 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Nerdin der Gemeinde Medow vorgenommen.

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

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

Die Gemeinde Medow hat sich für die Aufstellung der 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Nerdin der Gemeinde Medow entschieden, um die textlichen Festsetzungen zu vereinfachen und anzupassen, um somit die noch vorhandenen Baugrundstücke innerhalb der Ortslage Nerdin attraktiver für Bauwillige zu gestalten.

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

Voraussetzung für die Aufstellung der 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und erweiterte Abrundung des im Zusammenhange bebauten Ortsteils für das Dorf Nerdin 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 Nerdin nicht entgegenstehen.

• **Bebauung**

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 sollen, haben sich in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

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

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Im Geltungsbereich der 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Nerdin der Gemeinde Medow erfolgt durch das geplante Vorhaben ein Eingriff in Natur und Landschaft.

Der zu erwartende Eingriff wird hauptsächlich durch Flächenversiegelungen verursacht.

Gemäß § 15 BNatSchG sind Eingriffe in den Naturhaushalt auszugleichen.

Für die 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Nerdin der Gemeinde Medow wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt, welche der Anlage 2 entnommen werden kann. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden ermittelt und festgelegt.

Die Bilanzierung bezieht sich lediglich auf die Abrundungsflächen aus der Ursprungssatzung von 1996, da mit der 1. Änderung der Satzung keine weiteren bzw. neuen Flächen ausgewiesen werden.

Insgesamt 4.084 Eingriffsflächenäquivalente sind durch Realkompensation **oder** den Kauf von Ökopunkten zu decken.

Realkompensation:

Der Nachweis der Deckung von 1,31 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 4.084 Ökopunkte einer Ökokontomaßnahme in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ zu erwerben. Pro 1 m² beanspruchter Abrundungsfläche sind 1,31 Ökopunkte vom jeweiligen Bauherrn zu erwerben. Der Reservierungsbescheid ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

• Weitere Festsetzungen

Der unbelastete Erdaushub (Oberboden) ist entsprechend DIN 18915 von allen Auf- und Abtragsflächen sowie von den zu befestigten Bau- und Betriebsflächen abzutragen und vorschriftsmäßig abseits von Baubetrieb zu lagern und am Anfallort wieder einzubauen.

Zur Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen sind wasserdurchlässige Beläge, wie weitfugiges Pflaster oder Rasengittersteine zu verwenden. Der Umfang der befestigten Flächen auf den Grundstücken ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

Die baulich nicht genutzten Flächen der Grundstücke sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

• Alleenschutz

Entlang der Kreisstraße VG 59 befindet sich nach § 19 des NatSchAG M-V eine Baumreihe.

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald, untere Naturschutzbehörde vom 16.12.2024 wird auf den § 19 Abs. 1 und 2 NatSchAG M-V verwiesen, welcher Folgendes ausführt:

Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Dies gilt für die Pflege und Rekultivierung vorhandener Garten- und Parkanlagen entsprechend dem Denkmalschutzgesetz.

Die Naturschutzbehörde kann Befreiungen unter den Voraussetzungen des § 67 Absatz 1 und 3 des Bundesnaturschutzgesetzes erteilen. Bei Befreiungen aus Gründen der Verkehrssicherheit liegen Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses in der Regel erst dann vor, wenn die Maßnahme aus Gründen der Verkehrssicherheit zwingend erforderlich ist und die Verkehrssicherheit nicht auf andere Weise verbessert werden kann.

Zum Schutz der Baumreihe gilt folgende Festsetzung:

Hauptgebäude, Nebengebäude, Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten sind ausschließlich außerhalb der Kronentraufen der vorhandenen Baumreihen zuzüglich 1,50 m zulässig.

• 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 Nerdin ist über die Kreisstraße VG 59 erreichbar und befindet sich ca. 1 km südöstlich der Bundesstraße B 199. Der Ortsteil 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 Nerdin ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.

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

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

Für die im Plangeltungsbereich befindlichen Flurstücke erfolgt die Schmutzwasserentsorgung dezentral über vom Grundstückseigentümer nach Beantragung bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald über zu errichtende abflusslose Sammelgruben oder biologische Kleinkläranlagen.

Es gelten die Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Anklam.

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.

Weitere Auflagen und Hinweise zur Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung können der Begründung unter Punkt 7.1 „Angaben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Wasserwirtschaft“ entnommen werden.

■ Regentwässerung

Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

■ Löschwasserversorgung

Zur Löschwasserversorgung werden die folgenden Angaben vorgenommen:

Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehr (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Mai 2002 (GVOBl. M-V S. 254), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. März 2009 (GVOBl. M-V), haben die Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundschutz) zu sichern.

Für den Ortsteil Nerdin 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 der Mitte des Ortsteils Nerdin (Gemarkung Nerdin, Flur 4, Flurstück 47) befindet sich ein Naturteich, der zur Löschwasserversorgung ganzjährig genutzt werden kann.

Zudem ist auf dem Flurstück 10/6, der Flur 4, Gemarkung Nerdin eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 100 m³, die ebenfalls ganzjährig genutzt werden kann.

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



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

Bei einem Brandfall in dem Ortsteil Nerdin kommt die Freiwillige Feuerwehr Medow mit ihrer Löschgruppe und als nachrückende Wehr die Freiwillige Feuerwehr Postlow, Stolpe an der Peene und Krien zum Einsatz. Diese Feuerwehren verfügen über wasserführende Fahrzeuge, die zur Erstbekämpfung eines Brandes zur Verfügung stehen. Die Befüllung der Fahrzeuge erfolgt über die Hydranten vor Ort.

Der Naturteich sollte entkrautet bzw. das Schilf entfernt werden.

■ Elektroversorgung

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

■ 50Hertz Transmission GmbH

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

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

Weiterführende Informationen können unter folgender Internetpräsenz entnommen werden:

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

▪ **E.DIS Netz GmbH**

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

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

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

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

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

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

Für Rückfragen steht zur Verfügung:

Standort Altentreptow

Holländer Gang 1

17087 Altentreptow

E-Mail: EDI_Betrieb_Altentreptow@e-dis.de

Stromversorgungsanlagen: +49 3961 2291-3112

Gasversorgungsanlagen: +49 3961 2291-3013

Kommunikationsanlagen: +49 331 9080 3000

Hochspannungsanlagen: +49399828222123 +49396122912321

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

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

Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, wird ein rechtzeitiger Antrag 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. 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**

Im Plangeltungsbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist 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 gerade in der Umsetzungsphase. Für einen genauen Trassenverlauf oder einer Mitverlegung ist das ausführende Telekommunikationsunternehmen zu kontaktieren:

Anschrift: Landwerke MB Breitband GmbH
Wilhelm-Stolte-Straße 90
17235 Neustrelitz
E-Mail: Bestandsplanbeauskunftung@breitlandnet.de

7 Sonstige Angaben

7.1 Angaben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Nerdin 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 gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die genaue Lage der Festpunkte kann der Anlage 1 der Begründung entnommen werden. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet („vermarktet“).

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von 2,00 m Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken von Lagefestpunkten der Hierarchiestufe C und D auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z. B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30,00 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden. Dies gilt nicht für Lagefestpunkte (TP) 1. - 3. Ordnung.
- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden.

Das Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte ist zu beachten.

■ 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.

Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes dürfen nach § 3 (1) WAbstVO nicht genehmigt werden, wenn es sich um Anlagen handelt, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen.

■ 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 Baumaßnahmen 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. 1.050 m in nördlicher Richtung befindet sich der Windpark „Medow“. Etwa 2.350 m in südlicher Richtung läuft aktuell das Genehmigungsverfahren für den Windpark „Neuenkirchen“. In östlicher Richtung, ca. 2.300 m entfernt, befindet sich der Windpark „Blesewitz“.

In dem Verfahren wurde der Ortsteil Nerdin bislang als Dorf-/Mischgebiet gemäß TA Lärm eingestuft. Auf Grundlage des zuletzt erstellten Schallgutachtens im Verfahren zum Windpark „Blesewitz“ kann von der Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm im Plangeltungsbereich ausgegangen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass dies nicht bedeutet, dass es zu keinen Lärmwahrnehmungen innerhalb des Plangeltungsbereiches verursacht durch die Anlagen kommen kann.

■ 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, Kreisstraßenmeisterei

Vorhaben mit Auswirkungen auf die Kreisstraße VG 59, wie Anlage oder Änderung von Grundstückszufahrten sowie Erschließungsarbeiten von Ver- und Entsorgungsunternehmen, sind bei der Kreisstraßenmeisterei des Landkreises Vorpommern-Greifswald als Einzelvorhaben zu beantragen.

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

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 derzeitigem Kenntnisstand sind in dem Plangeltungsbereich folgende Altstandorte vorhanden:

- Ehemaliger Technikstützpunkt der LPG (T) mit Betriebstankstelle, Werkstatt und Traktorenhalle am westlichen Ortsrand, Gemarkung Nerdin, Flur 3, Flurstück 44, 45. Aufgrund der ehemaligen Nutzung des Standortes sind Kontaminationen des Bodens nicht auszuschließen.
- Horizontalsilos (teilweise noch genutzt), gleiches Grundstück

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.

Mit E-Mail vom 25.11.2025 teilte der Landkreis Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Altlasten/Bodenschutz mit, dass sich auf den Flurstücken 46/1 und 35/3, Flur 1 der Gemarkung Nerdin alte Stallanlagen befinden, welche aus der Ursprungssatzung in die 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Nerdin der Gemeinde Medow übernommen wurden.

Es handelt sich hierbei laut Aussagen des Landkreises Vorpommern-Greifswald, SB Altlasten/Bodenschutz um eine marode Bausubstanz. Bodenkontaminationen sind nicht bekannt.

Die alten Stallanlagen auf den Flurstücken 46/1 und 35/3, Flur der Gemarkung Nerdin werden in der Planzeichnung als Altstandort dargestellt.

■ 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 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 auszuschießen/von dem geplanten Bauvorhaben freizuhalten.

Sollte eine Kreuzung von Gewässern II. Ordnung (offene und verrohrte Gräben) 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 (BGBl. 2017 Teil I Nr. 22) 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 in keiner rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone.

■ **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Team Denkmalschutz**

Baudenkmalschutz

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

Bodendenkmalschutz

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt.

Hinweise

Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in einem unveränderten Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

■ **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, Eschersheimer Landstraße 14 in 60322 Frankfurt am Main.

Die Erlaubnis stellt lediglich einen Dritten ausschließenden Rechtstitel dar. Die Bergbauberechtigung besagt noch nichts darüber, wie und unter welchen Voraussetzungen der Inhaber seine Berechtigung ausüben darf. Die genannte Aufsuchungserlaubnis steht der 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und erweiterte Abrundung nicht entgegen.

7.2 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.

7.3 Weitere Hinweise

Für geplante Grundstückszufahrten zu den Kreisstraßen sind gesonderte Genehmigungen einzuholen.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.



Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin

Ingenieurbüro D. Neuhaus
& Partner GmbH
Rosenstr. 2
DE-17033 Neubrandenburg

bearbeitet von: Frank Tonagel
Telefon: (0385) 588-56268
Fax: (0385) 509-56030
E-Mail: geodatenservice@laiv-mv.de
Internet: <http://www.laiv-mv.de>
Az: 341 - TOEB202400809

Schwerin, den 18.09.2024

Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

hier: Abrundungssatzung 1. Erg. und Aen Satzung über die Festlegung , Abrundung und Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Nerdin der Gemeinde Medow - hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Ihr Zeichen: 18.9.2024

Anlagen: Übersichten der im Planungsbereich vorhandenen Festpunkte
Beschreibungen der im Planungsbereich vorhandenen Festpunkte
Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Die genaue Lage der Festpunkte entnehmen Sie bitte den Anlagen; die Festpunkte sind dort farbig markiert. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermark").

Vermessungsmarken sind nach § 26 des **Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V)** vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, **in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.**

- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes **darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei**

Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken von Lagefestpunkten der Hierarchiestufe C und D auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten **im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.** Dies gilt nicht für Lagefestpunkte (TP) 1.-3. Ordnung.

- **Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden,** es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.

- Wer **notwendige Maßnahmen** treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies **unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.**

Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist **rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme)** ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro geahndet werden. Ich behalte mir vor, ggf. Schadenersatzansprüche geltend zu machen.

Bitte beachten Sie das beiliegende **Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte.**

Hinweis:

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise bzw. kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

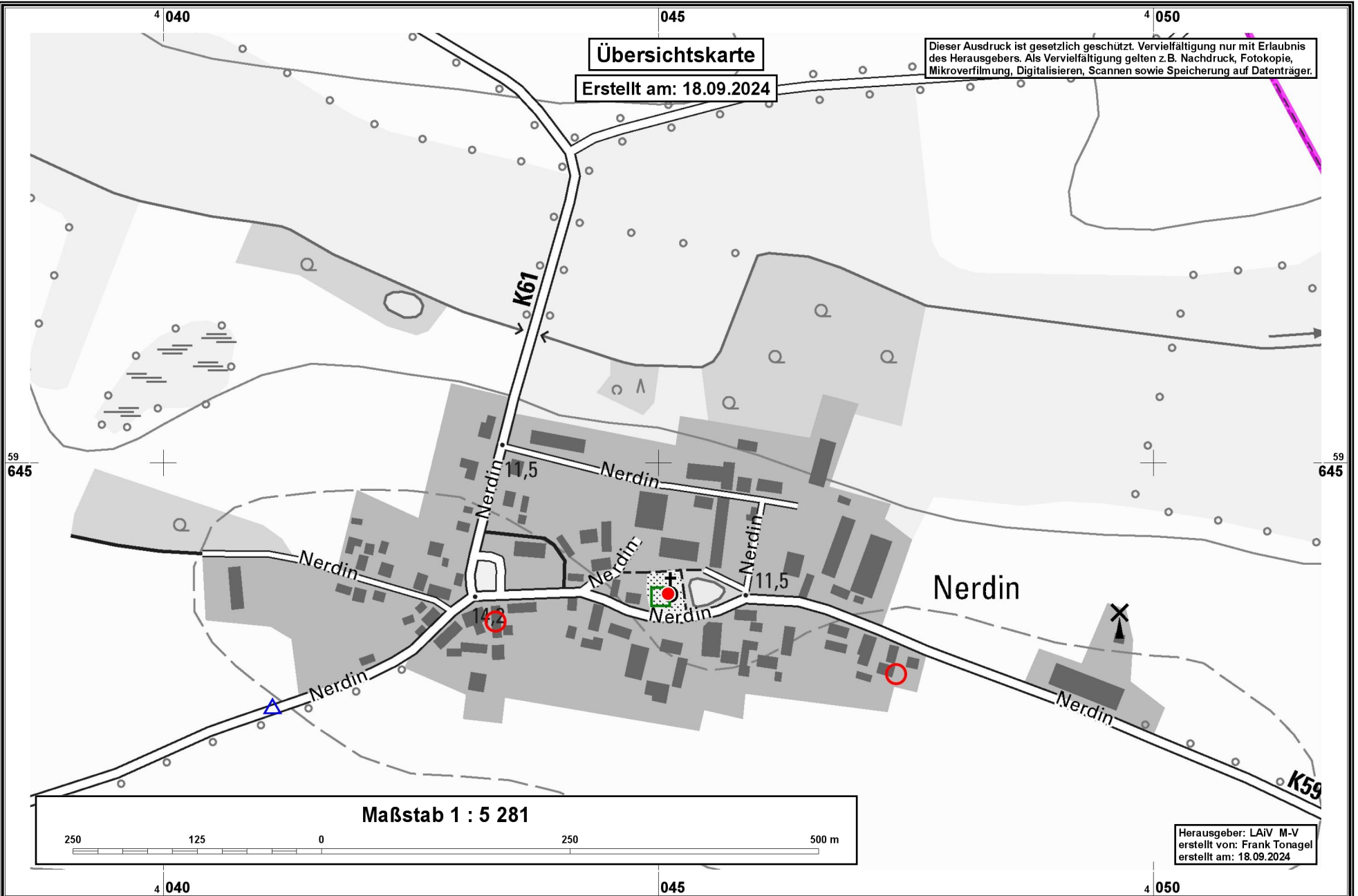
Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

Übersichtskarte

Erstellt am: 18.09.2024

Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.



Maßstab 1 : 5 281

Herausgeber: LAiV M-V
erstellt von: Frank Tonagel
erstellt am: 18.09.2024



Amt für Geoinformation, Vermessungs- und
Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern
Lübecker Str. 289 19059 Schwerin 0385 - 588 56030



Einzelnachweis
Lagefestpunkt

76311100

Erstellt am: 09.07.2024

Punktvermarkung

Festlegung 2. bis 5. Ordnung, Kopf 16x16 oder
12x12 cm, Bezugspunkt Platte 30x30 cm

Klassifikation

Ordnung
Hierarchiestufe
Wertigkeit

3. Ordnung

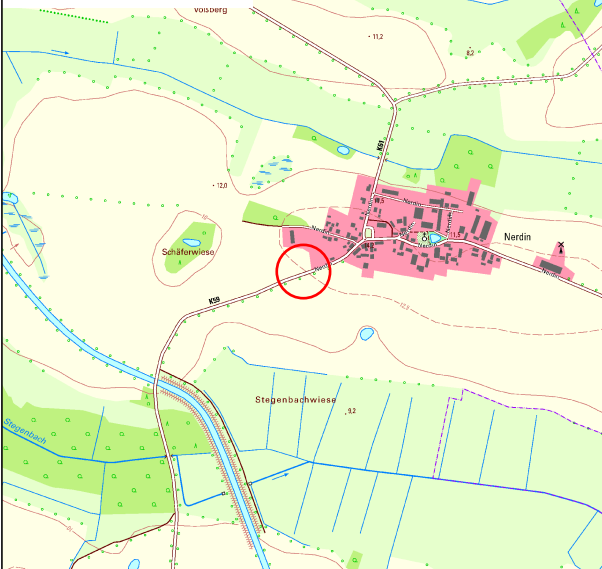
Überwachungsdatum

01.08.1995

Gemeinde

Blesewitz

Übersicht DTK25



Lage

System **ETRS89_UTM33**
Messjahr **1966** East [m] **33 404111,012**
Genauigkeitsstufe

North [m]

5964255,084

Standardabweichung S <= 3 cm

Höhe

System **DE_DHHN2016_NH**
Messjahr

Höhe [m]

12,172

Standardabweichung S <= 10 cm

Genauigkeitsstufe

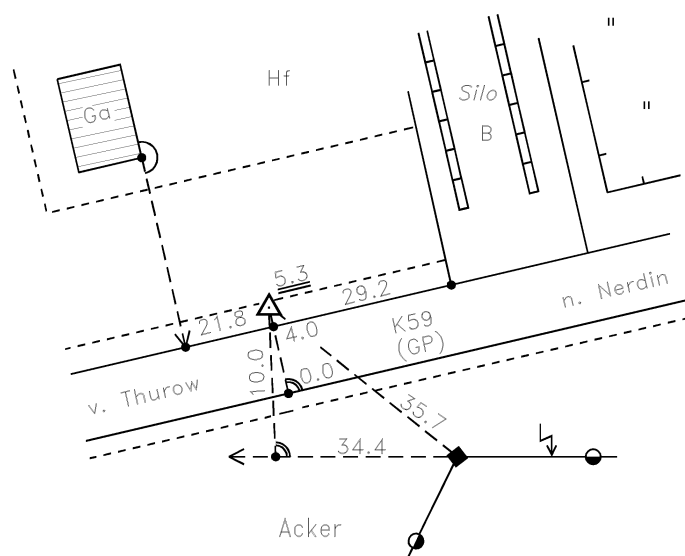
Pfeilerhöhe [m]

0,900

Messjahr **1995**

Bemerkungen

Lage-/Einmessungsskizze/Ansicht



Merkblatt

über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte der amtlichen geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze

1. Festpunkte der Lagenetze sind **Geodätische Grundnetzpunkte (GGP)**, **Benutzungsfestpunkte (BFP)**, **Trigonometrische Punkte (TP)** sowie **zugehörige Orientierungspunkte (OP)** und **Exzentren**, deren Lage auf der Erde durch Koordinaten mit Zentimetergenauigkeit im amtlichen Lagebezugssystem festgelegt ist. Sie bilden die Grundlage für alle hoheitlichen Vermessungen (Landesvermessung und Liegenschaftskataster), aber auch für technische und wissenschaftliche Vermessungen.

Es gibt Bodenpunkte und Hochpunkte.

Ein Bodenpunkt ist in der Regel ein 0,9 m langer Granitpfeiler, dessen Kopf ca. 15 cm aus dem Erdbereich herausragt. In Ausnahmefällen kann der Pfeiler auch bodengleich gesetzt („vermarkt“) sein. Die Pfeiler haben eine Kopffläche von 16 cm x 16 cm bis 30 cm x 30 cm mit Bohrloch, eingemeißeltem Kreuz oder Keramikbolzen. Auf der Kopffläche oder an den Seiten sind in Nordrichtung ein Dreieck $\triangle$, in Südrichtung die Buchstaben „TP“ eingemeißelt. Andere Pfeiler sind mit den Buchstaben O, FF, AF oder FW gekennzeichnet. In Ausnahmefällen gibt es hiervon abweichende Vermarkungen auf Bauwerken (Plastikkegel mit $\triangle$ und TP, Keramikbolzen u. a.).

Bodenpunkte haben unter dem Granitpfeiler in der Regel eine Granitplatte.

Hochpunkte sind markante Bauwerksteile (z. B. Kirchturm- oder Antennenmastspitzen), die weithin sichtbar sind und als Zielpunkt bei Vermessungen dienen.

2. Höhenfestpunkte (HFP) sind Punkte, die mit Millimetergenauigkeit bestimmt und für die Normalhöhen im amtlichen Höhenbezugssystem berechnet wurden. Sie bilden die Grundlage für groß- und kleinräumige Höhenvermessungen, wie z. B. topographische Vermessungen, Höhendarstellungen in Karten, Höhenfestlegungen von Gebäuden, Straßen, Kanälen u. a., auch für die Beobachtung von Bodensenkungen.

Als HFP dienen Metallbolzen („Mauerbolzen, Höhenmarken“). Sie werden vorzugsweise im Mauerwerk besonders stabiler Bauwerke (Kirchen, Brücken u. a.) so eingesetzt („vermarkt“), dass eine Messlatte von 3,10 m Höhe jederzeit lotrecht auf dem Bolzen aufgehalten werden kann.

Im unbebauten Gelände sind die Bolzen an Pfeilern aus Granit („Pfeilerbolzen“) angebracht. Diese Pfeiler haben eine Kopffläche von 25 cm x 25 cm und ragen im Normalfall 20 cm aus dem Boden hervor. Besonders bedeutsame Punkte sind unterirdisch vermarkt (Unterirdische Festlegung - UF) und durch einen ca. 0,9 m langen Granitpfeiler (16 cm x 16 cm) mit den Buchstaben „NP“ oberirdisch gekennzeichnet. Im Normalfall ist er 2 m von der UF entfernt so vermarkt, dass sein Kopf ca. 15 cm aus dem Boden ragt.

3. Festpunkte der Schwerenetze (SFP) sind Punkte, für die mittels gravimetrischer Messungen Schwerewerte im amtlichen Schwerbezugssystem ermittelt wurden. Sie sind mit einer Genauigkeit von 0,03 mGal (1 mGal = 10^{-5} m/s²) bestimmt und bilden die Grundlage für verschiedene praktische und wissenschaftliche Arbeiten, z. B. auch für Lagerstättenforschungen.

SFP sind mit Messingbolzen (Ø 3 cm mit Aufschrift „SFP“ und $\triangle$), Pfeilern oder Platten aus Granit vermarkt. Ihre Standorte befinden sich auf befestigten Flächen an Gebäuden, in befestigten Straßen, aber auch in unbefestigten Wegen. Sie sind allgemein sichtbar, behindern aber nicht den Verkehr. Die Granitplatten sind 60 cm x 60 cm bzw. 80 cm x 80 cm groß und mit einem eingemeißelten Dreieck $\triangle$ gekennzeichnet. Im Kopf der Granitpfeiler befindet sich ein flacher Bolzen.

4. Gesetzliche Grundlage für die Vermarkung und den Schutz von Vermessungsmarken ist das „Gesetz über das amtliche Geoinfor-

mations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V)“ vom 16. Dezember 2010 (GVBl. M-V S. 713).

Danach ist folgendes zu beachten:

- **Eigentümer und Nutzungsberechtigte** (Pächter, Erbbauberechtigte u. ä.) haben das Ein- bzw. Anbringen von Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) auf ihren Grundstücken und an ihren baulichen Anlagen sowie das Errichten von Vermessungssignalen für die Dauer von Vermessungsarbeiten zu dulden. Sie haben Handlungen zu unterlassen, die Vermessungsmarken sowie ihre Erkennbarkeit und Verwendbarkeit beeinträchtigen könnten. Hierzu zählt auch das Anbringen von Schildern, Briefkästen, Lampen o. ä. über HFP, weil dadurch das lotrechte Aufstellen der Messlatte auf den Metallbolzen nicht mehr möglich ist.
- **Maßnahmen**, durch die Vermessungsmarken gefährdet werden können, sind unverzüglich der Vermessungs- und Geoinformationsbehörde (siehe unten) mitzuteilen. Dieses gilt z. B., wenn Teile des Gebäudes, an dem ein HFP angebracht ist, oder wenn als TP bestimmte Teile eines Bauwerkes (Hochpunkt) ausgebaut, umgebaut oder abgerissen werden sollen. Gefährdungen erfolgen auch durch Straßen-, Autobahn-, Eisenbahn-, Rohr- und Kabelleitungsbau. Erkennt ein Eigentümer oder Nutzungsberechtigter, dass Vermessungsmarken bereits verlorengegangen, schadhafte, nicht mehr erkennbar oder verändert sind, so hat er auch dieses mitzuteilen.
- Mit dem Erdboden verbundene Vermessungsmarken werden von kreisförmigen **Schutzflächen** umgeben. Der Durchmesser der Schutzfläche beträgt 2 m, d. h., halten Sie bei Ihren Arbeiten mindestens 1 m Abstand vom Festpunkt! Zusätzlich werden diese Vermessungsmarken in den meisten Fällen durch rot-weiße Schutzsäulen oder Schutzbügel, die ca. 1 m neben der Vermessungsmarke stehen, kenntlich gemacht.
- Für **unmittelbare Vermögensnachteile**, die dem Eigentümer oder dem Nutzungsberechtigten durch die Duldungspflicht oder die Inanspruchnahme der Schutzfläche entstehen, kann eine angemessene Entschädigung in Geld gefordert werden. Der Entschädigungsanspruch verjährt in einem Jahr, die Verjährung beginnt mit dem Ablauf des Jahres, in dem der Schaden entstanden ist.
- **Ordnungswidrig** handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig das Betreten oder Befahren von Grundstücken oder baulichen Anlagen für zulässige Vermessungsarbeiten behindert, unbefugt Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) einbringt, verändert oder entfernt, ihren festen Stand oder ihre Erkennbarkeit oder ihre Verwendbarkeit gefährdet oder ihre Schutzflächen überbaut, abträgt oder verändert. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5000 € geahndet werden.
- **Eigentümer oder Nutzungsberechtigte** können zur Zahlung von **Wiederherstellungskosten** herangezogen werden, wenn durch ihre Schuld oder durch die Schuld eines Beauftragten eine Vermessungsmarke entfernt, verändert oder beschädigt worden ist. Eigentümern, Pächtern oder anderen Nutzungsberechtigten wird daher empfohlen, in ihrem eigenen Interesse die Punkte so kenntlich zu machen (z. B. durch Pfähle), dass sie jederzeit als Hindernis für Landmaschinen oder andere Fahrzeuge erkannt werden können. Die mit der Feldbestellung beauftragten Personen sind anzuhalten, die Vermessungsmarken zu beachten.

Dieses Merkblatt ist aufzubewahren und beim Verkauf oder bei der Verpachtung des Flurstücks, auf dem der GGP, BFP, TP, OP, HFP oder SFP liegt, an den Erwerber oder Nutzungsberechtigten weiterzugeben.

Fragen beantwortet jederzeit die **zuständige untere Vermessungs- und Geoinformationsbehörde** oder das

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
Lübecker Straße 289 19059 Schwerin
Telefon 0385 588-56312 oder 588-56267 Telefax 0385 588-56905 oder 588-48256260
E-Mail: Raumbezug@laiv-mv.de
Internet: [http:// www.lverma-mv.de](http://www.lverma-mv.de)

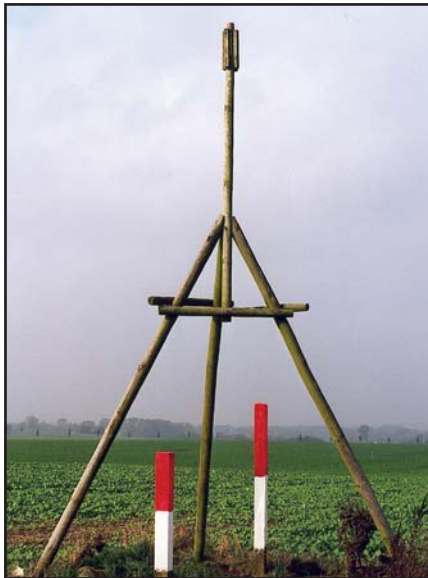
Herausgeber:

© Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
Stand: März 2014

Druck:

Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern
Lübecker Straße 287, 19059 Schwerin

Festlegungsarten der Festpunkte der geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze



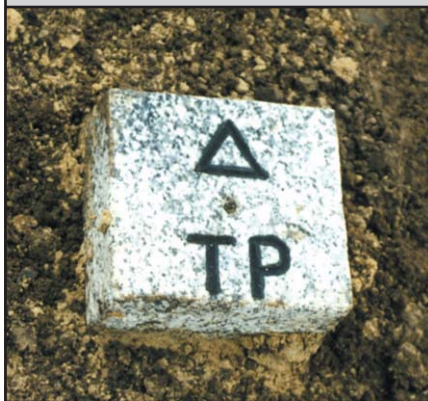
TP Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsignal und Schutzsäulen



OP Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsäule



HFP Granitpfeiler 25 cm x 25 cm mit seitlichem Bolzen und Stahlschutzbügel



BFP/TP Granitpfeiler 16 cm x 16 cm (auch bodengleich)*



Hochpunkt (Turm Knopf u. a.)



HFP Mauerbolzen (Ø 2 cm bis 5,5 cm) oder Höhenmarke



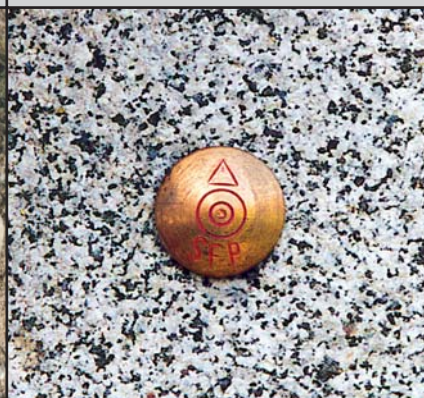
GGP Granitpfeiler 30 cm x 30 cm* oder 50 cm x 50 cm*



Markstein Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit „NP“



TP (Meckl.) Steinpfeiler bis 35 cm x 35 cm (auch mit Keramikbolzen)*



SFP Messingbolzen Ø 3 cm



SFP Granitplatte 60 cm x 60 cm oder 80 cm x 80 cm

* Oft mit Schutzsäule(n) oder Stahlschutzbügel

Anlage 2

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

Seite 1

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

1 Ausgangsdaten

Im Auftrag der Gemeinde Medow, über das Amt Anklam-Land, wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für die bereits vorhandenen Abrundungsflächen der Ursprungssatzung aus dem Jahr 1996 im Rahmen der Erarbeitung der 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Nerdin der Gemeinde Medow erstellt.

Das Gebiet der 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Nerdin der Gemeinde Medow ist insgesamt ca. 122.450 m² groß. Bestandteil der vorliegenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanz sind die Abrundungsflächen mit einer Gesamtgröße von 6.530 m².

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

Gemeinde	Medow
Gemarkung	Nerdin
Flur	1
Flurstücke	35/2 und 35/3 (tw.)
Flur	3
Flurstücke	31/2 (tw.), 31/3, 31/5 (tw.), 31/6 (tw.), 32 (tw.), 33, 34/2, 34/3, 34/4 (tw.), 35/1, 35/2, 36/2 (tw.), 36/3 (tw.), 36/4 (tw.), 37/1 (tw.), 38 (tw.), 39 (tw.), 40/1, 40/2, 41, 42, 43, 85/3 (tw.) und 88 (tw.)
Flur	4
Flurstücke	8 (tw.), 9, 10/2, 10/4 (tw.), 10/5, 10/6, 10/7, 11/1 (tw.), 11/2, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 23 (tw.), 24 (tw.), 25 (tw.), 26 (tw.), 27, 28, 29, 30, 32, 33, 34, 35, 36/1 (tw.), 36/2 (tw.), 36/3, 37/1 (tw.), 37/3 (tw.), 37/4 (tw.), 46/1 (tw.), 46/2, 47, 48, 49 (tw.), 50 (tw.), 51 (tw.), 52 (tw.), 54 (tw.), 56 (tw.), 57 (tw.), 58 (tw.), 59 (tw.), 60 (tw.), 61 (tw.), 62 (tw.), 63, 64, 65 (tw.), 66 (tw.), 67 (tw.), 68 (tw.), 78 (tw.), 79/1 (tw.) und 82

Das Vorhaben stellt einen Eingriff nach BNatSchG und NatSchAG M-V dar. Entsprechend § 14 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Laut § 12 Abs.1 Nr. 12 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) sind Eingriffe gemäß § 14 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes unter anderem „12. die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken“. Der Verursacher ist nach § 15 Absatz 2 des BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist. Soweit Ersatzmaßnahmen nachweisbar rechtlich oder tatsächlich unmöglich sind oder die verursachten Beeinträchtigungen nachweisbar nicht beheben, hat der Verursacher für die verbleibenden Beeinträchtigungen eine Ausgleichszahlung zu leisten

1.1 Rechtliche Grundlagen

Wichtigste Grundlagen für die Erstellung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz bilden überwiegend folgende Rechtsvorschriften (Auszug):

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.176);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130, 136);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), mehrfach geändert sowie § 9a eingefügt durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 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 (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2023 I Nr.323);
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306),

- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95);
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie), aktuelle konsolidierte Fassung vom 26. Juni 2019

1.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Die Ortslage Nerdin 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, vereinzelt auch zweigeschossig.

Neben den Wohngebäuden wird Nerdin 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 Nerdin verfügt über eine Dorfkirche, die zentral im Ortsteil liegt. Direkt daneben befindet sich ein Dorfteich.

Das Plangebiet ist durch die Immissionen seitens der Kreisstraße, der Dorfstraße und der Ortschaft Nerdin 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 den Abrundungsflächen vorhanden:

Tabelle 1: Biotoptypen im Plangebiet

Nr.	Code	Bezeichnung	Fläche in m²
2.7.1	BBA	älterer Einzelbaum	
2.7.2	BBJ	jüngerer Einzelbaum	
10.1.3	RHU	ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	120
12.1.2	ACL	Lehm- bzw. Tonacker	1.710
13.2.1	PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	50
13.2.2	PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	50
13.2.3	PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	75
13.2.4	PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	60
13.3.2	PER	artenarmer Zierrasen	2.980
14.5.1	ODF	ländlich geprägtes Dorfgebiet	835
14.7.8	OVP	versiegelte Freifläche	650
		gesamt:	<u>6.530</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 m²	Flächen m²	Anteil an der Gesamtfläche in m²
Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,4	6.530		100
Davon:			
Bauflächen versiegelt 60 %		3.918	60
Bauflächen unversiegelt 40 %		2.612	40
Gesamt:	6.530	6.530	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 heimischen Gehölzflächen (PHX, PHZ) und Ruderalfluren (RHU) werden auch die unversiegelten Bauflächen mit bilanziert (siehe unmittelbare Beeinträchtigungen).

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

Flächen ohne Veränderungen

Tabelle 3: Flächen ohne Veränderungen

	Bezeichnung	Planung	Fläche in m²
ACL	Lehm- bzw. Tonacker	Bauflächen unversiegelt	684
PER	artenarmer Zierrasen	Bauflächen unversiegelt	1.192
PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	Bauflächen unversiegelt	20
PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	Bauflächen unversiegelt	24

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 den Biotoptypen RHU, PHX und PHZ auch die unversiegelten Bauflächen bilanziert.

unmittelbare Beeinträchtigungen

- durch versiegelte Bauflächen innerhalb der Abrundungsflächen
- Funktionsverlust auf unversiegelten Bauflächen der Biotoptypen RHU, PHX und PHZ

Tabelle 4: unmittelbare Beeinträchtigungen

Bestand	Fläche in m²	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m²EFÄ)
ACL	1.026	1	0,75	769,500
PER	1.788	1	0,75	1.341,000
PHX	50	1,5	0,75	56,250
PHY	30	1	0,75	22,500
PHZ	75	1,5	0,75	84,375
PHW	36	1	0,75	27,000
RHU	120	3	0,75	270,000
	3.125			2.570,625

2.1.4 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Es kommen Vollversiegelungen zum Ansatz. Die versiegelten Bauflächen werden mit einem Versiegelungsfaktor von 0,5 multipliziert.

Tabelle 5: Versiegelung und Überbauung

Biotoptyp	Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ²	x	Zuschlag für Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (m ² EFÄ)
ACL	1.026		0,5		513,000
PER	1.788		0,5		894,000
PHX	30		0,5		15,000
PHY	30		0,5		15,000
PHZ	45		0,5		22,500
PHW	36		0,5		18,000
RHU	72		0,5		36,000
			gesamt:		<u>1.513,500</u>

2.2 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

In den Hinweisen zur Eingriffsregelung steht: Die Betroffenheit besonderer faunistischer Funktionen verlangt eine separate Erfassung und Bewertung. Sofern durch die Wiederherstellung der übrigen betroffenen Funktions- und Wertelemente eine entsprechende Kompensation für besondere faunistische Funktionsbeziehungen noch nicht erreicht wird, erwächst hieraus die Verpflichtung zur Wiederherstellung artspezifischer Lebensräume und ihrer Voraussetzungen.

Die Kompensation soll in diesen Fällen so erfolgen, dass Beeinträchtigungen der betroffenen Arten und Teilpopulationen ausgeglichen werden. Eingriffe in solche spezifischen faunistischen Funktionsbeziehungen oder in Lebensräume besonderer Arten bedürfen daher i. d. R. einer additiven Kompensation.

2.2.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen

Aufgrund der vorhandenen Störungen auf der Vorhabenfläche sind keine Tierarten mit großen Raumansprüchen laut Anlage 13 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999) zu erwarten. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

2.2.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

Bei Einhaltung aller Maßnahmen werden durch das Vorhaben voraussichtlich keine in Roter Liste M-V und Deutschlands aufgeführte Arten beeinträchtigt. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

2.3 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

2.3.1 Boden

Der Boden im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

2.3.2 Wasser

Das Wasser im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

2.3.3 Klima

Das Klima im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

2.4 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

2.5 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Tabelle 6: Zusammenstellung

Eingriffsflächen- äquivalent für Biotopbe- seitigung bzw. Bio- topveränderung (m² EFÄ)	+	Eingriffsflächen- äquivalent für Funktionsbe- einträchtigung (m² EFÄ)	+	Eingriffsflächen- äquivalent für Teil- /Vollversiegelung bzw. Überbauung (m² EFÄ)	=	Multifunktionaler Kompensations- bedarf (m² EFÄ)
2.570,625		-		1.513,500		4.084,125

3 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Insgesamt 4.084 Eingriffsflächenäquivalente sind durch Realkompensation oder den Kauf von Ökopunkten zu decken.

Der Nachweis der Deckung von 1,31 Eingriffsflächenäquivalenten pro m² erworbener Grundstücksfläche durch Realkompensation ist der Unteren Naturschutzbehörde durch den Bauherrn mittels einer Berechnung der Maßnahmen gemäß Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE, Neufassung 2018) nachzuweisen.

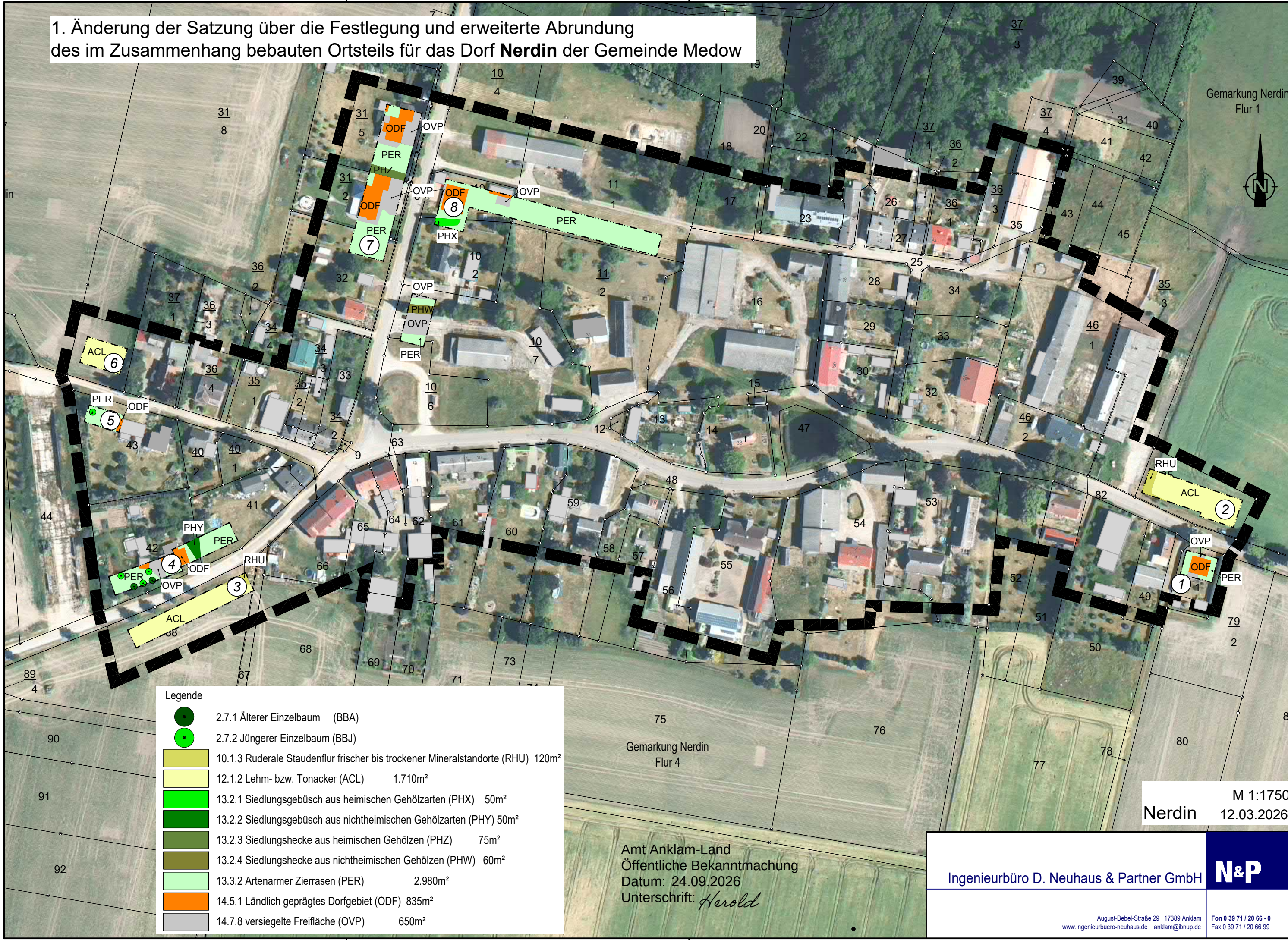
Als Kompensationsmaßnahme sind insgesamt 4.084 Ökopunkte einer Ökokontomaßnahme in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ zu erwerben. Pro 1 m² beanspruchter Abrundungsfläche sind 1,31 Ökopunkte vom jeweiligen Bauherrn zu erwerben. Der Reservierungsbescheid ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

1. Änderung der Satzung über die Festlegung und erweiterte Abrundung
des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf **Nerdin** 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 unbefugt weitergegeben 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	
	2.7.1 Älterer Einzelbaum (BBA)
	2.7.2 Jüngerer Einzelbaum (BBJ)
	10.1.3 Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) 120m²
	12.1.2 Lehm- bzw. Tonacker (ACL) 1.710m²
	13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX) 50m²
	13.2.2 Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten (PHY) 50m²
	13.2.3 Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ) 75m²
	13.2.4 Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen (PHW) 60m²
	13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER) 2.980m²
	14.5.1 Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF) 835m²
	14.7.8 versiegelte Freifläche (OVP) 650m²

Amt Anklam-Land
Öffentliche Bekanntmachung
Datum: 24.09.2026
Unterschrift: *Herold*

M 1:1750
Nerdin 12.03.2026

Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH

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

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

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Allplan 2025