

**- Entwurf -**

**Begründung zur 1. Ergänzung und 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.)

Mitarbeit: Susan Pietler

## **Inhaltsverzeichnis**

### **TEIL 1 - Entwurf -**

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

#### **1        Rechtsgrundlagen**

#### **2        Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

2.1      Ziel und Zweck der Planung

2.2      Ergänzungen und Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Satzung

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

2.4      Angaben zum Planverfahren

#### **3        Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe**

3.1      Einordnung

3.2      Vorhandene Situation

3.3      Geltungsbereich und Größe

3.4      Naturräumliche Gliederung

3.5      Planunterlage

#### **4        Wohnbaulandreserven im Gemeindegebiet/Eigenentwicklung**

#### **5        Planinhalte**

5.1      Nutzung

5.2      Planungsrechtliche Festlegungen

5.3      Grünordnerische Festlegungen

#### **6        Angaben zur technischen Erschließung**

6.1      Verkehrserschließung

6.2      Ver- und Entsorgung

#### **7        Sonstige Angaben**

7.1      Angaben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

7.2      Belange des Naturschutzes

7.3      Flächenversiegelungen

**TEIL 1 – Entwurf zur 1. Ergänzung und 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. Ergänzung und 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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);
- 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 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033);
- 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 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVOBl. MV S. 934, 939);
- 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 Artikel 9 des Gesetzes vom 09. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V 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. Ergänzung und 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.

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

Entwurf Begründung

Seite 4

Die Gemeinde Medow beabsichtigt für den Ortsteil Nerdin die baurechtliche Situation zu klären und die vorhandene Satzung über die Festlegung und erweiterte Abrundung aus dem Jahr 1996 durch eine 1. Ergänzung und Änderung zu erweitern und anzupassen.

Ziel ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Entwicklung von Bauland und die Anpassung der Satzung an die veränderte Situation der Gemeinde Medow. Der Zuzug junger Familien soll begünstigt und bezahlbarer Wohnraum bereitgestellt werden. Gleichzeitig sollen die Festsetzungen vereinfacht werden, sodass Bauwillige für zukünftige Bauvorhaben mehr Freiheiten besitzen.

Die Ergänzungsbereiche der 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung und erweiterte Abrundung befinden sich derzeit im Außenbereich. Folglich besteht für die geplanten Wohnbebauungen nach § 35 BauGB kein Baurecht.

Um die geplanten Wohnbebauungen unter vereinfachten Festsetzungen realisieren zu können, ist die Aufstellung der 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung und erweiterten Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Nerdin der Gemeinde Medow vorzunehmen.

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

Die Gemeinde Medow verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan.

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

Durch die Gemeinde Medow wurde am 28.06.2023 der Aufstellungsbeschluss für die Erarbeitung einer 1. Ergänzung der Satzung über die Festlegung und erweiterte Abrundung und Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Nerdin der Gemeinde Medow gefasst.

Es sollen jedoch auch die Festsetzungen für den bereits bestehenden Geltungsbereich der Satzung vereinfacht und angepasst werden. Daher handelt es sich neben einer Ergänzung des Geltungsbereiches ebenfalls um eine Änderung der bestehenden Satzung.

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

Die folgenden Planungsziele sollen mit der Erarbeitung der 1. Ergänzung und 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,
- Schaffung von Baurecht für die geplanten Wohngebäude einschließlich zugehöriger Nebenanlagen und

- Einhaltung der naturschutzrechtlichen Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege im Zusammenhang mit der vorgesehenen Nutzung.

Mit der Aufstellung der 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung 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. Ergänzung und Änderung bedarf keiner Genehmigung durch die zuständige Verwaltungsbehörde. Die ausgefertigte Satzungsfassung wird ortsüblich bekanntgemacht und tritt mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft.

## **2.2 Ergänzungen und Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Satzung**

Im Rahmen der 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung und erweiterte Abrundung werden Ergänzungen der bestehenden Satzung im Nordosten und im Westen des Ortsteils Nerdin vorgenommen.

Die Überarbeitung folgt der Satzung über Festlegung und erweiterte Abrundung aus 1996 weitestgehend, jedoch werden neue Grundstücke einbezogen, um Bauland für junge Familien zu schaffen und die Einwohnerzahlen in der Gemeinde Medow zu stabilisieren. Gleichzeitig ist es der Gemeinde Medow wichtig, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

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

Das Dorfbildprägende Großgrün wurde an die vorhandenen örtlichen Gegebenheiten in dem Ortsteil Nerdin angepasst.

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

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

Die 1. Ergänzung und 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 UVPG und der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern besteht für das geplante Vorhaben keine UVP-Pflicht.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung und 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. Ergänzung und 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.

## **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 circa 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.

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

Entwurf Begründung

Seite 7

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

### Vorhandener Geltungsbereich

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.),

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

Entwurf Begründung

Seite 8

60 (tw.), 61 (tw.), 62 (tw.), 63, 64, 65 (tw.), 66 (tw.), 67 (tw.), 68 (tw.), 78 (tw.), 79/1 (tw.) und 82

Größe 122.450 m<sup>2</sup>

## Ergänzungsbereich 1

Gemeinde Medow  
Gemarkung Nerdin  
Flur 3  
Flurstücke 39 (tw.), 44, 45/1, 45/2, 85/3 (tw.), 88 (tw.), 89/4 (tw.), 90 (tw.) und 91 (tw.)  
Größe 25.475 m<sup>2</sup>

## Ergänzungsbereich 2

Gemeinde Medow  
Gemarkung Nerdin  
Flur 4  
Flurstücke 25 (tw.), 43, 44, 45 und 46/1 (tw.)  
Größe 2.985 m<sup>2</sup>

Das Gebiet der 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung und erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Nerdin der Gemeinde Medow ist insgesamt ca. 150.910 m<sup>2</sup> groß.

### **3.4 Naturräumliche Gliederung**

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

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

### **3.5 Planungsunterlage**

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

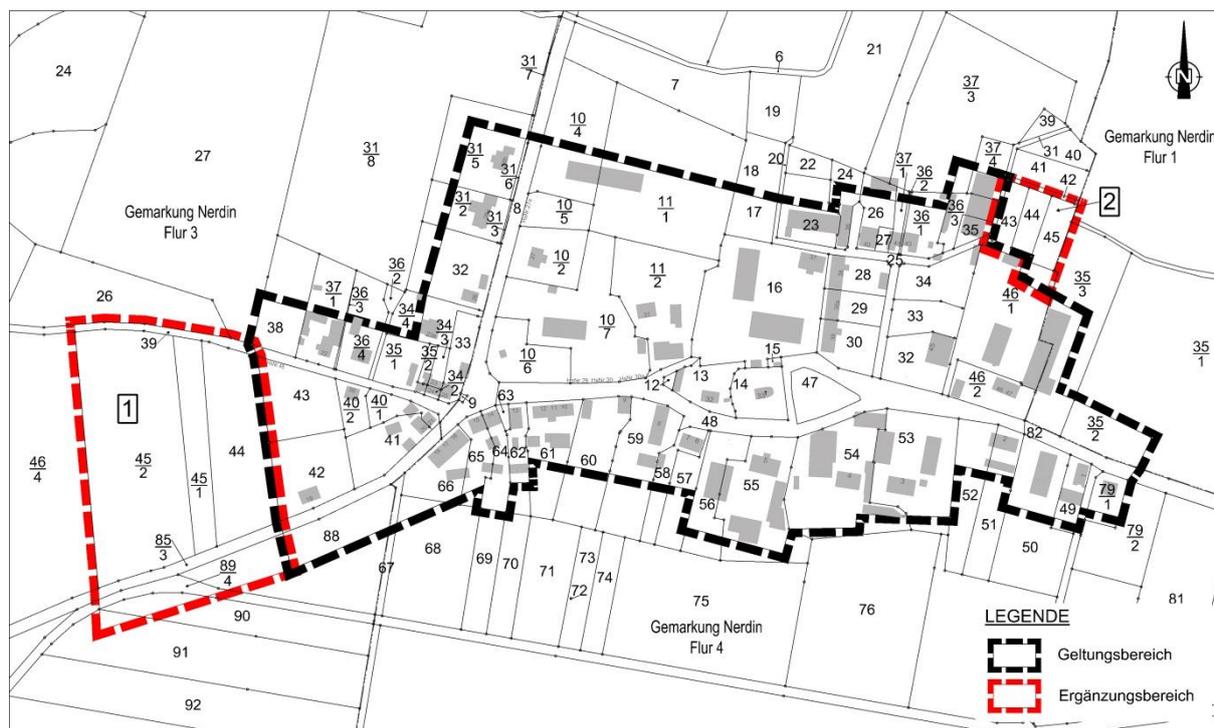
Eine Vermessung innerhalb des Plangebietes wurde nicht vorgenommen.

Die rechtsverbindliche Flurkarte liegt digital für den Ortsteil Nerdin vor. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

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

Entwurf Begründung

Seite 9



## 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. Alle in der Satzung der 1. Ergänzung und Änderung dargestellten Ergänzungsf lächen stehen im direkten baulichen Zusammenhang mit den umliegenden Nutzungen/Bebauungen, hier Wohnen und Gärten. Typisch für das Ortsbild sind Hauptgebäude an den Erschließungsstraßen. Nebengebäude sowie Freiflächen/Gartenland sind zu den hausabgewandten Hofbereichen angeordnet.

Der Gebietscharakter des Ortsteils 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 eine Bebauung in Folge der 1. Ergänzung und Änderung 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.

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

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.

Bei den neuen Flächenausweisungen ist zu beachten, dass die Inanspruchnahme, also die Verfügbarkeit der Potenzialflächen, abhängig ist von dem Willen der jeweiligen Eigentümer zur Bebauung bzw. zum Verkauf. Dies ist für die Gemeinde nicht steuerbar. Sie kann lediglich die Rahmenbedingungen schaffen.

## **5 Planinhalte**

### **5.1 Nutzung**

Die 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung 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. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung und erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Nerdin der Gemeinde Medow wird Baurecht für geplante Wohnbebauungen geschaffen und die Festsetzungen werden vereinfacht, um den zukünftigen Bauwilligen mehr Freiheiten zu gewähren.

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

Der Ortsteil Nerdin dient vorwiegend der Wohnnutzung.

Auf allen Grundstücken würden sich die baulichen Ergänzungen aufgrund der jahrelang gewachsenen Nutzung und Veränderung der Nachbarschaften in den Innenbereich eingliedern und somit den Ortszusammenhang „abrunden“.

Im Nordosten und im Westen werden jeweils Abrundungsflächen an vorhandenen Erschließungsstraßen ausgewiesen.

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 Schaffung von Baurecht für weitere Wohnbebauungen und der Anpassung der Festsetzungen erfolgt eine Aufwertung des Ortsteils Nerdin.

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

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

Die Sicherung der vorhandenen Bebauungen und die Ausweisung neuer Baustandorte unterstützen eine Siedlungsentwicklung in dem Ortsteil Nerdin der Gemeinde Medow.

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

## **5.2 Planungsrechtliche Festlegungen**

Für den Ortsteil 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. Ergänzung und 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. Ergänzung und 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. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung und erweiterte Abrundung gesichert werden.

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

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

Die Ergänzungsflächen befinden sich alle entlang vorhandener Erschließungsstraßen.

Voraussetzung für die Aufstellung der 1. Ergänzung und 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.

Die Gebäude sind in der offenen Bauweise zu errichten. Die Gebäude dürfen als Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Gestaltung der Gebäude haben sich der Nutzung und Bauweise der angrenzenden bebauten Grundstücke anzupassen, für die Grundflächenzahl sind 0,4 zulässig.

### **5.3 Grünordnerische Festsetzungen**

Im Geltungsbereich der 1. Ergänzung und 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.

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

Mit der Umsetzung der Planung werden Standortreserven in einem bereits durchgeprägten Siedlungsgebiet erschlossen und eine Verfestigung und qualitative Aufwertung vorhandener Bebauungsstrukturen bewirkt.

Mit den Festsetzungen zum Naturschutz soll das Gebot zum Erhalt der Naturgüter sowie zur Minimierung und des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft berücksichtigt werden.

Der hierbei betroffene Biotoptyp hat einen Biotopwert von 1 (Acker – Wertstufe 0) gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE 2018). Unter Berücksichtigung des Faktors für die Versiegelung von 0,5 und des Lagefaktors von 0,75 ergibt sich der folgende Kompensationsausgleich:

In Abhängigkeit von der Flächenversiegelung auf den betreffenden Grundstücken ist pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche die Pflanzung von mindestens

entweder	125 m <sup>2</sup>	Strauchpflanzung	(2 x verpflanzte Qualität)
oder	5 Stück	Baum	(2 x verpflanzte, Stammumfang 16 - 18/ Obstbäume 10 – 12)

aus vorwiegend einheimischen und standorttypischen Gehölzen vorzunehmen.

Alternativ zur Pflanzung ist als Kompensationsmaßnahme der Erwerb von Ökopunkten einer Ökokontomaßnahme möglich. In Abhängigkeit von der Flächenversiegelung auf den betreffenden Grundstücken ist pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche vom jeweiligen Bauherrn die Einzahlung von 125 Ökopunkten in ein anerkanntes Ökokonto der Landschaftszone Vorpommersches Flachland vorzunehmen. Der Reservierungsbescheid ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

Der unbelastete Erdaushub (Oberboden) ist entsprechend DIN 18915 von allen Auf- und Abtragsflächen sowie von 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.

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

Entwurf Begründung

Seite 13

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.

## • Gehölzschutz

Die Festsetzungen zum gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V sind zu beachten.

Bäume mit einem Stammumfang >1,00 m (gemessen in einer Höhe von 1,20 m über dem Erdboden) sind gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt.

Dies gilt nicht für:

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie
- Pappeln im Innenbereich

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigungen der geschützten Bäume führen, sind nicht zulässig. Im Kronentraufbereich der gesetzlich geschützten Bäume sind jegliche Bodenabgrabungen sowie Bodenauffüllungen und Verdichtungen auszuschließen. Das Lagern von Baumaterialien im Kronentraufbereich der Bäume ist verboten. Nicht fachgerechte Schnittmaßnahmen und maßgebliche Veränderungen des Kronenhabitus der Bäume sind nicht zulässig. Leitungsbauarbeiten im Wurzelbereich der Bäume sind in Handschachtung bzw. in grabenlosen Verfahren durchzuführen.

Bei Fällungen gesetzlich geschützter Bäume ist eine Ausnahme vom Gehölzschutz bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen. Diese legt den Ersatz für Baumfällungen in Form von Ausgleichspflanzungen gemäß den Vorgaben des Baumschutzkompensationserlasses M-V fest.

Der Kompensationsumfang bei der Beseitigung von Bäumen ist im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (2007) geregelt und sieht folgenden Ersatz vor:

Stammumfang des zu fällenden Baumes	Anzahl der Ersatzbäume
50 cm – 150 cm	1 Stück
>150 cm -250 cm	2 Stück
>250 cm	3 Stück

## • Artenschutz

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr.13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

## **6 Angaben zur technischen Erschließung**

### **■ Verkehrserschließung**

Der Ortsteil Nerdin ist über die Kreisstraße VG 69 erreichbar. Das Dorf ist damit an das überörtliche Straßennetz angebunden.

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

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

### **■ Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung**

Die Trinkwasserversorgung für die geplante Wohnbebauung ist durch einen Anschluss an das vorhandene öffentliche Trinkwassernetz vorgesehen.

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

### **■ Regenentwässerung**

Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

### **■ Löschwasserversorgung**

Zur Löschwasserversorgung werden die folgenden Angaben vorgenommen:

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

### **■ Elektroversorgung**

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

Es wird davon ausgegangen, dass die geplante Bebauung durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz mit Elektroenergie versorgt werden kann.

### **■ Telekommunikation**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird um entsprechende Angaben von den Versorgungsträgern gebeten.

## **7 Sonstige Angaben**

### **7.1 Angaben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Im Zuge der Aufstellung der 1. Ergänzung und Änderung der Satzung über die Festlegung und 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.

## **7.2 Belange des Naturschutzes**

Der vorhandene Baumbestand ist während geplanter Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Es sind die Bestimmungen der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren 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.