- Entwurf -

Begründung zur 1. Änderung der Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neetzow der Gemeinde Neetzow-Liepen

---

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

Planungsstand: November 2023

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1 – Entwurf –

Begründung zur 1. Änderung der Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neetzow der Gemeinde Neetzow-Liepen

1 Rechtsgrundlagen

2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung
2.1 Ziel und Zweck der Planung
2.2 Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Satzung
2.3 Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der 1. Änderung der Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neetzow der Gemeinde Neetzow
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 Flächenversiegelungen

TEIL 1 – Entwurf zur 1. Änderung der Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neetzow der Gemeinde Neetzow-Liepen

1 Rechtsgrundlagen

Die 1. Änderung der Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neetzow der Gemeinde Neetzow-Liepen wird auf der Grundlage der nachfolgend aufgeführten Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBI. l Nr. 184);

- 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 2021 (BGBI. 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 (BGBI. 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 (GVOBI. 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 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBI. MV S. 467);

- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPlG) - 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 (GVOBI. 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 (BGBI. 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 (GVOBI. M-V S. 546).

2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Für den Ortsteil Neetzow der Gemeinde Neetzow-Liepen soll eine 1. Änderung der Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neetzow der Gemeinde Neetzow-Liepen aufgestellt werden.

Für den Ortsteil Neetzow der Gemeinde Neetzow-Liepen gibt es bereits eine gültige Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung aus dem Jahre 1997. Der Geltungsbereich der Satzung über die Klarstellung mit Abrundung umfasst die vorhandene Ortsstruktur des Ortsteils Neetzow.

Die Gemeinde Neetzow-Liepen beabsichtigt für den Ortsteil Neetzow die baurechtliche Situation zu klären und die vorhandene Abrundungssatzung aus dem Jahr 1997 durch eine 1. Änderung anzupassen.

Ziel der Gemeinde ist es, für die Ortslage Neetzow nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB klarstellend die Grenzen der hier im Zusammenhang bebauten Ortslage festzulegen.

Gleichzeitig sollen Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. BauGB einbezogen werden.

Die 1. Änderung der Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung dient dazu, die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben eindeutig ermitteln zu können.

Ziel ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Entwicklung von Bauland sowie Rechtssicherheit und Rechtsklarheit über den im Zusammenhang bebauten Bereich zu erhalten.

Dazu ist die Aufstellung der 1. Änderung der Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neetzow der Gemeinde Neetzow-Liepen vorzunehmen.

Die Gemeinde Neetzow-Liepen verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan.

Die vorgesehene Aufstellung der 1. Änderung der Satzung steht der künftigen städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen, um die Entwicklung von Bauland handelt.

Durch die Gemeinde Neetzow-Liepen wurde am 19.05.2021 der Aufstellungsbeschluss für die Erarbeitung einer 1. Änderung der Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neetzow der Gemeinde Neetzow-Liepen gefasst.

Die folgenden Planungsziele sollen mit der Erarbeitung der 1. Änderung der Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neetzow der Gemeinde Neetzow-Liepen erreicht werden:

- Sicherung einer städtebaulichen Entwicklung in dem Ortsteil Neetzow,
- Sicherung der bereits vorhandenen Bebauung,
- Schaffung von Baurecht für zukünftige Wohngebäude einschließlich zugehöriger Nebenanlagen und
- Einhaltung der naturschutzrechtlichen Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege im Zusammenhang mit der vorgesehenen Nutzung.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung der Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neetzow der Gemeinde Neetzow-

Liepen wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Ortsteils Neetzow 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

● Korrektur der Klarstellung

Die 1. Änderung sieht im Geltungsbereich südlich der Bundesstraße B110 eine Korrektur des Innenbereiches im Norden und Osten der Ortslage Neetzow aufgrund erfolgter Bebauung vor.

Eine weitere Korrektur der Klarstellung erfolgt durch die Aufnahme der Flurstücke 134/1 (teilweise) und 137/2 (teilweise). Die Baulücke auf dem Flurstück 137/2 kann mit einem Wohnhaus bebaut werden.

Nord:
Flurstücke teilweise: 54/6, 72, 73/1, 73/2, 74/4
Flurstücke vollständig: 69/2, 71, 73/3, 74/3

Ost:
Flurstücke teilweise: 115/4
Südwest:
Flurstück teilweise: 134/1, 160, 137/2

● Einbeziehung weiterer Ergänzungsflächen

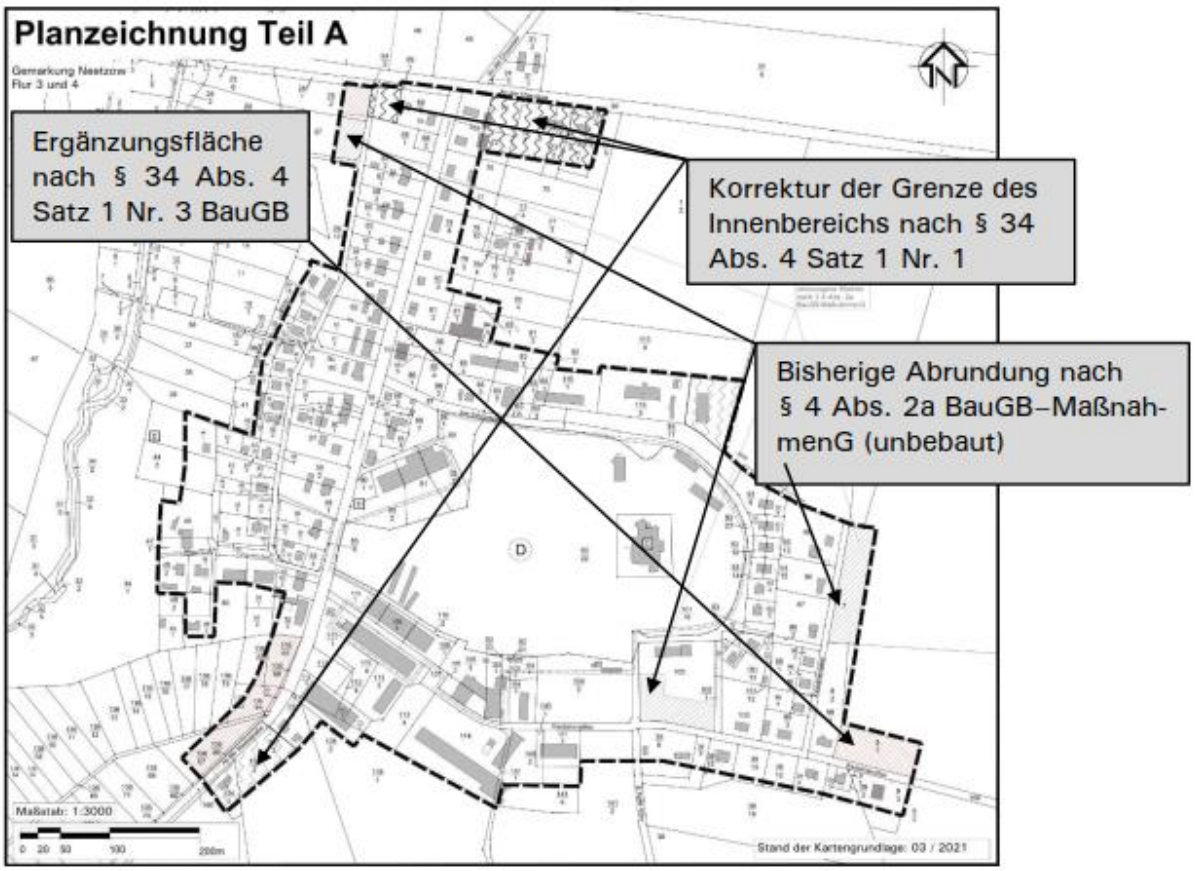
Im Norden, Südwesten und Südosten erfolgt die Aufnahme weiterer Flurstücke in den Innenbereich als Ergänzungsfläche.

Nord:
Flurstücke teilweise: 26/2

Südwesten:
Flurstücke teilweise: 136/20, 136/61, 136/63, 136/65, 136/66, 136/67
Flurstücke vollständig: 136/64, 136/62, 136/60

Südosten:
Flurstück teilweise: 8/1

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht den Geltungsbereich der 1. Änderung der Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neetzow der Gemeinde Neetzow-Liepen mit den vorzunehmenden Änderungen.



Gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist die Gemeinde befugt, einzelne Außenbereichsgrundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen und diese einer Nutzung, hier: Bauland, zu widmen. Dieses Verfahren ist notwendig, um die dargestellten Ergänzungsflächen dem Innenbereich zuzuweisen und die baurechtliche Handhabung mit den darauf befindlichen Grundstücken festzusetzen.

Die zu ergänzenden Grund- bzw. Flurstück befinden sich im Norden, Südosten und Südwesten der Ortslage. Die Ergänzungsbereiche passen sich in den städtebaulichen Zusammenhang ein. Sie sind durch ihr bauliches Umfeld geprägt und an die öffentliche Erschließung angebunden.

2.3 Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der 1. Änderung der Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neetzow der Gemeinde Neetzow-Liepen

Die 1. Änderung der Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neetzow der Gemeinde Neetzow-Liepen 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 (UVPG) oder dem jeweiligen Ländergesetz vorbereiten.

Weiterhin dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass durch die Änderung Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten beeinträchtigt werden.

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

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung der Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neetzow der Gemeinde Neetzow-Liepen befindet sich nicht in Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetztes, so dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter bestehen.

Folglich liegen die Voraussetzungen vor, die 1. Änderung der Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neetzow der Gemeinde Neetzow-Liepen 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 Neetzow-Liepen liegt im Osten des Landes Mecklenburg-Vorpommern, im Landkreis Vorpommern-Greifswald.

Der Ortsteil Neetzow befindet sich ca. 24 Kilometer nordwestlich der Hansestadt Anklam und etwa zwei Kilometer südlich der Peene.

Neetzow wurde erstmals im Jahre 1454 urkundlich als Netzow erwähnt.

Neetzow ist ein ortsteil der am 01. Januar 2014 gebildeten Gemeinde Neetzow-Liepen und wird vom Amt Anklam-Land mit Sitz in der Gemeinde Spantekow verwaltet.

Zur Gemeinde Neetzow-Liepen gehören die Ortsteile Neetzow, Liepen, Priemen, Kagenow, Klein Below, Padderow, Preetzen, Steinmocker und Steinmocker Ausbau.

3.2 Vorhandene Situation

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

Neetzow ist siedlungshistorisch ein Gutsdorf.

Die Gutsanlage ist noch heute erhalten. Sie bildet räumlich und durch den Umfang der baulichen Anlagen das Zentrum der Ortsstruktur.

Wesentlich ist weiterhin die zentrale Hauptstraße. Dort befindet sich in der Mitte die prägende Dorfkirche. Nebenstraßen und Wege ergänzen das Erschließungssystem.

Die bisher zu ergänzenden Grund- bzw. Flurstücke als Ergänzungsgrundstücke befinden sich im Nordwesten und Südosten der Ortslage. Die Ergänzungsbereiche passen sich in den städtebaulichen Zusammenhang ein. Sie sind durch ihr bauliches Umfeld geprägt und an die öffentliche Erschließung angebunden.

Zur Bestimmung des Geltungsbereiches hat sich die Gemeinde mit der Ortsstruktur auseinandergesetzt.

Dieser Bereich ist historisch bereits über einen längeren Zeitraum entstanden. Die Gegebenheiten haben die Flächengröße eines zusammenhängenden Siedlungskörpers entstehen lassen. Die Gebäude mit Nebenanlagen, Höfen, Wirtschaftsflächen bilden ein harmonisches Ensemble in einem räumlichen Zusammenhang.

Die vorhandenen Straßen sind mit anliegenden Wohnhäusern versehen.

Die Wohnbebauung ist hauptsächlich eingeschossig, vereinzelt auch zweigeschossig. Die zwei Wohnblöcke bilden mit vier Vollgeschossen eine Ausnahme.

Die Fassaden der Hauptgebäude sind verputzt, geklinkert und selten auch aus Holz verkleidet oder als Fachwerk gestaltet. Die hauptsächlich vorkommenden Dachformen sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit Dachziegeln in den Farbtönen rot, braun und grau. Vereinzelt verfügen die Dächer über Solaranlagen.

Die Grundstücke besitzen klare Zonierungen in Hof- und Gartenflächen. Die Einfreidungen der Grundstücke sind aus Metall, Holz und aus Hecken gestaltet.

Südlich innerhalb der Ortslage befindet sich das Neetzower Schloss, welches von einem großen Schlosspark umgeben wird. Der Schlosspark und die umliegenden Wege werden durch einen alten Baumbestand geprägt.

Im östlichen Bereich befinden sich ein großer Sportplatz und das Gemeindezentrum der Gemeinde Neetzow-Liepen.

Auch die Freiwillige Feuerwehr und ein Restaurant „zur Parkklause“ befinden sich mittig des Ortsteils Neetzow.

Die Ortschaft wird verkehrstechnisch durch die Bundesstraße B110, die Landesstraße L31 und die Kreisstraße K62 erschlossen.

Die Ortslage Neetzow wird vom Landschaftsschutzgebiet „Unteres Peenetal und Peene-Haff“ (MV_LSG_067a) im Norden umgeben, ist selbst aber nicht Bestandteil des Schutzgebietes.

Das gesetzlich geschützte Biotop „permanentes Kleingewässer, Phragmites-Röhricht, Gehölz“ (OVP05536) befindet sich im Planbereich.

3.3 Geltungsbereich und Größe

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

Gemeinde Neetzow-Liepen
Gemarkung Neetzow

<u>Änderungsbereich 1</u>

Flur 4
Flurstücke 26/4, 26/3, 54/6 und 69/2 (alle teilweise)
Größe 2.055 m²

<u>Änderungsbereich 2</u>

Flur 4
Flurstücke 71 (tw.), 72 (tw.), 73/1 (tw.), 73/3, 74/3 und 74/4 (tw.)
Größe 7.360 m²

<u>Änderungsbereich 3</u>

Flur 4
Flurstück 115/4 (tw.)
Größe 3.520 m²

<u>Änderungsbereich 4</u>

Flur 3
Flurstücke 134/1 (tw.), 134/6 (tw.), 136/20 (tw.), 136/36 (tw.), 136/60, 136/61, 136/62, 136/64, 136/65 (tw.), 136/66 (tw.), 136/67 (tw.), 137/2 (tw.) und 160 (tw.)
Größe 10.285 m²

<u>Änderungsbereich 5</u>

Flur 3
Flurstück 8/1 (tw.)
Größe 2.925 m²

Das Gebiet der 1. Änderung der Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neetzow der Gemeinde Neetzow-Liepen, bestehend aus den 5 Änderungsbereichen, ist ca. 26.015 m² groß.

3.4 Naturräumliche Gliederung

Das Landschaftsbild ist durch landwirtschaftliche Nutzung, durch Feldgehölze und Alleen geprägt. Der Ort ist durch große Bäume und einen Vegetationsbereich als Abschluss zur Feldmark gekennzeichnet.

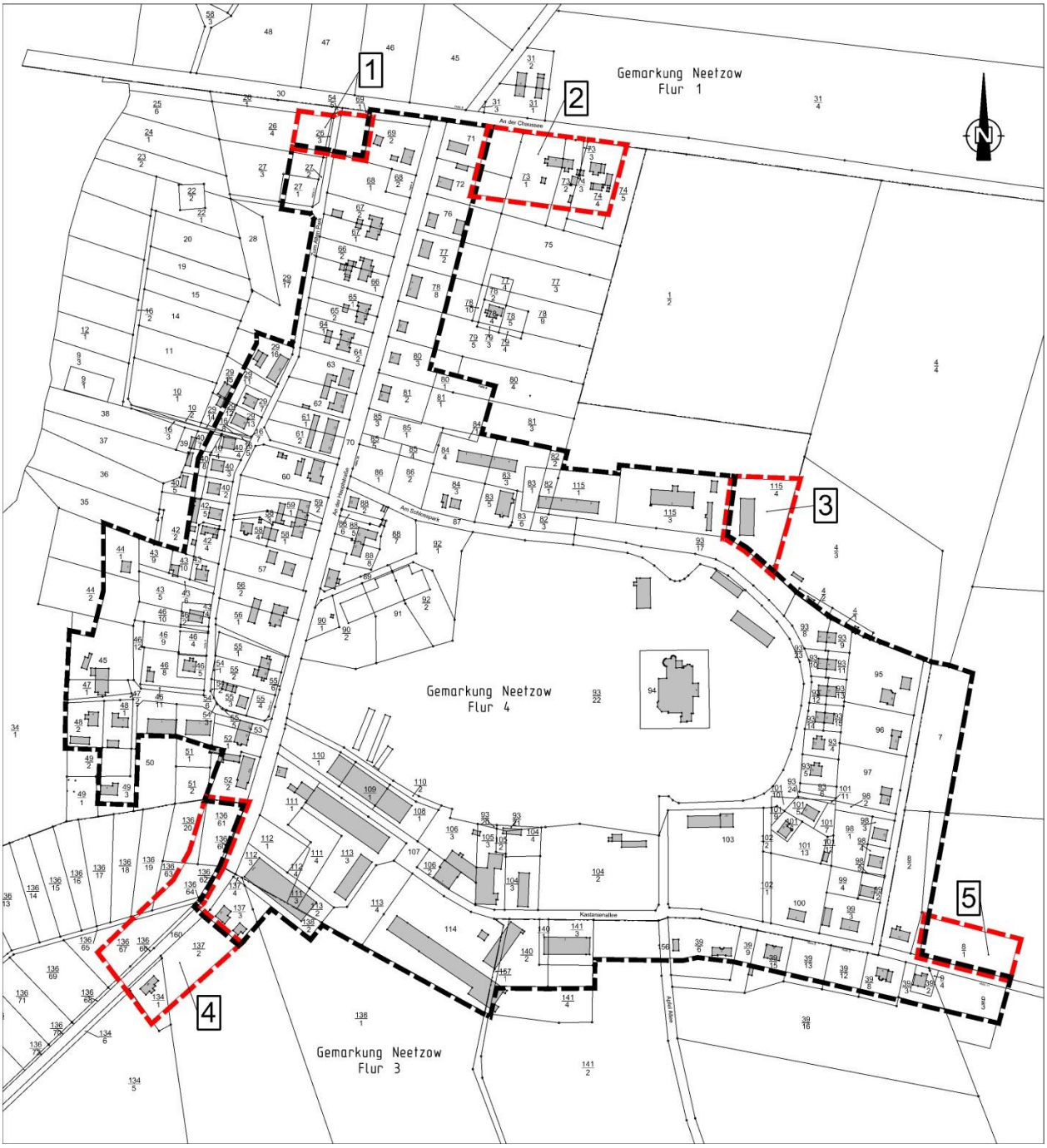
Der Ort befindet sich in der naturräumlichen Landschaftszone des nordöstlichen Flachlandes und ist der Großlandschaft „Vorpommersche Lehmplatten und Landschaftseinheit Lehmplatten“ südlich der Peene zuzuordnen.

3.5 Planungsunterlage

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

Eine Vermessung innerhalb des Plangebietes wurde nicht vorgenommen.

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


1
2
3
4
5
Gemarkung Neetzow
Flur 1
Gemarkung Neetzow
Flur 4
Gemarkung Neetzow
Flur 3
N

4 Wohnbaulandreserven im Gemeindegebiet/ Eigenentwicklung

Das RREP VP (2010) gibt für die Planungsregion Vorpommern vor, dass Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung ausschließlich die Zentralen Orte sind. In den übrigen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf auszurichten, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt. Zudem muss die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen erfolgen.

Der Gebietscharakter der Ortslage Neetzow entspricht etwa einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO bzw. Mischgebiet/ Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO / § 6 BauNVO. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt durch die Art der Nutzungen, die geordnete Erschließungssituation und die Dichte der Bebauung.

Die Ortslage wirkt kompakt. Dieser Eindruck des Siedlungszusammenhangs wird durch eine Bebauung in Folge der 1. Änderung der Satzung 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. Änderung der Satzung, neue Grundstücke für die Wohnnutzung im unmittelbaren Zusammenhang zum bebauten Siedlungsbereich aufzunehmen.

Alle Baugrundstücke sind erschlossen.

Wie bereits ausgeführt, ist in Neetzow durch die Bautätigkeit der letzten Jahre erkennbar, dass der Ort nachgefragt wird. Dabei handelt es sich um dauerhaftes Wohnen, vor allem für junge Familien.

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“.

Die Ausweisung von Ergänzungsflächen und die Festlegung des Innenbereichs bedeutet nicht automatisch eine rasche Bebauung der Potenzialflächen. Verkaufswille, Zeitpunkt der Eigennutzung in der Familie, Eigentumsfragen usw. sind Faktoren, die die Gemeinde kaum oder gar nicht beeinflussen kann. Die Gemeinde will Optionen eröffnen, um die Eigenentwicklung zu gewährleisten. Demzufolge zielt die 1. Änderung der Satzung auf Stabilisierung der Gemeinde und v.a. auf das Bauen durch junge Familien ab, also auf Eigenentwicklung.

5 Planinhalte

5.1 Nutzung

Die 1. Änderung der Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neetzow der Gemeinde Neetzow-Liepen wurde in Zusammenarbeit mit dem Amt Anklam-Land und der Gemeindevertretung Neetzow-Liepen erarbeitet.

Mit der 1. Änderung der Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neetzow der Gemeinde Neetzow-Liepen wird die

vorhandene Bebauung planungsrechtlich gesichert und Baurecht für geplante Bebauungen geschaffen.

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

Der Ortsteil Neetzow dient vorwiegend der Wohnnutzung.

Mit der vorliegenden 1. Änderung der Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neetzow der Gemeinde Neetzow-Liepen werden unter anderem die Voraussetzungen für eine Bebauung mit Wohngebäuden zum Dauerwohnen geschaffen. Die bereits bestehende Siedlung wird gefestigt.

Die Bebauung im Geltungsbereich der 1. Änderung der Satzung über die Klarstellung 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 Neetzow der Gemeinde Neetzow-Liepen.

5.2 Planungsrechtliche Festlegungen

Für den Ortsteil Neetzow der Gemeinde Neetzow-Liepen gibt es bereits eine gültige Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Bauland zu schaffen sowie Rechtssicherheit und Rechtsklarheit über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu erhalten, wird die Aufstellung der 1. Änderung der Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neetzow der Gemeinde Neetzow-Liepen vorgenommen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung der Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neetzow der Gemeinde Neetzow-Liepen umfasst zum Großteil die vorhandene Ortsstruktur des Ortsteils Neetzow.

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

Die Gemeinde Neetzow-Liepen hat sich für Aufstellung der 1. Änderung der Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neetzow der Gemeinde Neetzow-Liepen entschieden, um die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben eindeutig ermitteln zu können und um die Entwicklung des Baulandes voranzutreiben. Der Geltungsbereich umfasst zum Großteil die vorhandene Ortsstruktur des Ortsteils Neetzow.

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 Klarstellung und erweiterte Abrundung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neetzow der Gemeinde Neetzow-Liepen 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 Neetzow-Liepen und dem Ortsteil Neetzow nicht entgegenstehen.

● **Festsetzungen**

Auf den einbezogenen Flächen und in den Erweiterungsbereichen der 1. Änderung der Satzung sind nur Wohngebäude zulässig.

Die im Plan zur 1. Änderung der Satzung getroffenen Festsetzungen gelten nur für die in Abs. 1 bezeichneten Flächen. Im Übrigen gelten § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

Die vordere Baugrenze befindet sich 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie. Die hintere Baugrenze befindet sich 30 m hinter der Straßenbegrenzungslinie.

● **Bebauung**

Das in der Nutzungsschablone festgesetzte Maß der baulichen Nutzung – Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 – darf nicht überschritten werden.

Die Geschossflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt.

Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Als maximale zulässige Zahl der Vollgeschosse wird ein Vollgeschoss festgesetzt. Die maximale Traufhöhe darf dabei 4,00 m über dem Straßenniveau nicht überschreiten.

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Im Geltungsbereich der 1. Änderung der Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neetzow der Gemeinde Neetzow-Liepen 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.

Der Eingriff im Plangebiet ist wie folgt auszugleichen:

In Abhängigkeit von der Flächenversiegelung auf den betreffenden Grundstücken ist pro 100 m² versiegelter Fläche die Pflanzung von mindestens

entweder	125 m²	Strauchpflanzung	(2 x verpflanzte Qualität)
oder	5 Stück	Baum	(2 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18/ Obstbäume 10 – 12)

aus vorwiegend einheimischen und standorttypischen Gehölzen vorzunehmen.

Die Gehölzpflanzungen auf den zur Bebauung vorgesehenen Grundstücken sind zur Schaffung einer das Ortsbild prägenden Ortsrandbepflanzung an den der Landschaft zugewandten Seite der Grundstücke zu pflanzen.

Der Umfang der zu befestigenden Fläche auf den Grundstücken ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Die baulich nicht genutzten Flächen der Grundstücke sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgarten gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.

Im Dorfgebiet ist der erhaltenswerte Baumbestand mit einem Stammumfang ab 50 cm, in 1,30 m Höhe gemessen, in sinngemäßer Anwendung vom § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu erhalten.

Nach Maßgabe des Baumschutzkompensationserlasses vom 15.10.2007 sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 0,5 m (gemessen in 1,30 m Höhe vom Erdboden) als geschützte Landschaftsbestandteile unter besonderen Schutz gestellt.

Es ist verboten, geschützte Bäume zu beseitigen, zu zerstören, zu beschädigen, ihre Gestalt oder ihr charakteristisches Aussehen wesentlich zu verändern oder ihr weiteres Wachstum zu beeinträchtigen.

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.

Der Gehölzstreifen auf den am östlichen Ortsrand (südöstlich des Sportplatzes) in den Innenbereich einbezogenen Flächen ist soweit wie möglich zu erhalten. Ans den östlichen Grundstücksgrenzen dieser Grundstücke hat eine geschlossene Gehölzpflanzung mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen (2 x verspflanzte Qualität) in mindestens 3 Reihen zu erfolgen.

6 Angaben zur technischen Erschließung

■ Verkehrserschließung

Der Ortsteil Neetzow ist über die Bundesstraße B110, die Landesstraße L31 und die Kreisstraße K 62 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 Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung 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.

Für die Löschwasserversorgung werden 48 m³/h für zwei Stunden, also insgesamt 96 m³/h Löschwasser benötigt.

■ **Elektroversorgung**

Das Plangebiet der 1. Änderung der Satzung über die Klarstellung 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. Änderung der Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neetzow der Gemeinde Neetzow-Liepen werden planrelevante Belange und Hinweise untersucht und zum gegebenen Zeitpunkt in die Begründung aufgenommen.

■ **Belange der Bodendenkmalpflege**

Aus unmittelbarer Nähe des geplanten Vorhabens sind mehrere Bodendenkmale bekannt, deren genaue Ausdehnung bisher nicht ermittelt werden konnte.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und unverbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß

§ 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

7.2 Flächenversiegelungen

Die Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

Die Verwendung versiegelungsarmer Befestigungsarten, wie z. B. weitfugiges Pflaster, kleinformatige Platten, Rasengittersteine auf durchlässigem Unterbau sowie wassergebundene Decken auf Stellflächen, Zufahrten, Wegen u. a., ist zulässig, soweit keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.