

# Satzung

der Gemeinde Neddemin über die Festlegung des im Zusammenhang  
bebauten Ortsteiles Neddemin  
Landkreis Mecklenburg-Strelitz

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB in der Fassung vom 27. August 1997 BGBL. I S. 2141, zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBL. I S. 1950) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretersitzung vom 08. Oktober 2002 und mit Verfügung des Landratsamtes Mecklenburg-Strelitz folgende Satzung erlassen.

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB) umfasst das Gebiet, das innerhalb der in der Karte eingezeichneten Grenze liegt. Die beigegefügte Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

## § 2 Rechtsfolgen

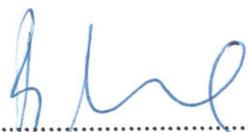
Die Grundstücke, die im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegen, gelten als Innenbereichsgrundstücke. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach den Festsetzungen, im Übrigen nach § 34 Abs. 1 BauGB.

## § 3 Inkrafttreten

Die Ergänzungssatzung ist mit Ablauf des 29. Juli 2003 in Kraft getreten.

Neddemin, den 29. Juli 2003



  
.....  
Bürgermeister

## Begründung

über die Festlegung der Grenze der im Zusammenhang bebauten Ortslage gemäß § 34 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB für die Ortslage Neddemin der Gemeinde Neddemin

Allgemeine Angaben:

Land:	Mecklenburg-Vorpommern
Kreis:	Mecklenburg-Strelitz
Gemeinde:	Neddemin
Ortsteil:	Neddemin

Die Gemeinde Neddemin liegt im nördlichen Bereich des Landkreises Mecklenburg-Strelitz, in der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte. Die Gemeinde Neddemin besteht aus den Ortsteilen Neddemin und Hohenmin.

Die Ortslage Neddemin selbst ist durch eine geschlossene Bebauung im Bereich der Hauptstraße (B 96), einen ca. 2,5 km nordöstlich von Neddemin liegende Siedlungsgebiet (Ausbau) und ca. 2,0 km südlich von Neddemin liegenden Siedlungsgebiet (Bahnhof) geprägt.

Die Gemeinde Neddemin liegt nördlich der Stadt Neubrandenburg und gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Amt Neverin.

Die verkehrsmäßige Anbindung der Gemeinde erfolgt wie folgt:

- direkt an der Europastraße 251/Bundesstraße 96 (Neubrandenburg-Altentreptow-Stralsund)
- über die Kommunalstraße in Richtung Ganzkow
- über die Kreisstraße MST 37 in Richtung Hohenmin

Die Bundesstraße B 96 ist in Nord-Süd-Richtung die Verbindung zum Oberzentrum Neubrandenburg. Die Kommunalstraße endet in Rossow und bindet dort an die Landstraße L 28 an.

Die Landstraße L 28 verbindet das Oberzentrum Neubrandenburg mit dem Unterzentrum Friedland.

Die Kreisstraße MST 37/36 endet an der B 96 im nördlichen Randbereich zu Neubrandenburg.

Die Entfernung zur südwestlich gelegenen Kreisstadt Neustrelitz (Mittelzentrum) beträgt ca. 40 km, zur südlich gelegenen Stadt Neubrandenburg ca. 11 km und zur nördlich gelegenen Kleinstadt Altentreptow (Landkreis Demmin) ca. 5 km.

Die Ortslage von Neddemin nimmt ein relativ kleines Territorium von ca. 32 ha ein. Historischer Mittelpunkt ist die unter Denkmalschutz stehende Kirche mit Erbbegräbnis und romanischen Taufstein, sowie Pfarrhof mit Pfarrhaus und Garten.

Die Ursprünge der Siedlungstätigkeit der Ortslage Neddemin gehen bis in das 13. Jahrhundert zurück. Neddemin wurde urkundlich 1285 zum erstenmal erwähnt (adliger Hof). Neddemin stand von 1299 bis 1539 im Lehnsbesitz des Klosters Himmelpfort. Neddemin war immer eine selbständige Pfarre.

Die Direktorialkarte von 1759 zeigt am Rande der Datzewiesen ein Straßendorf mit großem, rechteckigen Anger, 45 m breit, ehemals 800 m lang. Anger und Wördengrenzen sind annähernd parallel. Die geistlichen Orden bevorzugten die geschlossene straffe Form. Die Kirche liegt zentral auf der östlichen Seite des Straßendorfes. Westlich zur Wiesenseite befindet sich der große regelmäßig umbaute Gutshof. Das südliche Ende des Dorfes ist eingegangen und wird nur noch durch den Gutshof einseitig geprägt. Das verengerte Tagelöhner-Straßendorf beginnt erst hinter der Kirche.

Von 1539 bis 1864 wechselten die Gutsbesitzer durch Konkurse sehr häufig und damit hatte Neddemin eine sehr wechselvolle Geschichte.

Die heutige B 96 von Berlin nach Stralsund wurde im Bereich Neddemin 1864 ausgebaut. Der Bau der Nordbahn von Berlin nach Stralsund, der Neddemin einen eigenen Bahnhof brachte, erfolgte 1877. Durch die verkehrliche Erschließung des Ortes kam es zur Gründung einer Brennerei auf dem Gutshof und zur Anlage einer kleineren Ziegelei. Bis zum 2. Weltkrieg stand auf dem Fährberg eine Bockwindmühle.

1936 kaufte die Deutsche Ansiedlungsbank Berlin das alte Gut.

Neddemin wurde ein reines Bauerndorf mit 14 großräumigen Bauernwirtschaften (bis zu 65 ha) und 2 Handwerkerwirtschaften (2,5 ha). Ein Teil der ehemaligen Gutsstallungen, sowie Landarbeiterhäuser wurden hierzu um- und ausgebaut.

Neddemin wurde zum Ende des zweiten Weltkrieges durch bedeutende Sachschäden gekennzeichnet. In Neddemin wohnten zu dieser Zeit weniger als 100 Einwohner.

Die darauffolgende Bodenreform hatte durch die Maßnahmen von 1936 für Neddemin keine größeren Auswirkungen.

Letztlich war die Entwicklung durch die Kollektivierung der Landwirtschaft bestimmt. Der größte Teil der Bevölkerung war bis zur Wende in der Landwirtschaft tätig. Jetzt werden die Felder und Ställe von der Agrargenossenschaft „Tollense“ Neddemin bewirtschaftet.

Die Ortslage Neddemin hat nach dem zweiten Weltkrieg seine bauliche Geschlossenheit und seinen städtebaulichen Charakter beibehalten und ist nur wenig verbaut. In den 70er Jahren wurden die 5 Einfamilienwohnhäuser am südwestlichen Ortsrand und 2 x 6 Wohnungseinheiten in zentraler Lage und 10 Wohnungseinheiten im Bereich des nördlichen Ortsrandes errichtet.

Nach der Wende wurden im geringen Umfang Baulücken mit Einfamilienwohnhäusern geschlossen und ein B-Plangebiet für ca. 29 Wohnhäuser entwickelt. Bisher haben sich keine nennenswerten Aktivitäten durch den Investor in der Umsetzung ereignet.

Städtebauliche Missstände zeichnen sich im Bereich des ehemaligen Gutshofes, im Bereich leerstehender ehemaliger Scheunen und der Stallanlage im nordöstlichen Außenbereich ab.

Ansonsten sind bereits mit der Instandhaltung der Bebauungen entlang der B 96, dem Gutshaus, den 2 x 6 und 10 Wohnungseinheiten und sonstigen Wohngebäuden wieder anschauliche Bauwerke in Neddemin entstanden.

Die Gemeinde Neddemin ist mit 346 Einwohnern ein typisches Kleinzentrum im ländlichen Raum. Im Ortsteil selbst leben 244 Einwohner.

Mit der einseitigen landwirtschaftlichen Orientierung und dem geringen Gewerbeansatz gehört die Gemeinde zu den steuerschwachen Gebieten im Land Mecklenburg-Vorpommern.

Eine intensive Entwicklung der Gemeinde wird nicht erwartet. Dafür fehlen die wirtschaftlichen Voraussetzungen. Der Schwerpunkt der Entwicklung ist auf den Fortbestand des bestehenden Dorfes und der Beachtung traditioneller Lebens- und Gestaltungsformen ausgerichtet.

Die Ergänzung soll durch die klare Abtrennung der Ortslage zum Landschaftsschutzgebiet „Tollenseniederung“ noch Bebauungsmöglichkeiten im Grenzbereich darstellen und weitere Bebauungsmöglichkeiten in nördlicher und östlicher Randlage sichern.

Die bestehenden städtebaulichen Missstände sollen ausgeräumt werden.

## **Begründung der Grenzlinie**

### **1. Hauptstraße 1-4 und 9 – 29a Bereich entlang der B 96**

Dieser Bereich ist durch eine asphaltierte Straße mit beidseitig vorhandenen Geh- und Radweg (neu), sowie Straßenbeleuchtung (neu) erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung ist durch eine Trinkwasserleitung, durch Elektro- und Nachrichtenkabel, einer Abwasserleitung und einer Gasleitung gesichert.

Die Wohnnutzung mit Tierhaltung überwiegt.

Weiterhin haben sich in diesem Straßenbereich ein Autohändler, eine Autolackiererei einschließlich Pulverbeschichtungsanlage etabliert. Ungenutzt sind noch Gebäude des ehemaligen Gutshofes.

Im nördlichen Außenbereich befindet sich die Kläranlage und die Stallanlage.

Der gesamte Bereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III. Im Bereich befinden sich weiterhin die 3 Einzeldenkmale D<sub>1</sub> (Flurstück 23; 24; 27 und 29/7), D<sub>2</sub> (Flurstücke 74/4 und 74/5) und D<sub>3</sub> (Flurstück 82/1), sowie die Ensemble des Denkmalschutzes D<sub>1</sub> und D<sub>2</sub> (Flurstück 5).

In die Ergänzung werden einbezogen:

- östlich der Hauptstraße, B 96

Vollständig die Flurstücke 30/4; 30/6; 26; 25; 24; 23; 22/8; 22/7; 22/3;  
22/4; 21/7; 21/6; 21/2; 9/2; 5; 4/1; 3/3; 1/1 und 40/1.

Teilweise Flurstücke 27 und 29/7

- westlich der Hauptstraße, B 96

Vollständig die Flurstücke 74/4; 80/1; 84/7; 84/8; 84/9; 84/10; 84/14; 84/6; 85/1;  
86/1; 87; 88/1; 88/2; 89/1; 89/2; 90; 91; 83/1; 83/3 und 82/2.

Teilweise das Flurstück 82/1

## **2. Hauptstraße 41 – 49a** **Bereich der 5 Einfamilienhäuser**

Dieser Bereich ist durch eine mit Kopfsteinpflaster bzw. mit Betonstreifen befestigte Straße, ohne Gehweg, mit Straßenbeleuchtung (neu) erschlossen. Eine komplette Erneuerung ist 2002 vorgesehen.

Die Ver- und Entsorgung ist durch eine Trinkwasserleitung, durch Elektro- und Nachrichtenkabel, Abwasserleitung und einer Gasleitung gesichert.

Die Wohnnutzung ist für diesen Bereich ausschlaggebend.

Der gesamte Bereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III.

In die Ergänzung werden einbezogen:

- südlich der Zuwegung

Vollständig die Flurstücke 42/24; 42/23; 42/22; 42/12; 42/21; 41/14; 41/23; 41/24; 41/21;  
41/22; 41/19; 41/20; 41/17; 41/18; und 41/12.

Teilweise das Flurstück 41/13

- nördlich der Zuwegung

Vollständig die Flurstücke 42/19; 42/18; 42/14; 42/13; 42/11; 42/4; 42/12; 42/7 und 42/10.

### 3. Hauptstraße 5 – 8 f und 12 Vom Autohandel über 2 x 6 WE bis zum Friedhof

Dieser Bereich ist mit Betonstreifen, bzw. unbefestigt, bzw. mit Betonsteinpflaster (neu) und Asphalt (neu), nur beidseitig Gehweg (neu) im asphaltierten Bereich mit Straßenbeleuchtung (neu) erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung ist durch eine Trinkwasserleitung, durch Elektro- und Nachrichtenkabel, Abwasserleitung und einer Gasleitung gesichert.

Die Wohnnutzung mit Tierhaltung überwiegt.

Im nordöstlichen Bereich ist eine Baufirma angesiedelt und befindet sich das neue B-Plangebiet mit bisher nur einer Bebauung (Rohbau).

Weiterhin befindet sich im Bereich des Flurstückes 18/12 ein Regenwasserauffangbecken.

Der gesamte Bereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III. Teilflächen der Flurstücke 30/4; 30/6; 26; 27; 29/7; und 28 werden von der Trinkwasserschutzzone II überdeckt.

In die Ergänzung werden einbezogen:

- östlich der Zuwegung

Vollständig die Flurstücke 28; 19; 18/1; 18/4; 18/9; 18/17; 18/6; 18/16; 18/7; 18/14; und 18/8.

Teilweise das Flurstück 29/7.

- westlich der Zuwegung

Vollständig die Flurstücke 22/6; 22/5; 20 und 21/4:

### 4. Hauptstraße 30 – 40/50 Bereiche ehem. Gutshaus und ehemaliger Gutshof

Dieser Bereich ist durch eine mit Asphalt, bzw. Kopfsteinpflaster bzw. unbefestigter Straße, geringer Anteil einseitiger Gehweg, mit Straßenbeleuchtung (neu) erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung ist durch eine Trinkwasserleitung, durch Elektro- und Nachrichtenkabel, Abwasserleitung und einer Gasleitung gesichert.

Der Bereich ist durch Wohnnutzung (ehemaliges Gutshaus und Neubauten), gewerbliche Nutzungen einschließlich Gaststätte und ungenutztem Bestand (ehemaliger Gutshof) geprägt.

Der gesamte Bereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III.

Im Bereich befindet sich das Ensemble des Denkmalschutzes D<sub>3</sub> (Flurstück 82/2 und 83).

In die Ergänzung werden einbezogen:

Vollständig die Flurstücke 84/13 (Parkplatz); 84/5; 78/2; 81/2; 81/5; 81/3; 78/4; 80/2; 81/7; 76/11; 77/1; 77/2; 76/10; 78/8; 76/7; 76/12; 76/14 und 76/1.

Teilweise die Flurstücke 83; 74/6, 75/2 und 82/2 (nur bebauter Bereich)

Mit der Abrundung der Ortslage Neddemin werden ca. 10 Baugrundstücke geschaffen. Bauwilligen aus der Gemeinde usw. ist damit die Möglichkeit des Bauens gegeben.

Zu beachtende Hinweise aus den Stellungnahmen der TöB:

#### **e.dis Energie Nord AG**

Im Rahmen konkreter Planungen ist eine Abstimmung mit der e.dis Energie Nord AG erforderlich.

#### **Deutsche Telekom**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Im Rahmen konkreter Planungen ist eine Abstimmung mit der Deutschen Telekom erforderlich.

#### **Ostmecklenburgische Gasversorgung**

##### **Neubrandenburg GmbH**

Die OMG ist in weitere Planungen einzubeziehen. Die Möglichkeit einer Gasversorgung besteht.

#### **Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (Wasserversorgung)**

Alle notwendigen Anschlüsse für die Trinkwasserversorgung erfolgen über die neu verlegte Trinkwasserleitung im Gehweg für B 96.

Im Rahmen konkreter Planungen ist eine Abstimmung mit den Neubrandenburger Stadtwerken erforderlich

#### **Abwasserentsorgung**

Im Rahmen konkreter Planungen ist eine Abstimmung mit dem Wasser- und Abwasserzweckverband Friedland erforderlich.

#### **Trinkwasserschutzzone (TWSZ)**

Der geplante Geltungsbereich liegt in der TWSZ III.

Ein geringer Flächenanteil des Geltungsbereiches wird von der Trinkwasserschutzzone II eingenommen.

Die in den Trinkwasserschutzzone geltenden Nutzungsbeschränkungen und Verbote sind zu berücksichtigen.

## Landkreis Mecklenburg-Strelitz

### Untere Verkehrsbehörde

Beim Ausbau der Stichstraßen (Gutshof) mit Anbindung an die B 96 bzw. beim Bau von neuen Grundstückszufahrten an der B 96 sind vor Baubeginn die Zustimmung des Baulastträgers, hier das Straßenbauamt Neustrelitz einzuholen.

### Immissionsschutz

Außerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Neddemin befindet sich die Milchviehanlage der Agrargenossenschaft „Tollense“ e. G. Neddemin. Der Schutzabstand dieser Milchviehanlage beträgt gemäß der VDI 3473 – Emissionsminderung Tierhaltung – Rinder Geruchsstoffe – 270 m zu Wohn- und Mischgebieten bzw. 135 m zu Dorfgebieten.

Innerhalb dieses Schutzabstandes ist eine Wohnbebauung in der Regel nicht möglich, es sein denn, der Bauherr weist durch ein Gutachten nach, dass die Wohnbebauung keinen erheblichen Belästigungen durch die Milchviehanlage ausgesetzt sein wird.

### Umwelt/Naturschutz

Entsprechend der Baumschutzverordnung unterliegen Bäume mit einem Stammdurchmesser ab 10 cm in 1,3 m Höhe vom Erdboden dem Schutz dieser Verordnung

## Landesamt für Bodendenkmalpflege

1. Im Bereich der Ergänzungssatzung sind Bodendenkmale bekannt.

Die Punkt-Punkt Linie (.....) kennzeichnet den Bereich, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sicher gestellt wird. Alle durch diese Maßnahme anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V, GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Hinweis: Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloß Wiligrad, 19069 Lübstorf.

2. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Erläuterungen:

Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (GVBl. Land Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff (DSchG M-V) Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u. a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V).

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o. g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gem. § 7 Abs. 7 DSchG M-V einer Genehmigung der Veränderung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständige Behörde, die diese wiederum nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen. (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

### **Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V**

Naturschutz und Landschaftspflege

Im Vollzug der Artenschutzrechtes ist auf die Verbotstatbestände des § 20f Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG hinzuweisen:

- Verbot u. a. des Verletzens oder der Tötung wildlebender Tiere besonders geschützter Arten sowie das Verbot des Beschädigens und Zerstörens von deren Nist-, Brut- und Wohn- und Zufluchtsstätten.
- Verbot u. a. des Ausgrabens, Beschädigens oder Vernichtens wildlebender Pflanzen besonders geschützter Arten.
- Es ist davon auszugehen, dass bei Eingriffstatbeständen diese Sachwerte im Rahmen der Eingriffsregelung berücksichtigt und ggf. Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Die dafür zuständige Behörde ist in diesen Fällen die Untere Naturschutzbehörde. Sollten nach Abschluss des Planverfahrens Vorkommen besonders geschützter Arten bekannt werden, die nicht im Rahmen der Eingriffsregelungen gemäß § 8 BNatSchG erfasst worden sind, gelten die Verbotstatbestände des § 20f Abs. 1 BNatSchG unmittelbar. d. h. es ist umgehend eine Befreiung nach § 31 BNatSchG beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V zu beantragen.

Geologischer Dienst

Bei geplanten Baumaßnahmen in der Baugrundschwächezone sind Baugrunduntersuchungen erforderlich.

**Straßenbauamt Neustrelitz**

Für die Ortslage Neddemin liegen 3 Varianten einer langfristig angedachten Teilorts-umgehung im Zuge der B 96 vor. Bei weiteren Planungen sind diese entsprechend zu berücksichtigen.

Neddemin, den 08.10.2002

Bürgermeister

