

- Entwurf -

**Begründung zur 1. Änderung der Satzung über die Klar-
stellung und erweiterte Abrundung für den im Zusammen-
hang bebauten Ortsteil Liepen der Gemeinde Neetzow-Liepen**

Auftraggeber: Amt Anklam-Land
Rebeler 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. Änderung der Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Liepen 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 Liepen der Gemeinde Neetzow-Liepen
 - 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. Änderung der Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Liepen der Gemeinde Neetzow-Liepen

1 Rechtsgrundlagen

Die 1. Änderung der Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Liepen 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 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. I 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 (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 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467);
- 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 Liepen der Gemeinde Neetzow-Liepen soll eine 1. Änderung der Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Liepen der Gemeinde Neetzow-Liepen aufgestellt werden.

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

Entwurf Begründung

Seite 4

Für den Ortsteil Liepen der Gemeinde Neetzow-Liepen gibt es bereits eine gültige Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung aus dem Jahre 2001. Der Geltungsbereich der Satzung über die Klarstellung mit Abrundung umfasst die vorhandene Ortsstruktur des Ortsteils Liepen.

Die Gemeinde Neetzow-Liepen beabsichtigt für den Ortsteil Liepen die baurechtliche Situation zu klären und die vorhandene Abrundungssatzung aus dem Jahr 2001 durch eine 1. Änderung anzupassen.

Ziel der Gemeinde ist es, für die Ortslage Liepen 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 Liepen 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 Liepen 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 Liepen der Gemeinde Neetzow-Liepen erreicht werden:

- Sicherung einer städtebaulichen Entwicklung in dem Ortsteil Liepen,
- 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 Liepen der Gemeinde Neetzow-

Liepen wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Ortsteils Liepen 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

• Einbeziehung von Ergänzungsflächen

Im Norden, Süden und Südwesten der Ortslage erfolgt die Aufnahme von Flurstücken in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil als Ergänzungsflächen.

Im Nordwesten werden Flächen in den Innenbereich mit einbezogen, um die Bebauung von Wohnhäusern als 1. Reihe zurückgesetzt von der B 110 zu ermöglichen.

Die Ergänzungsflächen im südwestlichen Ortsbereich, die bereits in der Ursprungssatzung ausgewiesen wurden, bleiben im Geltungsbereich. Dieses Bauflächenpotenzial wurde nicht genutzt. Die Gemeinde bezieht weitere Ergänzungsflächen in diesen Bereich mit ein und nutzt dafür die Dorfstraße als Erschließung und absehbares Interesse der Flächeneigentümer zum Anlass der Ausweisung.

Eine zwischenzeitlich hergestellte Verbindungsstraße zwischen der Dorfstraße und Poststraße sichert die Erschließung der Ergänzungsflächen im Süden.

Gemäß § 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. Flurstücke befinden sich im Norden, Süden 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 Liepen der Gemeinde Neetzow-Liepen

Die 1. Änderung der Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Liepen 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 (UVP) oder dem jeweiligen Landesgesetz vorbereiten.

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

Entwurf Begründung

Seite 6

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 Liepen der Gemeinde Neetzow-Liepen 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 Klarstellung und erweiterte Abrundung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Liepen 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 Liepen befindet sich ca. 24 Kilometer nordwestlich der Hansestadt Anklam und etwa zwei Kilometer südlich der Peene.

Liepen wurde erstmals im Jahre 1222 urkundlich als Lipz erwähnt.

Liepen 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 Liepen dient überwiegend als Wohnstandort. Die vorhandene Bebauung im Ort wird durch die Wohnfunktion geprägt.

Liepen ist siedlungshistorisch ein Gutsdorf.

Die Gutsanlage ist vollständig erhalten und in einem sehr guten Zustand. Sie bildet räumlich und durch den Umfang der baulichen Anlagen das Rückgrat der Ortsstruktur und wird als Hotelanlage und Restaurant genutzt.

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 Südwesten und im Süden 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.

Die vorhandenen Straßen sind mit anliegenden Wohnhäusern versehen. Biotopengrenzen an die Bebauung und die Erweiterung teilweise an.

Die Wohnbebauung ist hauptsächlich eingeschossig. An der B 110, die durch Liepen führt, gibt es ein Mehrfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen und vereinzelt auch Einfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen.

Die Fassaden der Hauptgebäude sind zumeist verputzt, geklinkert oder auch aus Ziegelsteinen ohne Außenputz. Vereinzelt gibt es auch eine Blechverkleidung.

Die Dachformen sind hauptsächlich als Sattel- und Krüppelwalmdächer ausgebildet, mit Dachziegeln in den Farbtönen rot und braun.

Die Grundstücke besitzen klare Zonierungen in Hof- und Gartenflächen.

Der Ortsteil Liepen verfügt über eine Freiwillige Feuerwehr.

Die Ortschaft wird verkehrstechnisch durch die Bundesstraße B110 erschlossen.

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

Im Norden wird die Ortslage Liepen vom Naturpark „Flusslandschaft Peenetal“ umgeben, ist selbst aber nicht Bestandteil des Naturparks.

Das Fauna – Flora – Habitat „Peenetal mit Zuflüssen am Kummerower See“ (DE 2045-302) befindet sich ca. 400 m nordwestlich des Ortsteils Liepen. Der Planbereich liegt nicht im FFH-Gebiet.

Im Norden sowie im Nordwesten grenzen Gewässerbiotope an.

3.3 Geltungsbereich und Größe

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

Änderungsbereich 1

Gemeinde Neetzow-Liepen
Gemarkung Liepen
Flur 5
Flurstücke 105/6 (tw.), 106 (tw.), 107 (tw.), 108/2 (tw.), 108/1 (tw.), 109/3 (tw.), 110 (tw.), 111/1 und 111/2

Flur 6
Flurstück 1

Größe 16.945 m²

Änderungsbereich 2

Gemeinde Neetzow-Liepen
Gemarkung Liepen
Flur 4
Flurstücke 25, 33/2, 34, 35 und 57 (alle teilweise)
Größe 11.070 m²

Änderungsbereich 3

Gemeinde Neetzow-Liepen
Gemarkung Liepen
Flur 1
Flurstücke 39/1, 39/3, 39/4 (tw.), 40 (tw.), 41, 50/1 (tw.), 50/2 (tw.), 89/5 (tw.), 89/6 und 89/9 (tw.)
Größe 17.395 m²

Das Gebiet der 1. Änderung der Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Liepen der Gemeinde Neetzow-Liepen, bestehend aus drei Änderungsbereichen, ist insgesamt ca. 45.410 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-Greifswald übergebenen Flurkarte.

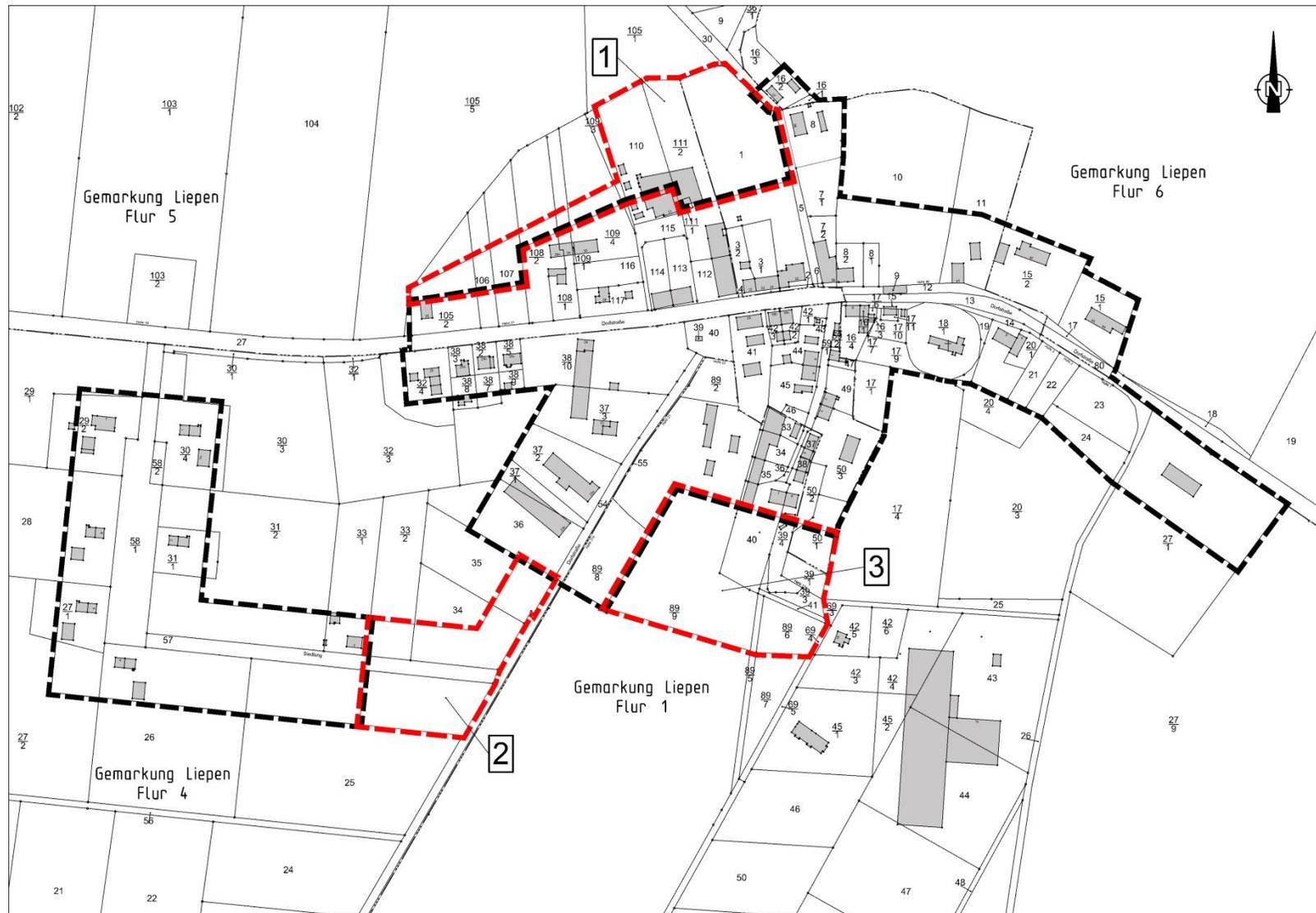
Eine Vermessung innerhalb des Plangebietes wurde nicht vorgenommen.

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

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

Entwurf Begründung

Seite 10



4 Wohnbaulandreserven im Gemeindegebiet/ Eigenentwicklung

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (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 Liepen entspricht etwa einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO bzw. einem 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 dieser 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 vorher ausgeführt, ist in Liepen 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 und Haushalte 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 Liepen der Gemeinde Neetzow-Liepen wurde in Zusammenarbeit mit dem Amt Anklam-Land und der Gemeindevertretung Neetzow-Liepen erarbeitet.

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

Entwurf Begründung

Seite 12

Mit der 1. Änderung der Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Liepen der Gemeinde Neetzow-Liepen wird die vorhandene Bebauung planungsrechtlich gesichert und Baurecht für geplante Bauungen geschaffen.

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

Der Ortsteil Liepen dient vorwiegend der Wohnnutzung.

Mit der vorliegenden 1. Änderung der Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Liepen 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 Bauungen und die Ausweisung neuer Baustandorte unterstützen eine Siedlungsentwicklung in dem Ortsteil Liepen der Gemeinde Neetzow-Liepen.

5.2 Planungsrechtliche Festlegungen

Für den Ortsteil Liepen 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 Liepen der Gemeinde Neetzow-Liepen vorgenommen.

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

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 Liepen der Gemeinde Neetzow-Liepen entschieden, um die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben eindeutig ermitteln zu können und um die Entwicklung des Baulandes voranzutreiben.

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 Liepen 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 Liepen nicht entgegenstehen.

• **Festsetzungen**

Für die zu überbaubaren Grundstücke sind ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienende Vorhaben bzw. Wohngebäude zulässig.

• **Bebauung**

Im Bereich der erweiterten Abrundungsfläche der Ortslage Liepen sind ausschließlich Wohngebäude in den Baufenstern mit den Maßen 20 m x 20 m zulässig.

Im Bereich der einfachen Abrundung sind Gebäude ausschließlich im Baufenster mit den Maßen 90 m x 20 m zulässig.

Die Baufenster werden längst der Straßen durch Baulinien mit einem Abstand zur Straße im von ca. 8 m und darüber hinaus durch Baugrenzen markiert.

• **Örtliche Bauvorschriften**

Im Geltungsbereich der 1. Änderung der Satzung sind im Bereich der erweiterten Abrundung Walmdächer zulässig.

Auf den sich im Osten anschließenden Ergänzungsflächen sind Walm- und Satteldächer zulässig.

Es sind als Dachdeckung nur Ziegel und im Aussehen vergleichbare Materialien zulässig. Die zulässigen Farben sind rot, rotbraun und braun.

Festsetzung der Forstrichtung entsprechend der Planzeichnung.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung der Satzung sind Dächer mit einer Neigung von 35° - 45° zulässig.

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Im Geltungsbereich der 1. Änderung der Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Liepen 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 m ² | 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 baulich nicht genutzten Flächen aller Grundstücke sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken ist spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird dem allgemeinen Grundsatz des Naturschutzes entsprochen. Die Biotopverluste durch die geplante Bebauung werden durch den Verursacher kompensiert. Weiterhin werden die Eingriffsfolgen in den Naturhaushalt minimiert.

Sind im Rahmen der zukünftigen Baumaßnahmen am Standort des Gebäudes Einzelbäume zur Fällung vorgesehen, so ist hierfür im jeweiligen Bauantragsverfahren ein Fällantrag durch den Bauherrn zu stellen.

6 Angaben zur technischen Erschließung

■ Verkehrserschließung

Der Ortsteil Liepen ist über die Bundesstraße B110 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 Liepen der Gemeinde Neetzow-Liepen 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 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.