

- ENTWURF -

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

Inhaltsverzeichnis

ENTWURF - Begründung zur 1. Änderung und Ergänzung 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 Ergänzungen und Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Satzung

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

2.4 Angaben zum Planverfahren

2.5 Angaben zu den vorgenommenen Änderungen im Verfahren

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 Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

7 Angaben zur technischen Erschließung

8 Sonstige Angaben

8.1 Angaben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

8.2 Belange des Naturschutzes

8.3 Flächenversiegelungen

Anlage 1 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Anlage 2 Ausschnitt aus dem Gewässerkataster des Wasser- und Bodenverbandes „Untere Peene“

Anlage 3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

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

1 Rechtsgrundlagen

Die 1. Änderung und Ergänzung 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 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, 270), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130, 136);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

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

1. Änderung und Ergänzung 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 und Ergänzung 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 und Ergänzung 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 und Ergänzung 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.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das Gemeindegebiet der Gemeinde Neetzow-Liepen, sind die mit der Aufstellung der Satzung stehenden städtebaulichen Zielsetzungen zu berücksichtigen.

Die vorgesehene Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung der Satzung steht der künftigen städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen, da es sich 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. Da es sich bei der Satzung auch um Ergänzungen handelt, wurde die Bezeichnung im Rahmend es Bauleitplanverfahrens angepasst und lautet nun: 1. Änderung und Ergänzung der Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Liepen der Gemeinde Neetzow-Liepen.

Die folgenden Planungsziele sollen mit der Erarbeitung der 1. Änderung und Ergänzung 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 und Ergänzung 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 und Ergänzung 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 Nordwesten und Süden 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 eine Bebauung mit Nebenanlagen, Nebengebäuden, Garagen und Carports in sogenannter zweiter Reihe zu ermöglichen.

Eine zwischenzeitlich hergestellte Verbindungsstraße zwischen der Dorfstraße und Poststraße sichert die Erschließung der Ergänzungsfläche zwei 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 Nordwesten 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.

Das Flurstück 27/1, Flur 1 der Gemarkung Liepen wird aus dem bisherigen Plangeltungsbereich der Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung entfernt. Die Gemeinde sieht keine Entwicklungsmöglichkeiten für diese Fläche und möchte diese daher aus dem Plangeltungsbereich herauslösen.

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

Die 1. Änderung und Ergänzung 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 (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 und Ergänzung 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 und Ergänzung 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 Veröffentlichung im Internet und zusätzlicher Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben.

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

2.5 Angaben zu den vorgenommenen Änderungen im Verfahren

Im Rahmen der Erarbeitung der geänderten Entwurfsunterlagen der 1. Änderung und Ergänzung der Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Liepen der Gemeinde Neetzow-Liepen wurden Änderungen gegenüber dem Entwurf (Stand November 2023) vorgenommen. Diese werden nachstehend kurz erläutert.

Die Bezeichnung der Satzung wurde, wie bereits unter Punkt 2.1 „Ziel und Zweck der Planung“ erläutert, geändert. Dies wurde durch den Landkreis Vorpommern-Greifswald in der Stellungnahme vom 05.06.2024 angeregt. Die neue Bezeichnung lautet: 1. Änderung und Ergänzung der Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Liepen der Gemeinde Neetzow-Liepen.

Der Ergänzungsbereich eins wurde deutlich verkleinert und erstreckt sich jetzt nur noch über die Flurstücke 105/2 (tw.), 106 (tw.) und 107 (tw.), Flur 5, Gemarkung Liepen. Zudem wurde die Festsetzung getroffen, dass innerhalb des Ergänzungsbereiches eins ausschließlich Nebenanlagen, Nebengebäude, Garagen, Carports und Stellplätze zulässig sind.

Der Ergänzungsbereich eins befindet sich in sogenannter „zweiter Reihe“ demnach ist eine Errichtung von Hauptnutzungen, wie beispielsweise Wohngebäuden, hier nicht vorgesehen.

Die ehemalige Ergänzungsfläche zwei wurde ersatzlos gestrichen.

Die ehemalige Ergänzungsfläche drei wurde deutlich verkleinert und ist jetzt als Ergänzungsfläche zwei ausgewiesen.

Die ausgewiesenen Ergänzungsbereiche eins und zwei beinhalten keine vorhandenen Bauungen und sind demnach keine klarstellenden Flächen, sondern einbezogene Flächen bzw. Abrundungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB und werden demnach, wie in der Ursprungssatzung, mit einer Schraffur versehen.

Der Geltungsbereich der wurde im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung verkleinert. Das Flurstück 27/1, Flur 1 der Gemarkung Liepen wurde ersatzlos aus dem Plangeltungsbereich gestrichen. Die Gemeinde Neetzow-Liepen sieht für diese Flächen keine Entwicklungsmöglichkeiten und möchte diese daher aus dem Plangeltungsbereich ersatzlos streichen.

Die zu erwartenden Wohnraumkapazitäten, welche mit Ausweisung der Ergänzungsbereiche eins und zwei der 1. Änderung und Ergänzung der Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung einhergehen, werden in der Begründung unter Punkt 4 „Wohnbaulandreserven im Gemeindegebiet/ Eigenentwicklung“ dargestellt.

In der Planzeichnung unter § 3 „Belange des Naturschutzes“ und in der Begründung unter Punkt 5.3 „Grünordnerische Festsetzungen“ werden Aussagen und Festsetzungen zum Al-leenschutz, Gehölzschutz und zum Artenschutz aufgenommen.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Anlage 3) wurde erstellt und Begründung beigelegt.

In der Planzeichnung wurde auf dem Flurstück 105/2, Flur 5 der Gemarkung Liepen ein gesetzlich geschütztes Biotop zum Erhalt festgesetzt.

Die vorhandenen Bau- und Bodendenkmale werden nachrichtlich in die Planzeichnung und in den § 4 „Nachrichtliche Übernahme und Hinweise“ sowie in die Begründung unter Punkt 6 „Nachrichtliche Übernahme und Hinweise“ aufgenommen.

Die Angaben zur Löschwasserversorgung wurde unter Punkt 7 „Angaben zur technischen Erschließung, Löschwasserversorgung“ ergänzt.

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. Biotopie grenzen 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 und Ergänzung der Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung umfasst die folgenden Flurstücke:

Ergänzungsbereich 1

Gemeinde	Neetzow-Liepen
Gemarkung	Liepen
Flur	5
Flurstücke	105/2 (tw.), 106 (tw.) und 107 (tw.)
Größe	1.945 m ²

Ergänzungsbereich 2

Gemeinde	Neetzow-Liepen
Gemarkung	Liepen
Flur	1
Flurstücke	39/1 (tw.), 39/4 (tw.), 40 (tw.) und 89/9 (tw.)
Flur	4
Flurstücke	50/1 (tw.) und 50/2 (tw.)
Größe	4.910 m ²

Das Gebiet der 1. Änderung und Ergänzung der Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Liepen der Gemeinde Neetzow-Liepen, bestehend aus zwei Ergänzungsbereichen, ist insgesamt ca. 6.855 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 und Ergänzung der Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung erfolgt auf der Grundlage der vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald übergebenen Flurkarte.

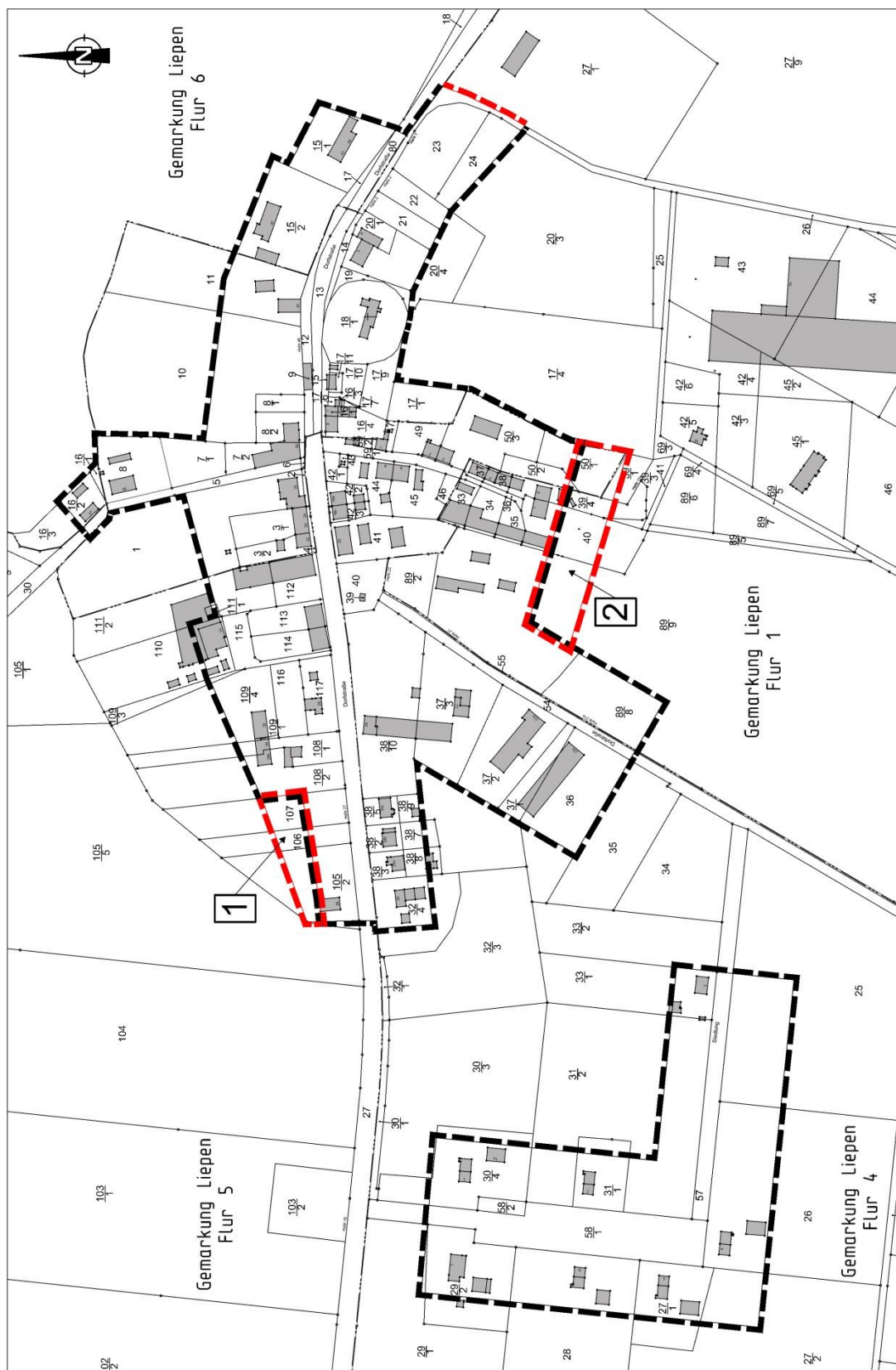
Eine Vermessung innerhalb des Plangebietes wurde nicht vorgenommen.

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

Entwurf Begründung

Seite 10

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



4 Wohnbaulandreserven im Gemeindegebiet/ Eigenentwicklung

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

Nach Programmsatz 4.1 (6) des RREP VP hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Alle in der Satzung der 1. Änderung und Ergänzung dargestellten Ergänzungsflächen 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 der Ortslage Liepen entspricht etwa 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.

Die Ortslage wirkt kompakt. Dieser Eindruck des Siedlungszusammenhangs wird durch eine Bebauung in Folge dieser 1. Änderung und Ergänzung 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 Entwicklung der Einwohnerzahlen der Gemeinde Neetzow-Liepen verlief von 1990 bis heute eher unterschiedlich. Im Jahre 1990 lebten insgesamt 654 Einwohner/innen in der Gemeinde Neetzow-Liepen. Bis zum Jahre 1998 sind die Einwohnerzahlen leicht gesunken auf insgesamt 583 Einwohner/innen. Im Jahre 2000 betrug die Anzahl an Einwohnern und Einwohnerinnen insgesamt 705 und erreichte damit erstmals seinen Höhepunkt seit 1990. In den darauffolgenden Jahren sind die Einwohnerzahlen jedoch stark gesunken und betrugen im Jahr 2016 lediglich 430 Einwohner/innen. Seit 2016 haben sich die Einwohnerzahlen jedoch verdoppelt und somit kann die Gemeinde Neetzow-Liepen derzeit 827 Einwohnerinnen und Einwohner vorweisen. Aufgrund der Verdopplung der Einwohnerzahlen innerhalb weniger Jahre, möchte die Gemeinde Neetzow-Liepen einen weiteren Zuwachs der Einwohnerzahlen begünstigen und den Zuzug junger Familien sowie auch den Verbleib dieser in der Gemeinde fördern.

Durch die steigenden Einwohnerzahlen schwindet auch die Flächenverfügbarkeit von Baugrundstücken. Desto mehr Einwohner/innen in der Gemeinde leben, desto weniger potenzielle Baugrundstücke stehen zur Verfügung, da diese bereits von anderen Einwohner/innen gekauft bzw. genutzt werden. Auch wenn die Ursprungssatzung des Ortsteils Liepen der Gemeinde Neetzow-Liepen noch unbebaute Grundstücksflächen ausweist, ist eine Bebauung dieser Flächen derzeit nicht möglich, da es sich hierbei um private Eigentümer handelt, die ihre Grundstücke nicht veräußern möchten. Daher konnten teilweise bis heute einige bereits vorhandene Baugrundstücke nicht für Bebauungen verwendet werden. Vor allem in Anbetracht der steigenden Einwohnerzahlen sind jedoch potenzielle Baugrundstücke von großer Wichtigkeit für die Gemeinde Neetzow-Liepen um weiteren Zuzug zu ermöglichen und auch den Verbleib der vorhandenen Einwohner/innen zu sichern.

Die Ursprungssatzung weist eine Abrundungsfläche nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aus, welche bereits bebaut ist. Es gibt jedoch auch noch eine weitere Abrundungsfläche laut Ursprungssatzung, die noch nicht bebaut ist. Diese stehen jedoch Bauwilligen nicht zur

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

Entwurf Begründung

Seite 12

Verfügung, weil diese sich in privatem Eigentum befinden und als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden. Die einzelnen Eigentümer/innen sind derzeit nicht an einem Verkauf dieser Flächen interessiert. Demnach stehen der Gemeinde Neetzow-Liepen in dem Ortsteil Liepen derzeit keine einbezogenen Flächen, die als potenzielle Baugrundstücke genutzt werden können, gemäß der Ursprungssatzung, zur Verfügung.

Aufgrund dessen ist die Gemeinde gezwungen auf Außenbereichsflächen zurückzugreifen, um Bauwilligen die Chance zu bieten, sich in der Gemeinde Neetzow-Liepen anzusiedeln bzw. in dieser zu verbleiben sowie weiterhin sesshaft zu bleiben und damit die Einwohnerzahlen der Gemeinde zu halten und auch weiterhin zu steigern. Durch die Ausweisung neuer Baugrundstücke im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung der Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Liepen soll der Zuzug junger Familien weiterhin begünstigt werden sowie der Verbleib der jetzigen Einwohner/innen gesichert und bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der 1. Änderung und Ergänzung der Satzung, neue Grundstücke für die Wohnnutzung im unmittelbaren Zusammenhang zum bebauten Siedlungsgebiet aufzunehmen.

Die Gemeinde Neetzow-Liepen weist dafür in dem Ortsteil Neetzow insgesamt zwei Ergänzungsbereiche aus.

Der Ergänzungsbereich eins befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Liepen und befindet sich zudem in sogenannter zweiter Reihe. Er schließt im Osten und Süden direkt an vorhandene Wohnbebauungen und deren entsprechenden Nebenanlagen an. Der Ergänzungsbereich eins dient ausschließlich der Errichtung von Nebenanlagen, Nebengebäuden, Garagen, Carports und Stellplätzen. Hauptnutzungen, wie beispielsweise Wohngebäude, sind in diesem Bereich nicht zulässig. Somit wird das Bauen in zweiter Reihe verhindert. Erschlossen wird der Ergänzungsbereich eins durch die Dorfstraße und die vorangestellten Grundstücke im Süden.

Der Ergänzungsbereich zwei befindet sich im Süden des Ortsteils Liepen und schließt im Norden direkt an vorhandene Bebauungen an. Der Ergänzungsbereich bietet circa vier potenzielle Baugrundstücke. Er wird über die Poststraße und die Dorfstraße erschlossen.

Durch die 1. Änderung und Ergänzung der Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Liepen der Gemeinde Neetzow-Liepen werden circa vier potenzielle Baugrundstücke ausgewiesen.

Die zwei Ergänzungsbereiche runden die Ortsstruktur des Ortsteils Liepen ab und ermöglichen den Zuzug junger Familien sowie den Verbleib innerhalb der Gemeinde und eine weitere Steigerung der Einwohnerzahlen in der Gemeinde Neetzow-Liepen.

Alle potenziellen Baugrundstücke der Ergänzungsbereiche eins bis fünf sind erschlossen.

In der Gemeinde Neetzow-Liepen ist durch die Bautätigkeiten der letzten Jahre erkennbar, dass die einzelnen Ortsteile der Gemeinde Neetzow-Liepen nachgefragt werden. 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.

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.

5 Planinhalte

5.1 Nutzung

Die 1. Änderung und Ergänzung 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.

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

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

Der Ortsteil Liepen dient vorwiegend der Wohnnutzung.

Alle Ergänzungsbereiche werden durch bereits vorhandene Bebauungen geprägt. Sie schließen direkt an die vorhandene Ortsstruktur an.

Der Ergänzungsbereich eins befindet sich im Nordwesten und schließt sowohl im Osten als auch im Süden an bereits vorhandene Bebauungen an.

Der Ergänzungsbereich zwei befindet sich im Süden des Ortsteils Liepen und schließt im Norden direkt an vorhandene Bebauungen an.

Auch die Erschließung der einzelnen Ergänzungsbereiche ist gesichert. Sie erfolgt durch die umliegenden Straßen.

Der Ortsteil Liepen ist ein Ortsteil der Gemeinde Neetzow-Liepen. Die Gemeinde hat ein begründetes Interesse an der Erhaltung und weiteren Entwicklung des Ortsteils im Gemeindegebiet. Mit der Schaffung von Baurecht für weitere Wohnbebauungen erfolgt eine Aufwertung des Ortsteils Liepen.

Mit der vorliegenden 1. Änderung und Ergänzung 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.

Es entstehen Wohnraumkapazitäten für circa vier Einzelhäuser durch die Ausweisung der zwei Ergänzungsbereiche.

Die Bebauung im Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung der Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Sicherung der vorhandenen Bebauungen und die Ausweisung neuer Bau-

standorte unterstützen eine Siedlungsentwicklung in dem Ortsteil Liepen der Gemeinde Neetzow-Liepen.

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

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 und Ergänzung 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 und Ergänzung 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 und Ergänzung der Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung gesichert werden.

Die Gemeinde Neetzow-Liepen hat sich für Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung 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.

Die Ergänzungsflächen befinden sich alle entlang vorhandener Erschließungsstraßen.

Voraussetzung für die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung 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.

Innerhalb des Ergänzungsbereiches eins ist ausschließlich die Errichtung von Nebenanlagen, Nebengebäuden, Garagen, Carports und Stellplätzen zulässig. Hauptnutzungen, wie Wohngebäude, sind hier nicht zulässig. Der Ergänzungsbereich eins befindet sich in sogenannter zweiter Reihe, daher ist eine Bebauung mit Hauptnutzungen in diesem Bereich nicht erwünscht.

In dem Ergänzungsbereich zwei hat sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

• **Örtliche Bauvorschriften**

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

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Im Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung 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.

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.

Für die Ergänzungsflächen eins und zwei der 1. Änderung und Ergänzung der Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil

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

Entwurf Begründung

Seite 16

Liepen der Gemeinde Neetzow-Liepen wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt, welche der Anlage 3 entnommen werden kann. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden ermittelt und festgelegt.

Insgesamt 7.649 Eingriffsflächenäquivalente sind durch Realkompensation oder den Kauf von Ökopunkten zu decken.

Realkompensation:

Der Nachweis der Deckung von 1,74 Eingriffsflächenäquivalenten pro m² erworbener Grundstücksfläche durch Realkompensation ist der Unteren Naturschutzbehörde durch den Bauherrn mittels einer Berechnung der Maßnahmen gemäß Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE, Neufassung 2018) nachzuweisen.

Einzahlung in ein Ökokonto:

Ökopunkte sind bei Ökokonten in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ zu erwerben.

Als Kompensationsmaßnahme sind insgesamt 7.649 Ökopunkte einer Ökokontomaßnahme zu erwerben. Pro m² beanspruchter Ergänzungsfläche sind 1,74 Ökopunkte vom jeweiligen Bauherren zu erwerben. Der Reservierungsbescheid ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

Möglich wäre die Verwendung des Ökokontos VG 045 „Anlage von Magerwiesen bei Pulow“ (Betreiber Markus Ingold und Caroline Remy, Tel. 0176/20454960 und 0176/81085798, E-Mail: post@mosterei-remy.de), da dieses in derselben Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ wie das Vorhaben liegt.

Das Ökokonto hat ein Aufwertungspotenzial von insgesamt 340.000 m² KfÄ. Das Flurstück ist insgesamt 26 ha groß und wurde bisher intensiv ackerbaulich genutzt.

Das Ziel des Ökokontos ist es, auf den vorhandenen Ackerflächen durch die Umwandlung in Magerrasen und der Pflanzung von Einzelbäumen bzw. Baumgruppen sowie einer Wildgehölzhecke einen vielfältigen und reich strukturierten Lebensraum für typische Tier- und Pflanzenarten der extensiv genutzten, offenen und halboffenen Landschaftsräume trockener Standorte zu entwickeln.

Die Umsetzung des Ökokontos dient weiterhin der Verringerung von Stoffeinträgen in das Gewässerökosystem des Pulower Sees und damit einer Verbesserung der Wasserqualität des Sees.

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.

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

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.

• **Alleenschutz**

Entlang der Straße (Flurstück 57) befindet sich nach § 19 des NatSchAG M-V eine Allee.

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald, untere Naturschutzbehörde vom 01.08.2024 wird auf den § 19 Abs. 1 und 2 NatSchAG M-V verwiesen, welcher Folgendes ausführt:

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

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

Zum Schutz der straßenbegleitenden Bäume gilt folgende Festsetzung:

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

• Gehölzschutz

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

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

Dies gilt nicht für:

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

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

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

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

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

Entwurf Begründung

Seite 18

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.

• Gesetzlich geschützte Biotope

Auf dem Flurstück 105/2, Flur 5 der Gemarkung Liepen befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop OVP05731. Es handelt sich hierbei um ein stehendes Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation.

Das gesetzlich geschützte Biotop wird in der Planzeichnung zur 1. Änderung und Ergänzung der Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung für den im Zusammenhang bebauten Liepen der Gemeinde Neetzow-Liepen zum Erhalt festgesetzt.

6 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

■ Baudenkmalschutz

Im Plangeltungsbereich befinden sich folgende Baudenkmale, eingetragen in die Liste der Baudenkmale des Landkreises Vorpommern-Greifswald:

- Pos. OVP 1255 Friedhof, Umfassungsmauer mit Toranlage, Portal zur Küsterei (Gemarkung Liepen, Flur 1, Flurstücke 18/1, 19)
- Pos. OVP 1256 Kirche (Gemarkung Liepen, Flur 1, Flurstück 18/1)
- Pos. OVP 1257 Kriegerdenkmal (Gemarkung Liepen, Flur 1, Flurstück 12)
- Pos. OVP 1258 Wohnhaus (Gemarkung Liepen, Flur 1, Flurstück 21)
- Pos. OVP 1259 ehem. Küstereigehöft mit Wohnhaus, Stallscheune (Gemarkung Liepen, Flur 1, Flurstücke 20/1, 20/4)
- Pos. OVP 1260 straßenseitiger Stallspeicher und Hofmauer der ehem. Gutsanlage (Gemarkung Liepen, Flur 1, Flurstücke 20/2, 20/4)

■ Bodendenkmalschutz

Im Plangeltungsbereich befinden sich folgende bekannte mit der Farbe „Blau“ gekennzeichnete Bodendenkmale der Liste der Bodendenkmale des Landkreises Vorpommern-Greifswald:

- Gemarkung Liepen, Fundplatz 5

Für Bodendenkmale, die neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

■ Hinweise

Bezüglich der Betroffenheit von Kirchen und Friedhöfen ist für Aufgaben des Denkmalschutzes (Maßnahmen nach §§ 7, 9, 18 und 22 DSchG M-V) gemäß Vereinbarung zwischen dem Land Mecklenburg-Vorpommern und der Evangelisch-Lutherischen Landeskirche Mecklenburgs und der Pommerschen Evangelischen Kirche, Bekanntmachung des Kultusministeriums vom 03.05.1996, die Zuständigkeit der kirchlichen Bauämter zu beachten.

Dies betrifft in der Regel Baudenkmale in der Gemeinde Neetzow-Liepen, OT Liepen, wenn sich die Grundstücke mit den Baudenkmalen im Eigentum der evangelischen Kirchengemeinde Liepen-Medow-Stolpe über den Pommerschen evangelischen Kirchenkreis befinden (Pos. OVP 1256 Kirche, Gemarkung Liepen, Flur 1, Flurstück 18/1).

Gemäß § 7 Abs. 2 DSchG M-V gilt: Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedarf, wer in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird. Zudem ist im Zuge der Genehmigung § 7 Abs. 6 DSchG M-V zu beachten, welcher besagt: Erfordert die genehmigungspflichtige Maßnahme nach anderen gesetzlichen Bestimmungen eine Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung, Zulassung oder Zustimmung, so ersetzt diese Entscheidung die Genehmigung nach Absatz 1. Die nach Satz 1 zuständigen Behörden haben vor der Erteilung einer Genehmigung das Einvernehmen mit dem fachlich zuständigen Landesamt herzustellen. Kann das Einvernehmen nicht binnen vier Wochen hergestellt werden, so entscheidet die zuständige oberste Landesbehörde innerhalb von vier Wochen abschließend.

7 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

Der Ortsteil Liepen ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung für die geplante Wohnbebauung ist durch einen Anschluss an das vorhandene öffentliche Trinkwassernetz vorgesehen.

Neue Trinkwassergrundstücksanschlüsse sind beim Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Anklam zu beantragen.

Die Herstellung bzw. die ggf. notwendige Erweiterung durch den Zweckverband erfolgt nach Prüfung zu Lasten des Anschlussnehmers. Es wird ein Baukostenzuschuss für die öffentliche Trinkwasserversorgungseinrichtung erhoben.

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

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt in Liepen dezentral über vom Grundstückseigentümer über vorhandene bzw. nach Beantragung bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu errichtende Abflusslose Sammelgruben oder biologische Kleinkläranlagen.

Es dürfen keine Ver- und Entsorgungsanlagen beeinträchtigt, überbaut oder sich ihnen in unzulässiger Weise genähert werden. Bei unvorhergesehener Annäherung mit Baumaßnahmen jeglicher Art an Ver- und Entsorgungsanlagen des Zweckverbandes ist dieser umgehend zu informieren.

■ 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 (Grundsatz) zu sichern.

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

Im Ortsteil Liepen befindet sich ein Naturteich (Dorfausgang Richtung Priemen), der zur Löschwasserversorgung genutzt werden kann. Für den Naturteich wird eine frostsichere Entnahmestelle empfohlen.

Des Weiteren kann über Lange-Wege-Strecke der Peene Südkanal genutzt werden (ca. 3 km entfernt).

Auf dem Flurstück 27/9, Flur 1 der Gemarkung Liepen befindet sich eine Löschwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 192 m³, welche ebenfalls für die Löschwasserversorgung genutzt werden kann.

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

Entwurf Begründung

Seite 21

Des Weiteren ist eine die Errichtung einer Löschwasserzisterne auf dem Flurstück 36, Flur 4 der Gemarkung Liepen durch die Gemeinde Neetzow-Liepen geplant. Die Zisterne erhält ein Fassungsvermögen von ca. 100 m³.

Eine Löschwasserversorgung von 48 m³/h über 2 Stunden wird gewährleistet. Die Löschwasserentnahmestelle wird noch vor Satzungsbeschluss errichtet. Ein Nachweis der errichteten Löschwasserentnahmestelle wird dem Landkreis Vorpommern-Greifswald vor Satzungsbeschluss vorgelegt.

Zusätzlich möchte die Gemeinde Neetzow-Liepen ein mobiles Faltschlauchbecken anschaffen, welches Vorort aufgebaut und durch die Löschwasserfahrzeuge befüllt werden kann.

Die Lage der vorhandenen und der geplanten Löschwasserentnahmestellen mit 300m-Radius kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

Bei einem Brandfall in der Ortslage Liepen kommt die Freiwillige Feuerwehr Neetzow-Liepen mit ihren Löschgruppen und als nachrückende Wehren die Freiwilligen Feuerwehren Stolpe, Medow und Jarmen zum Einsatz. Diese Feuerwehren verfügen über wasserführende Fahrzeuge, die zur Erstbekämpfung eines Brandes zur Verfügung stehen. Die Befüllung der Fahrzeuge erfolgt über die Hydranten vor Ort.

Die Schaffung weiterer unabhängiger Löschwasserentnahmestellen in der Ortslage Liepen wird im Rahmen der Brandschutzbedarfsplanung durch die Gemeinde Neetzow-Liepen geprüft.



Abb. 01: Löschwasserentnahmestellen auf dem Flurstück 27/9, Flur 1, Gemarkung Liepen (vorhandene Zisterne) und auf dem Flurstück 36, Flur 4, Gemarkung Liepen (geplante Zisterne) mit 300m-Radius

■ Elektroversorgung

Das Plangebiet der 1. Ergänzung und 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.

Im Plangeltungsbereich befinden sich Versorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH.

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

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

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

Für Rückfragen steht zur Verfügung:

Standort Altentreptow
Holländer Gang1
17087 Altentreptow
E-Mail: EDI_Betrieb_Altentreptow@e-dis.de

Stromversorgungsanlagen: +49 3961 2291-3112
Gasversorgungsanlagen: +49 3961 2291-3013
Kommunikationsanlagen: +49331 9080 3000
Hochspannungsanlagen: +49399828222123
(wenn nicht erreichbar bitte folgende Nummer kontaktieren: +49 3361 7332333)

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

Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, wird um einen rechtzeitigen Antrag gebeten, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage wird dem Antragsteller ein entsprechendes Angebot für die Umverlegung der Anlagen der E.DIS Netz GmbH unterbreitet. Die Bestandsunterlagen beziehen sich nur auf den Plangeltungsbereich. Bei darüber hinausgehenden Vorhaben und Planungen ist eine erneute Bestandsplanauskunft erforderlich. Für den Anschluss an das Versorgungsnetz der E.DIS Netz GmbH ist ggf. eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu ist die E.DIS auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen, wobei eine Verlegetiefe für Kabel von 0,60 bis 0,80 m vorzusehen ist. Zu weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Energieversorgung, benötigt die E.DIS rechtzeitig einen Antrag mit folgenden Informationen:

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

Entwurf Begründung

Seite 23

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;
- Vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf;
- Name und Anschrift des Bauherrn.

Nach Antragstellung wird dem Bauherrn ein entsprechendes Kostenangebot für den Anschluss an das Versorgungsnetz der E.DIS Netz GmbH unterbreitet.

■ Telekommunikation

In den Ergänzungsbereichen befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist derzeit nicht geplant.

Im Plangeltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG, Telekom Deutschland GmbH.

Es ist sicherzustellen, dass die vorhandenen TK-Linien möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung verbleiben können. Geländeänderungen im Bereich der Trassen der Deutschen Telekom Technik GmbH (z. B. Höhenprofiländerungen) müssen in jedem Falle mit der Deutschen Telekom Technik GmbH abgestimmt werden.

Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern (z. B. durch Halbrohre).

Die Leitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60 cm Innerorts, bis zu 90 cm Außerorts, verlegt.

Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten und dgl. und aus anderen Gründen möglich.

Sollten Sicherungs- bzw. Verlegemaßnahmen erforderlich sein, so sind diese rechtzeitig bei dem Auftragseingang der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der nachfolgenden E-Mail-Adresse zu beantragen, damit für die Prüfung der Kostentragungspflicht und ggf. Erstellung der vertraglichen Regelungen ein angemessener Zeitraum zur Verfügung steht: T-NL-Ost-PTI-23-FS@telekom.de

Die Kostenübernahme für die Sicherung der TK-Linien regelt sich für jeden Einzelfall nach dem Telekommunikationsgesetz (Drittveranlassung, Kostenpflicht für den Vorhabenträger).

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude ist durch die Deutsche Telekom AG, Technik GmbH evtl. Die Verlegung neuer TK-Linien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich an folgenden Kontaktmöglichkeiten:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Am Rowaer Forst 1
17094 Burg Stargard

Tel.: 030 8353 78255
E-Mail: m.hundt@telekom.de

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie ober-

irdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen. Entweder über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ (<https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html>) oder unter der Mailadresse (planauskunft.nordost@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Wie Kabelschäden vermieden und zu reagieren ist, wenn es zu einer Beschädigung kommt, ist in dem „Infolyer für Tiefbaufirmen“ zu finden. Es wird die App „TrassenDefender“ empfohlen, um schnell und unkompliziert diese bei der Deutschen Telekom anzuzeigen. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

8 Sonstige Angaben

8.1 Angaben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Zuge der Aufstellung der 1. Ergänzung und 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.

■ Belange des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

In dem Plangeltungsbereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentnetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Die genaue Lage der Festpunkte ist der Anlage 1 zu entnehmen. Die Festpunkte sind dort farbig markiert. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet („vermark“).

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

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

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

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

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

Das Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte ist zu beachten (s. Anlage 1).

■ Belange des Wasser- und Bodenverbandes „Untere Peene“

In der nördlichen Peripherie des Plangeltungsbereiches befindet sich ein Gewässer II. Ordnung, deren Unversehrtheit garantiert werden muss. D. h. die Gewässer an sich sowie eine Unterhaltungstrasse sind von jeglicher Bebauung u. o. Bepflanzung freizuhalten. Die Breite der Trasse beträgt bei offenen Gewässern mindestens 5 m von der Gewässeroberkante und bei verrohrten Gewässern je 10 m vom Rohrscheitel aus gemessen. Der Anlage 2 kann ein Ausschnitt des Gewässerkatasters entnommen werden.

■ Belange des Bergbauamtes Stralsund

Der Plangeltungsbereich liegt teilweise innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Erdwärme im Feld Tiefensturm“. Inhaber dieser Erlaubnis ist die Firma Eavor GmbH, Eschersheimer Landstraße 14, 60322 Frankfurt am Main.

Diese Erlaubnisse stellen lediglich einen Dritte ausschließenden Rechtstitel dar. Die Bergbauberechtigung besagt noch nichts darüber, wie und unter welchen Voraussetzungen der Inhaber seine Berechtigung ausüben darf. Die genannten Aufsuchungserlaubnisse stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

■ Belange des Straßenbauamtes Neustrelitz

Der Plangeltungsbereich erstreckt sich teilweise beidseitig der B 110 im Abschnitt 360 von ca. km 2.925 – ca. km 0.435 im Abschnitt 370 in Liepen. Im Verlauf der Bundesstraße wurde für den Ortsteil Liepen die Ortsdurchfahrt (OD) von km 2.904 im Abschnitt 360 – km 0.418 im

Abschnitt 370 festgelegt. Der Plangeltungsbereich befindet sich demnach größtenteils innerhalb und geringfügig außerhalb der festgesetzten OD.

Für den Bereich der freien Strecke (außerhalb OD) dürfen Hochbauten und baulichen Anlagen entlang der Bundesstraße in einem Abstand von bis zu 20 Metern, jeweils gerechnet ab befestigter Fahrbahnkante, nicht errichtet werden.

Die zwei Ergänzungsflächen befinden sich abseits der Bundesstraße.

Zufahrten innerhalb des Erschließungsbereiches der OD fallen in den Gemeingebrauch der Straße und sind somit straßenrechtlich zulässig und genehmigungsfrei.

Der Gemeingebrauch schließt jedoch nicht die Befugnis ein, Veränderungen am Straßenkörper (z. B. Neubau oder Änderung einer Zufahrt) ohne Zustimmung des Baulastträgers durchzuführen.

Das Anlegen neuer Zufahrten zur freien Strecke der B 110 ist auszuschließen.

Die zu erwartenden Verkehrsmengen auf der B 110 sind bei der Prüfung bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Die zur baulichen Nutzung vorgesehenen Flurstücke sind ausreichend vor Immissionen zu schützen.

■ Belange des Forstamtes Neubrandenburg

Gemäß § 2 LWaldG ist Wald jede mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche unabhängig von Regelmäßigkeit und Art ihrer Entstehung. Waldgehölze sind alle Waldbaum- und Waldstraucharten. In der Regel ist Wald ein zusammenhängender Bewuchs mit Waldgehölzen,

bei einer Mindestflächengröße von 2.000 m², einer mittleren Breite von 25 Metern und einer mittleren Höhe von 1,5 Metern oder einem Alter von 6 Jahren. Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist nach § 1 der WAbstVO in Verbindung mit § 20 LWaldG ein Abstand zum Wald von 30 Metern (Waldabstand) zu bemessen. Dieser definiert sich als Strecke zwischen der baulichen Anlage und der Traufkante, die die Waldgrenze darstellt.

Der nächstgelegene Wald im Sinne des § 2 LWaldG befindet sich in einer Entfernung von circa 130 Metern im Bereich des Flurstücks 11, Flur 1 der Gemarkung Liepen.

Belange der Forstbehörde werden demnach nicht berührt.

■ Belange des Hauptzollamtes Stralsund

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1 Anlage 1 B der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV). Insoweit wird rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gemäß § 14 Abs. 2 ZollVG verwiesen, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und –besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten. Das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten.

■ Belange des Landesamtes für Gesundheit und Soziales

Pflichten des Bauherrn nach Baustellenverordnung

Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen. Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden (Baustellenverordnung – BaustellV vom 10. Juni 1998 (BGBl. I S. 1283)).

■ Belange des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern

Ca. 1100 m in südwestlicher Richtung der Plangeltungsbereiche gelegen, befindet sich der Windpark Neetzow-Liepen mit 14 gebauten und 4 weiteren genehmigten Windkraftanlagen. Für die Plangeltungsbereiche liegen keine genauen Lärm- und Schattenwurfprognosen. Das

Schallgutachten zeigt jedoch, dass die gültigen IRW eingehalten werden. Insbesondere der Erweiterungsbereich 2 ist bereits durch Schattenwurf vorbelastet. Es wird darauf verwiesen, dass die Einhaltung der gültigen IRW und zulässigen Verschattungsstunden nicht bedeutet, dass es zu keinen Lärmwahrnehmungen oder Schattenwurf innerhalb der Plangeltungsbereiche kommen kann.

■ Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Verkehrsstelle

Bei der Ausfahrt von Grundstücken auf die Straße muss ausreichend Sicht vorhanden sein.

Durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer entstehen.

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

Untere Abfallbehörde

Die Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Vorpommern-Greifswald (Abfallwirtschaftssatzung – AwS), vom 20. September 2022, ist einzuhalten.

Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (<http://www.kreis-vg.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (<http://www.vevg-karlsburg.de/>) verfügbar.

Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27). Für die Errichtung von Stichstraßen und –wege gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des –weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss.

Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UVV – VBG 126 zu beachten.

Während der Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.

Seit dem 01. August 2023 gilt die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV). Die darin enthaltenen gesetzlichen Regelungen sind einzuhalten.

Die überarbeitete DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ ist rechtlich verbindlich und zu beachten.

Die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (TR LAGA M20), sind nicht mehr anzuwenden.

Untere Bodenschutzbehörde

Die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 759), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu berücksichtigen.

Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangeltungsbereich keine Altlasten oder andere Bodenverunreinigungen bekannt.

Während der Baumaßnahmen auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwasser, u. a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) anzuzeigen.

8.2 Belange des Naturschutzes

Der vorhandene Baumbestand ist während geplanter Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Es sind die Bestimmungen der R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten.

Bei der Einordnung der Gebäude ist vorhandener Gehölzbestand zu berücksichtigen.

Der Eingriff in den Gehölzbestand ist auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken.

Die Festsetzungen zum gesetzlichen Gehölzschutz nach § 18 NatSchAG M-V sind zu berücksichtigen.

Zum Schutz der Vögel sind Baumfällungen zwischen dem 01. Oktober und dem 01. März durchzuführen.

8.3 Flächenversiegelungen

Die Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

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

Entwurf Begründung

Seite 29

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.



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

Ingenieurbüro
D.Neuhaus+Partner GmbH
August-Bebel-Straße 29
DE-17389 Anklam

bearbeitet von: Frank Tonagel
Telefon: (0385) 588-56268
Fax: (0385) 509-56030
E-Mail: geodatenservice@laiv-mv.de
Internet: <http://www.laiv-mv.de>
Az: 341 - TOEB202400384

Schwerin, den 06.05.2024

Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

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

Ihr Zeichen: 6.5.2024

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hinweis:

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel



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



**Einzelnachweis
Lagefestpunkt**

75241000

Erstellt am: 19.11.2021

**Auszug aus dem amtlichen
Festpunktinformationssystem**

Punktvermarkung

Platte, unterirdisch

Klassifikation

Ordnung **TP (3) - Trigonometrischer Punkt 3. Ordnung**

Überwachungsdatum

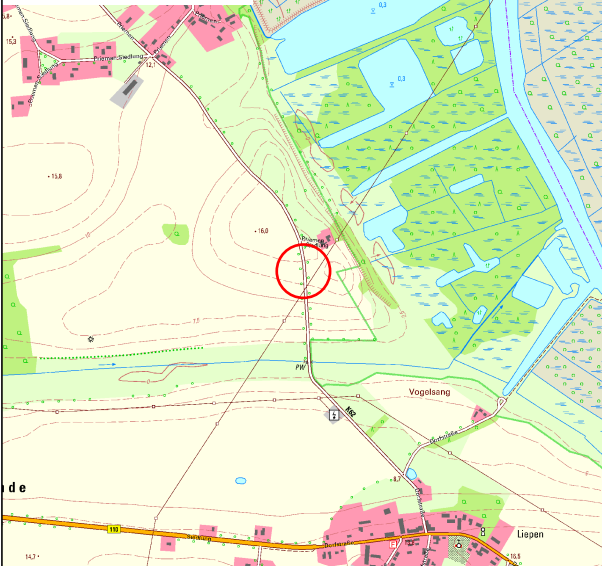
03.12.2013

Hierarchiestufe

Wertigkeit

Gemeinde

Übersicht DTK25



Lage

System **ETRS89_UTM33**

Messjahr East [m]

1965 33 398868,812

North [m]

5972812,703

Genauigkeitsstufe

Standardabweichung S <= 3 cm

Höhe

System **DE_DHHN2016_NH**

Messjahr

Höhe [m]

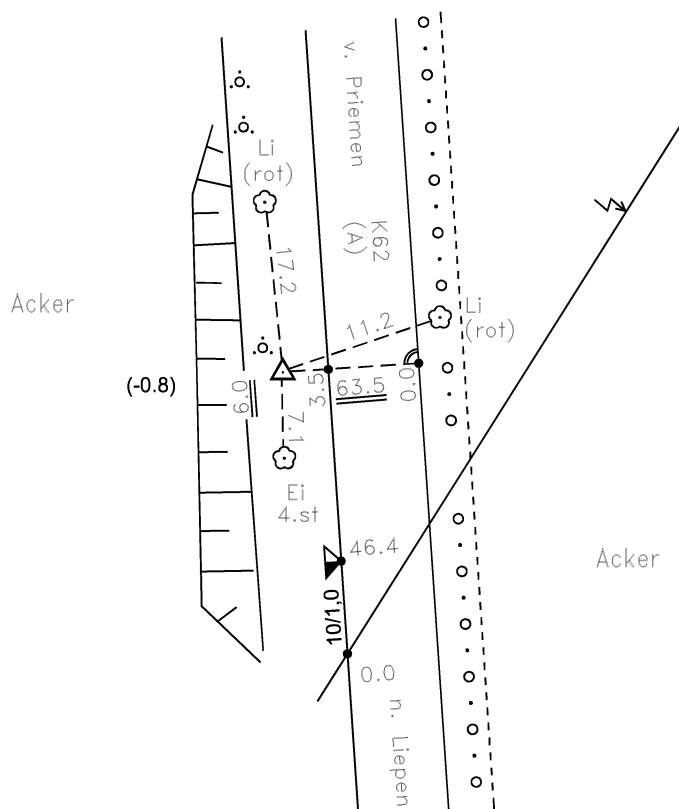
13,664

Genauigkeitsstufe

Standardabweichung S <= 10 cm

Bemerkungen

Lage-/Einmessungsskizze/Ansicht





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



**Einzelnachweis
Lagefestpunkt**

75241300

Erstellt am: 24.11.2022

**Auszug aus dem amtlichen
Festpunktinformationssystem**

Punktvermarkung

Platte, unterirdisch

Klassifikation

Ordnung **TP (3) - Trigonometrischer Punkt 3. Ordnung**

Überwachungsdatum

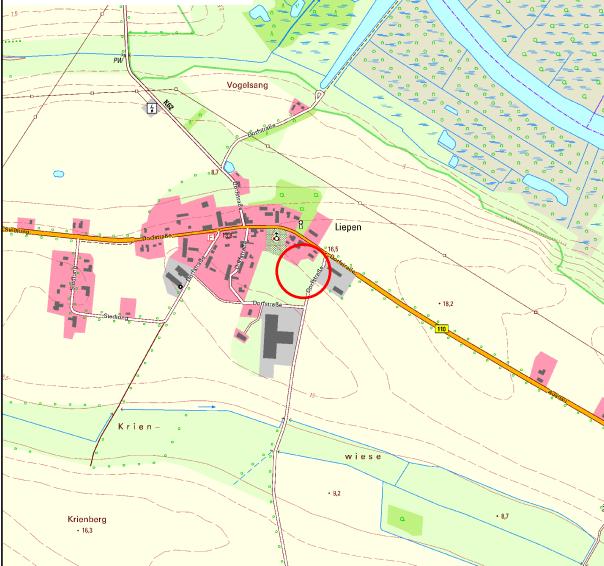
18.12.2013

Hierarchiestufe

Wertigkeit

Gemeinde

Übersicht DTK25



Lage

System **ETRS89_UTM33**

Messjahr **1965** East [m] **33 399473,641**

North [m]

5971799,870

Genauigkeitsstufe

Standardabweichung S <= 3 cm

Höhe

System **DE_DHHN2016_NH**

Messjahr

Höhe [m]

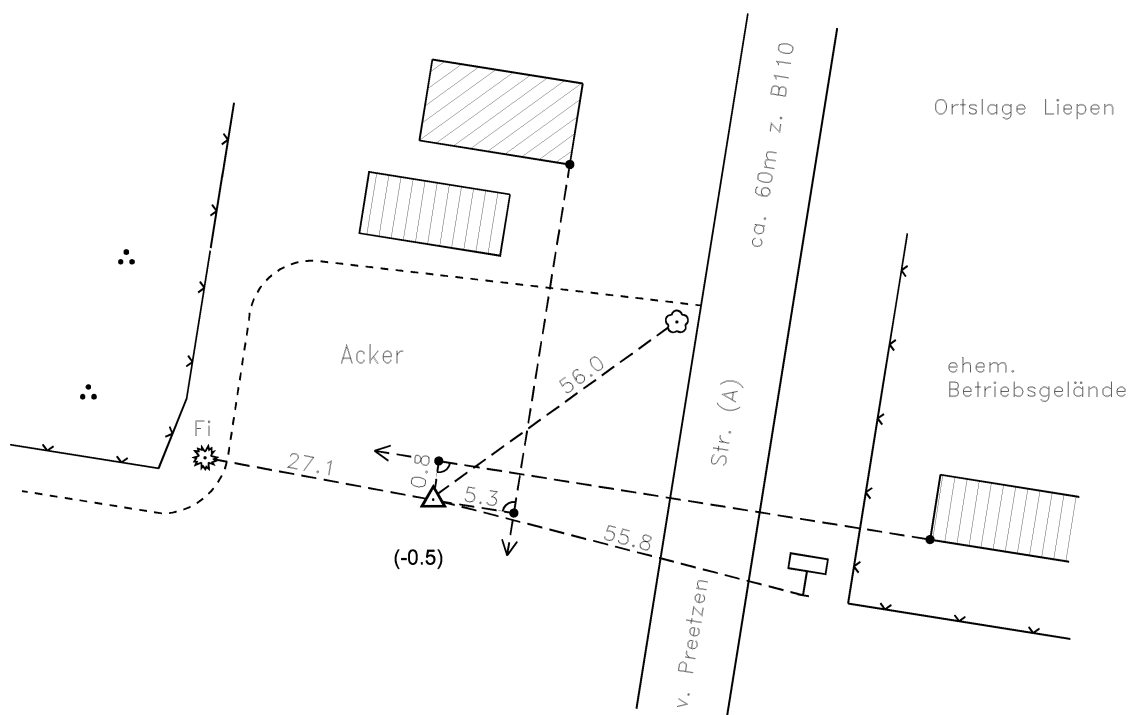
14,724

Genauigkeitsstufe

Standardabweichung S <= 10 cm

Bemerkungen

Lage-/Einmessungsskizze/Ansicht





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



**Einzelnachweis
Lagefestpunkt**

75248000

Erstellt am: 19.11.2021

Punktvermarkung

Knopf

Klassifikation

Ordnung **TP (3) - Trigonometrischer Punkt 3. Ordnung**

Hierarchiestufe

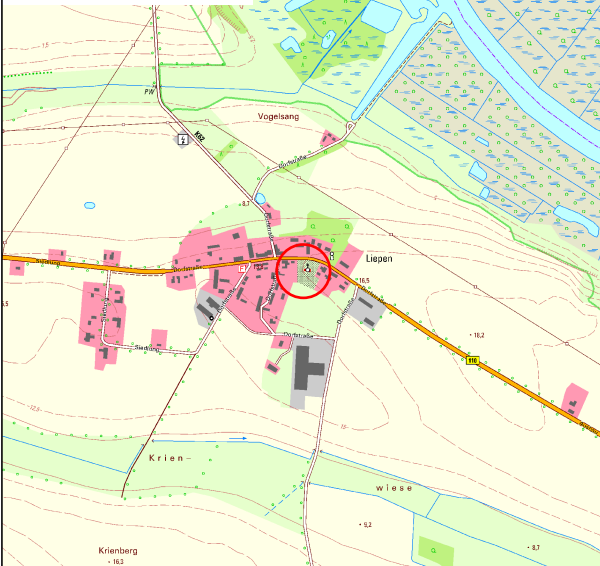
Wertigkeit

Überwachungsdatum

03.12.2013

Gemeinde

Übersicht DTK25



Lage

System **ETRS89_UTM33**

Messjahr East [m]

1965 33 399370,400

North [m]

5971903,586

Genauigkeitsstufe

Standardabweichung S <= 3 cm

Höhe

System **DE_DHHN2016_NH**

Messjahr

Höhe [m]

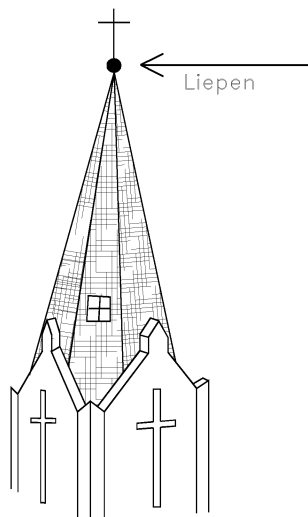
46,184

Genauigkeitsstufe

Standardabweichung S <= 10 cm

Bemerkungen

Lage-/Einmessungsskizze/Ansicht





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



**Einzelnachweis
Höhenfestpunkt**

214602120

Erstellt am: 06.04.2022

Punktvermarkung

Mauerbolzen, horizontal eingebracht (mit
Inschrift)

Klassifikation

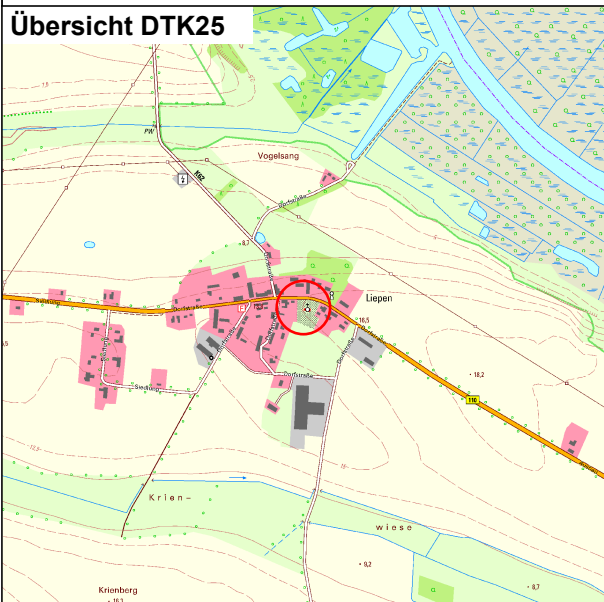
Ordnung **NivP(1) - Haupthöhenpunkt, Zwischenlinienpunkt
1. Ordnung**

Überwachungsdatum

02.05.2004

Gemeinde

Übersicht DTK25



Lage

System **ETRS89_UTM33**
Messjahr **2009** East [m] **33 399371,000** North [m] **5971905,000**
Genauigkeitsstufe **Standardabweichung S > 500 cm**

Höhe

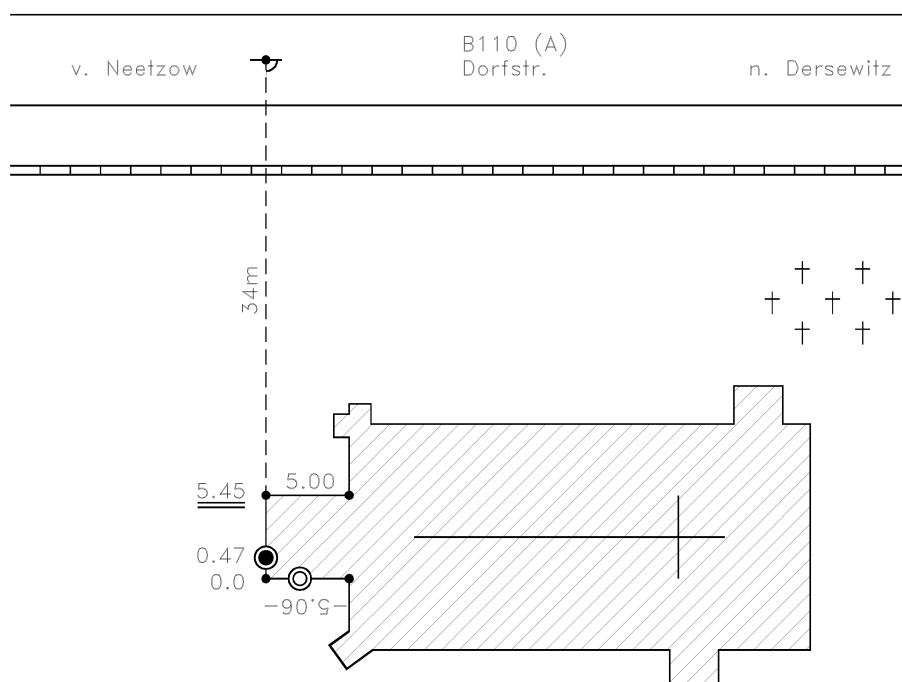
System **DE_DHHN2016_NH**
Messjahr **2005** Höhe [m] **16,824**
Genauigkeitsstufe **Standardabweichung S < 1 mm**

Bemerkungen

0,30 unter Sockel OK

Lage-/Einmessungsskizze/Ansicht

Ortslage Liepen





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



**Einzelnachweis
Höhenfestpunkt**

214602130

Erstellt am: 06.04.2022

Punktvermarkung

Mauerbolzen, horizontal eingebracht (mit
Inschrift)

Klassifikation

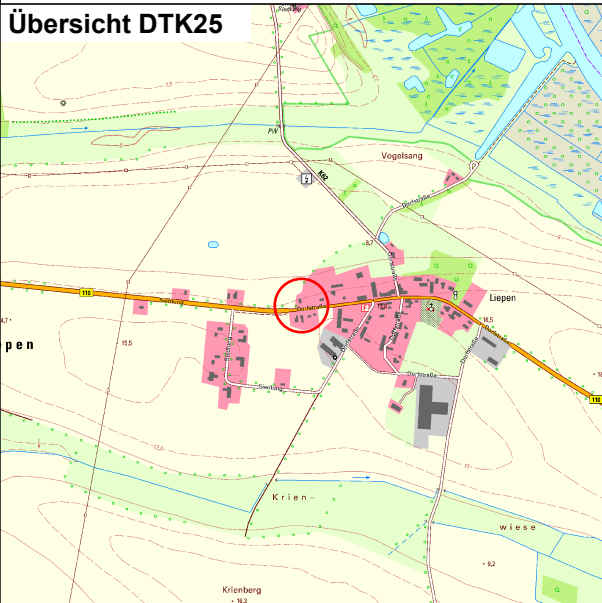
Ordnung NivP(1) - Haupthöhenpunkt, Zwischenlinienpunkt
1. Ordnung

Überwachungsdatum

02.05.2004

Gemeinde

Übersicht DTK25



Lage

System ETRS89_UTM33
Messjahr 2009 East [m] 33 398954,000 North [m] 5971911,000
Genauigkeitsstufe Standardabweichung S > 500 cm

Höhe

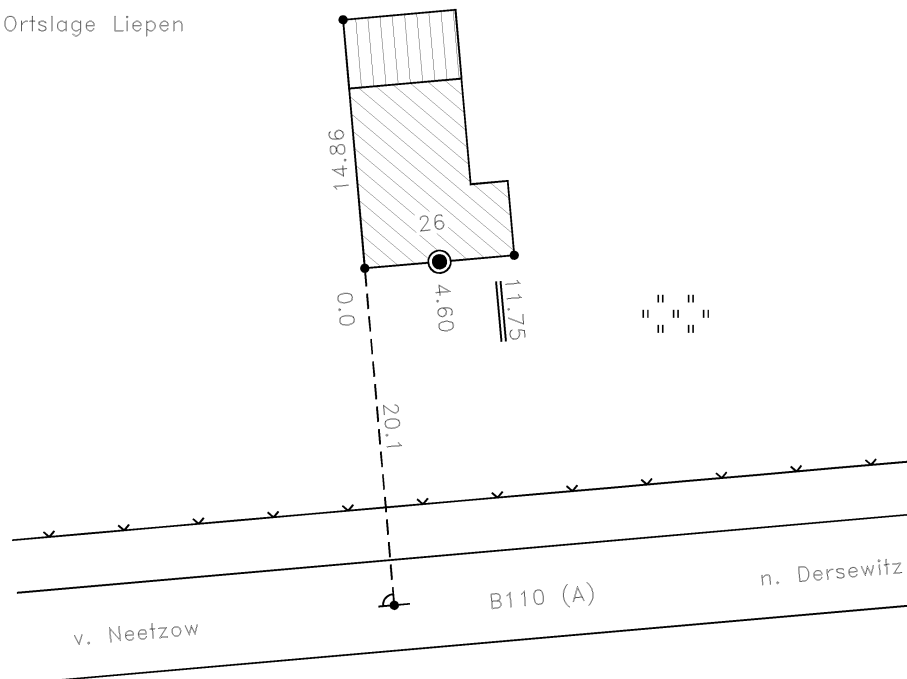
System DE_DHHN2016_NH
Messjahr 2005 Höhe [m] 14,670
Genauigkeitsstufe Standardabweichung S < 1 mm

Bemerkungen

0,20 über Sockel OK

Lage-/Einmessungsskizze/Ansicht

Ortslage Liepen





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



**Einzelnachweis
Höhenfestpunkt**

214602250

Erstellt am: 06.04.2022

**Auszug aus dem amtlichen
Festpunktinformationssystem**

Punktvermarkung

Mauerbolzen, horizontal eingebracht (mit
Inschrift)

Klassifikation

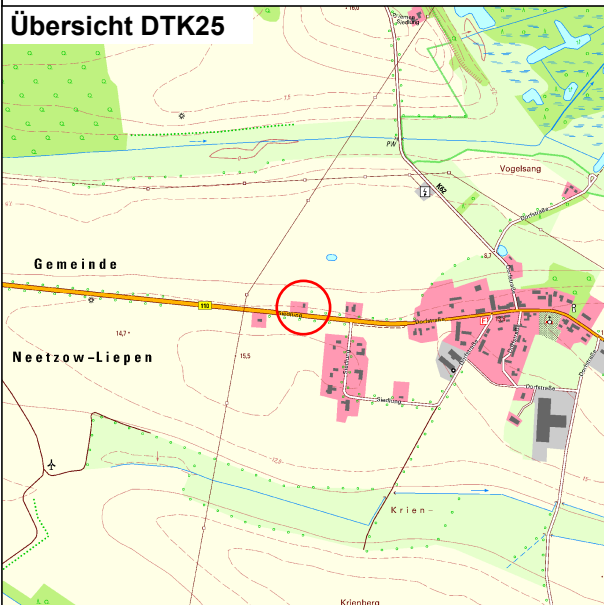
Ordnung **NivP(1) - Haupthöhenpunkt, Zwischenlinienpunkt**
1. Ordnung

Überwachungsdatum

04.05.2004

Gemeinde

Übersicht DTK25



Lage

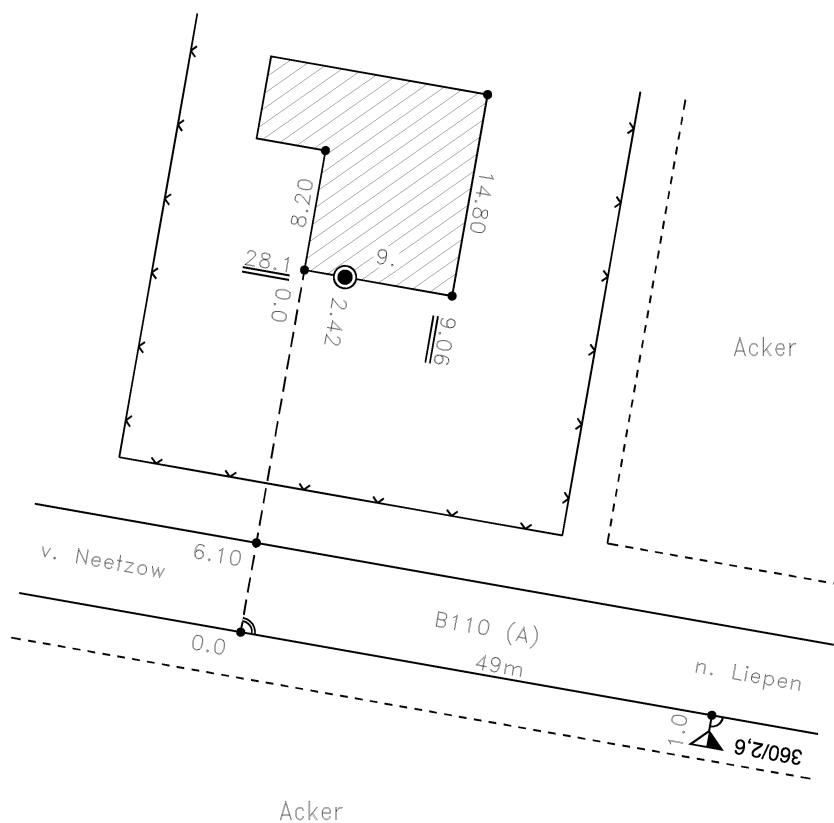
System **ETRS89_UTM33**
Messjahr **2009** East [m] **33 398568,000** North [m] **5971947,000**
Genauigkeitsstufe Standardabweichung S > 500 cm

Höhe

System **DE_DHHN2016_NH**
Messjahr **2005** Höhe [m] **13,208**
Genauigkeitsstufe Standardabweichung S < 1 mm

Bemerkungen

Lage-/Einmessungsskizze/Ansicht





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



**Einzelnachweis
Höhenfestpunkt**

214604270

Erstellt am: 06.04.2022

**Auszug aus dem amtlichen
Festpunktinformationssystem**

Punktvermarkung

Mauerbolzen, horizontal eingebracht (mit
Inschrift)

Klassifikation

Ordnung

NivP(3) - Nivellementpunkt 3. Ordnung

Lage

System

ETRS89_UTM33

Messjahr

East [m]

North [m]

1998

33 399410,000

5971311,000

Genauigkeitsstufe

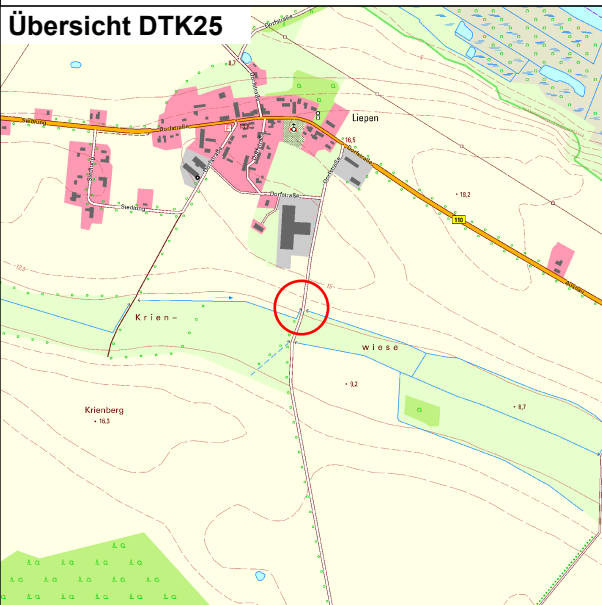
Standardabweichung S > 500 cm

Überwachungsdatum

28.04.2004

Gemeinde

Übersicht DTK25



Höhe

System

DE_DHHN2016_NH

Messjahr

Höhe [m]

1998

10,585

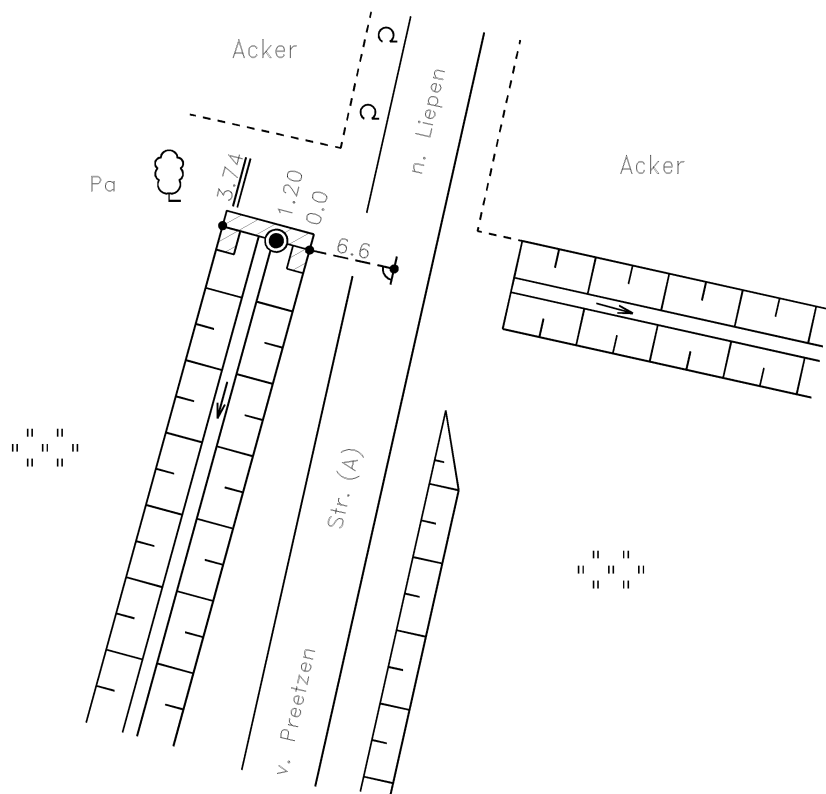
Genauigkeitsstufe

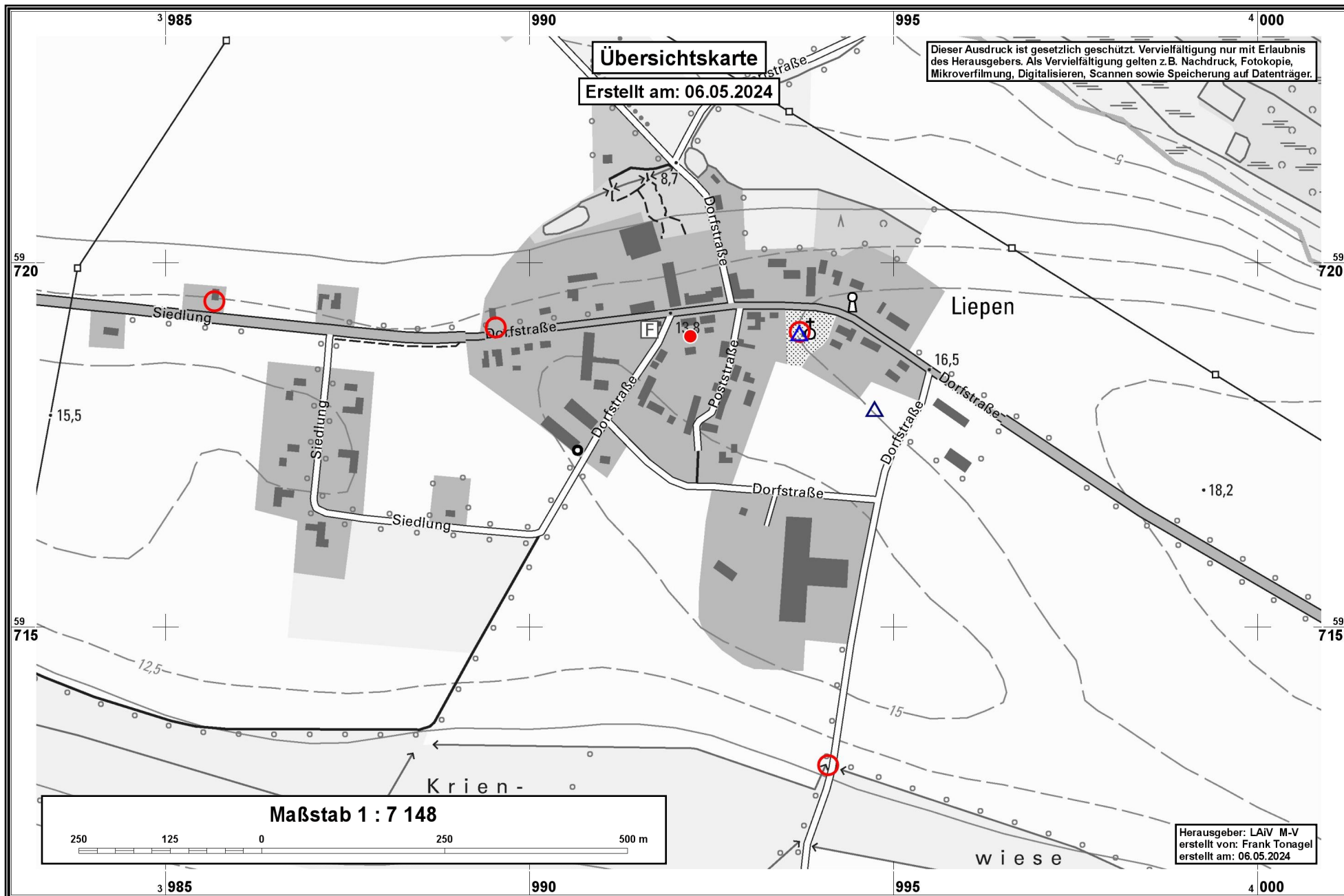
Standardabweichung S <= 5 mm

Bemerkungen

0,37 unter OK

Lage-/Einmessungsskizze/Ansicht





Merkblatt

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

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

Es gibt Bodenpunkte und Hochpunkte.

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

Bodenpunkte haben unter dem Granitpfeiler in der Regel eine Granitplatte.

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

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

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

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

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

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

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

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

Danach ist folgendes zu beachten:

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

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

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

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

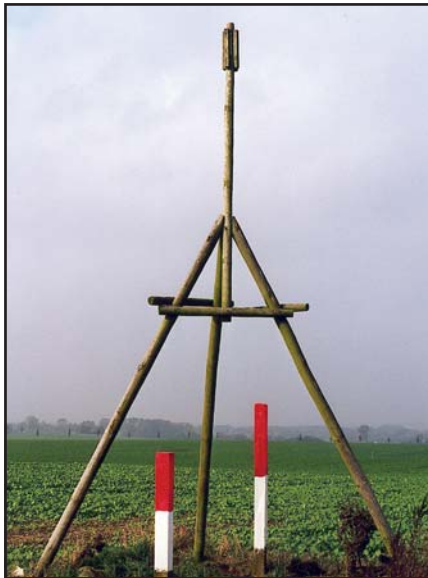
Herausgeber:

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

Druck:

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

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



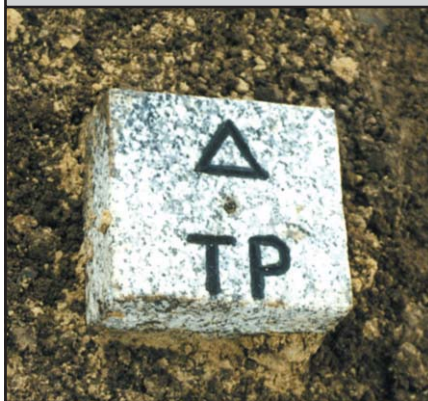
TP Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsignal und Schutzsäulen



OP Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsäule



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



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



Hochpunkt (Turm Knopf u. a.)



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



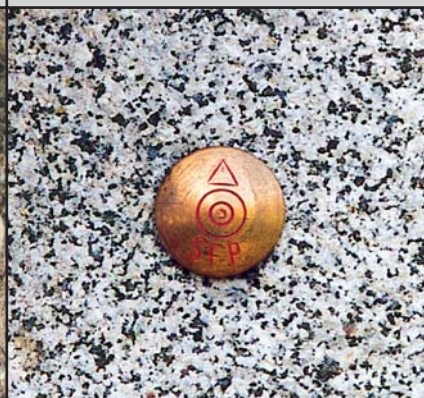
GGP Granitpfeiler 30 cm x 30 cm* oder 50 cm x 50 cm*



Markstein Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit „NP“



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



SFP Messingbolzen Ø 3 cm



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

* Oft mit Schutzsäule(n) oder Stahlschutzbügel

Anlage 2

Wasser- und Bodenverband "UNTERE PEENE"

- Körperschaft des öffentlichen Rechts –



Wasser- u. Bodenverband "Untere Peene"
Heinrich-Hertz-Straße 7 17389 Anklam

Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner
z.Hd. Frau Motz
August-Bebel-Straße 29

17389 Anklam

mail: juliane.motz@ibnup.de

- Der Verbandsvorsteher-

Wasser- Bodenverband
"Untere Peene"
Heinrich-Hertz-Straße 7
17389 Anklam
Tel.: 03971 / 83 16 25
Fax: 03971 / 83 16 43
E-Mail: uhthoff@wbv-mv.de

Anklam, den 08.05.2024

Stellungnahme: 2024-05-06

Betreff: Abrundungssatzung OT Liepen

Sehr geehrte Frau Motz,

grundsätzlich hat der WBV keine Bedenken bzgl. der vorliegenden Planung. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass sich in der nördlichen Peripherie des o.a. Planbereiches ein Gewässer II. Ordnung befindet, deren Unversehrtheit garantiert werden muss. D.h. die Gewässer an sich sowie eine Unterhaltungstrasse sind von jeglicher Bebauung u.o. Bepflanzung freizuhalten. Die Breite der Trasse beträgt bei offenen Gewässern mindestens 5m von der Gewässeroberkante und bei verrohrten Gewässern je 10m vom Rohrscheitel aus gemessen.

Sollten sich im Zuge der weiteren Planungen Veränderungen insbesondere bei der Abführung von Niederschlagswasser ergeben, welche sich direkt oder indirekt auf die Vorflut von Gewässern II. Ordnung auswirken könnten, ist der WBV erneut zu involvieren. Dies wird besonders dann bedeutsam, wenn sich der Grad der Versiegelung im Plangebiet signifikant erhöhen sollte.

Zur Unterstützung Ihrer weiteren Planung, fügen wir diesem Schreiben einen Ausschnitt aus unserem Gewässerkataster bei.

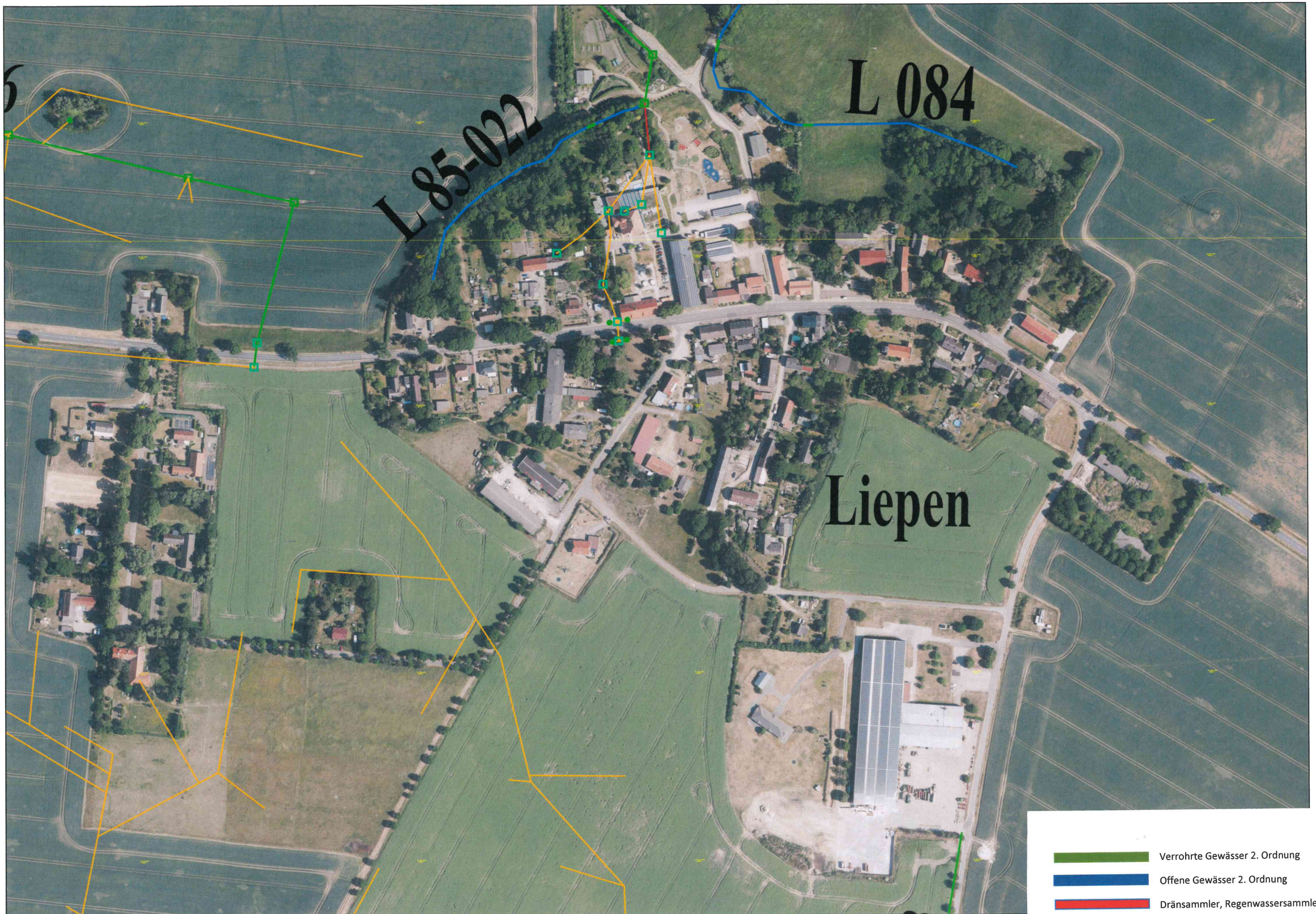
Mit der Bitte diese Anregungen mit aufzunehmen, verbleibe ich

mit freundlichem Gruß

Jens Uhthoff
Geschäftsführer

Verbandsvorsteher:
Henning Schroll
Geschäftsführer:
Jens Uhthoff

Bankverbindung: Sparkasse Vorpommern
Kto-Nr. 100 009 395 BLZ 150 505 00
IBAN: DE 49 1505 0500 0100 0093 95
BIC: NOLADE21GRW



- Verrohrte Gewässer 2. Ordnung
- Offene Gewässer 2. Ordnung
- Dränsammler, Regenwassersammler
- Dränagen
- Beregnung

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

1 Ausgangsdaten

Im Auftrag der Gemeinde Neetzow-Liepen, über das Amt Anklam-Land, wird eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für zwei einbezogene Flächen der 1. Änderung und Ergänzung der Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Liepen der Gemeinde Neetzow-Liepen erarbeitet.

Die folgenden Planungsziele sollen mit der Erarbeitung der 1. Änderung und Ergänzung 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
- Einhaltung der naturschutzrechtlichen Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege im Zusammenhang mit der vorgesehenen Nutzung.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung 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.

Mit der 1. Änderung und Ergänzung 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 Bebauungen geschaffen, um den Zuzug innerhalb der Gemeinde und des Ortsteils Liepen zu fördern.

Das Gebiet der 1. Änderung und Ergänzung der Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Liepen der Gemeinde Neetzow-Liepen, bestehend aus zwei Ergänzungsbereichen, ist insgesamt ca. 6.855 m² groß.

Der Plangeltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Ergänzungsbereich 1

Gemeinde	Neetzow-Liepen
Gemarkung	Liepen
Flur	5
Flurstücke	105/2 (tw.), 106 (tw.) und 107 (tw.)
Größe	1.945 m ²

Ergänzungsbereich 2

Gemeinde	Neetzow-Liepen
Gemarkung	Liepen
Flur	1
Flurstücke	39/1 (tw.), 39/4 (tw.), 40 (tw.) und 89/9 (tw.)

Flur	4
Flurstücke	50/1 (tw.) und 50/2 (tw.)
Größe	4.910 m ²

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

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

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist. Soweit Ersatzmaßnahmen nachweisbar rechtlich oder tatsächlich unmöglich sind oder die verursachten Beeinträchtigungen nachweisbar nicht beheben, hat der Verursacher für die verbleibenden Beeinträchtigungen eine Ausgleichszahlung zu leisten

1.1 Rechtliche Grundlagen

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

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVObI. M-V S. 130);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVObI. M-V 2024, 270), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVObI. M-V S. 130, 136);

- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

1.2 Naturräumliche Gegebenheiten

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

Die Ortschaft wird verkehrstechnisch durch die Bundesstraße B 110 erschlossen.

Das Plangebiet ist durch die Immissionen seitens der Kreisstraße und der vorhandenen Bebauung der Ortslage Liepen vorbelastet. Von einer derzeitigen Überschreitung der gesetzlich vorgeschriebenen Schwellenwerte wird nicht ausgegangen. Das Plangebiet erfüllt keine bedeutende Erholungsfunktion.

Internationale und nationale Schutzgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Es werden keine nationalen und internationalen Schutzgebiete durch die Satzung und deren Flächen beeinträchtigt oder unmittelbar tangiert.

Als Lebensraum für besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten hat der Geltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedeutung.

Der Ergänzungsbereich eins befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Liepen und befindet sich zudem in sogenannter zweiter Reihe. Er schließt im Osten und Süden direkt an vorhandene Wohnbebauungen und deren entsprechenden Nebenanlagen an. Der Ergänzungsbereich eins dient ausschließlich der Errichtung von Nebenanlagen, Nebengebäuden, Garagen, Carports und Stellplätzen. Hauptnutzungen, wie beispielsweise Wohngebäude, sind in diesem Bereich nicht zulässig. Somit wird das Bauen in zweiter Reihe verhindert. Erschlossen wird der Ergänzungsbereich eins durch die Dorfstraße und die vorangestellten Grundstücke im Süden. Es handelt sich um Freiflächen der Siedlungsbereiche (PER, PEU). Die Flächen werden hauptsächlich als Hühnerhof genutzt.

Der Ergänzungsbereich zwei befindet sich im Süden des Ortsteils Liepen und schließt im Norden direkt an vorhandene Bebauungen an. Der Ergänzungsbereich bietet circa vier potenzielle Baugrundstücke. Er wird über die Poststraße und die Dorfstraße erschlossen. Es handelt sich im westlichen Teil um artenarmes Frischgrünland (GMA) in der Ausprägung als Glatthaferwiese sowie um Rasenflächen (PER). Der östliche Teil des Ergänzungsbereiches ist überwiegend durch Rasenflächen (PER), Nutzgarten (PGN) und unversiegelte Freiflächen (PEU), welche als Hühnerhof genutzt werden, geprägt.

Durch die 1. Änderung und Ergänzung der Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Liepen der Gemeinde Neetzow-Liepen werden circa vier potenzielle Baugrundstücke ausgewiesen.

Die oben benannten zwei Ergänzungsbereiche schließen direkt an vorhandene Wohnbebauungen und an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an. Die Erschließung der einzelnen Flächen ist ebenfalls gegeben. Demnach erfüllen die ausgewiesenen Ergänzungsflächen die Voraussetzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Folgende Biotoptypen sind in den Ergänzungsflächen vorhanden:

Tabelle 1: Biotoptypen im Plangebiet

Nr.	Code	Bezeichnung	Fläche in m ²
2.7.1	BBA	Älterer Einzelbaum	
2.7.2	BBJ	Jüngerer Einzelbaum	
9.2.3	GMA	Artenarmes Frischgrünland	1.670
13.1.1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	90
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	2.960
13.3.4	PEU	Nicht-oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	1.105
13.8.3	PGN	Nutzgarten	145
14.5.1	ODF	Ländlich geprägtes Dorfgebiet	600
14.7.3	OVU	Weg, nicht -oder teilversiegelt	170
14.7.8	OVP	versiegelte Freifläche	<u>115</u>
			6.855

Das Plangebiet befindet sich in dem mit mittel bis hoch bewerteten Landschaftsbildraum „Ackerlandschaft zwischen Kuckucksgraben, Tollense und Peene-Süd-Kanal“ und in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume. Das Landschaftsbild der Vorhabenfläche ist von der dörflichen Umgebung geprägt und somit von geringer Bedeutung.

Das Untersuchungsgebiet ist anthropogen geprägt und zeichnet sich nicht durch eine besondere Naturnähe oder landschaftliche Vielfalt aus.

1.3 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

Mit der Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung der Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung werden zwei einbezogene Flächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zum Zwecke der Wohnbebauung ausgewiesen.

Die Planung sieht die Errichtung von Wohnbebauung auf Freiflächen des Siedlungsbereiches und Grünlandflächen vor. Es wird von Parametern entsprechend der Umgebungsbebauung ausgegangen. Die Überprüfung ergab für die Umgebungsbebauung eine durchschnittliche GRZ von 0,4, so dass Versiegelungen von bis zu 60% möglich sind. Die umgebenden Gebäude sind eingeschossig. Eine solche Gebäudehöhe wird auch für das Plangebiet angenommen. Die nach der Bebauung unversiegelt bleibenden Grundstücksflächen sollen zukünftig gärtnerisch genutzt werden.

Tabelle 2: Geplante Nutzungen

Nutzung.	Flächen m ²	Flächen m ²	Anteil an der Gesamtfläche in m ²
Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,4	6.855		100
davon:			
Bauflächen versiegelt 60%		4.113	60
Bauflächen unversiegelt 40%		2.742	40
Gesamt	6.855	6.855	100

Folgende Wirkungen auf den Naturhaushalt sind möglich:

Mögliche baubedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zur Realisierung der geplanten Vorhaben, welche nach Bauende wiedereingestellt bzw. beseitigt werden. Während dieses Zeitraumes kommt es, vor allem durch die Lagerung von Baumaterialien und die Arbeit der Baumaschinen, auch außerhalb der Baufelder zu folgenden erhöhten Belastungen der Umwelt:

- 1 Flächenbeanspruchung durch Baustellenbetrieb,
- 2 Bodenverdichtung, Lagerung von Baumaterialien,
- 3 Emissionen und Erschütterungen durch Baumaschinen.

Die baubedingten Wirkungen des Vorhabens sind temporär. Nach Beendigung der Bauarbeiten werden diese abgestellt sein. Immissionen werden nur tagsüber auf die Umgebung einwirken und die zulässigen Werte nicht überschreiten. Um brütende Vögel und eventuell in Sommerquartieren vorkommende Fledermäuse nicht zu beeinträchtigen ist im Winter zu fällen.

Mögliche anlagebedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich. Diese beschränken sich auf das Baufeld.

- 1 Flächenversiegelungen,
- 2 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes,
- 3 Beseitigung potenzieller Habitate.

Die anlagebedingten Wirkungen in Form von Neuversiegelungen betreffen durch ständige Bewirtschaftung verdichtete und beunruhigte Flächen. Die Auswirkungen sind kompensierbar. Bedeutende Lebensraumfunktionen werden nicht dauerhaft eingeschränkt.

Mögliche betriebsbedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Funktion/ Nutzung der Baulichkeiten. Nennenswerte Wirkfaktoren sind in diesem Fall durch Wohnen verursachte Immissionen.

Die betriebsbedingten Wirkungen in Form von Lärm- und Schadstoffhöhungen durch KFZ - Verkehr und Heizbetrieb sind gering.

1.4 Abgrenzung von Wirkzonen

Die Errichtung von Bebauung auf intensiv genutzten Flächen erzeugt keine die vorhandenen Immissionen erheblich überschreitenden Wirkungen. Geschützte Biotope oder Biotope der Wertstufe 3 sind in unmittelbarer Nähe zum Vorhaben nicht vorhanden. Vom Vorhaben gehen, bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen, voraussichtlich keine Wirkungen aus, welche zur Störung spezieller störungsempfindlicher Arten führen können.

1.5 Lagefaktor

Die Vorhabenfläche grenzt an Bebauung und Verkehrsflächen an und befindet sich somit in einer Entfernung von weniger als 100 m zur nächsten Störquelle. Daraus ergibt sich ein Lagefaktor von 0,75. Das Vorhaben befindet sich in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume und in keinem LSG.

2 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Die zur Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfes erforderlichen Faktoren sind den Hinweisen zur Eingriffsregelung entnommen:

Wertstufe: laut Anlage 3 HzE
Biotopwert des betroffenen Biotoptyps: laut Pkt. 2.1 HzE

2.1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

2.1.1 Flächen ohne Eingriff

Hier kommen die unversiegelten Bauflächen zum Ansatz, die zu Freiflächen (Zierrasen) oder gärtnerisch genutzten Flächen (Zier- bzw. Nutzgarten) umgewandelt werden. Die Wertigkeit der geplanten Flächen entspricht mindestens der der vorhandenen Biotoptypen.

Bei den Grünlandflächen (GMA) und Gehölzflächen der Siedlungsbereiche (PWX) werden auch die unversiegelten Bauflächen mit bilanziert (siehe unmittelbare Beeinträchtigungen).

Die bereits versiegelten Flächen im Plangebiet (ODF und OVP) sind nicht Bestandteil der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz.

Flächen ohne Veränderungen

Tabelle 3: Flächen ohne Veränderungen

	Bezeichnung	Planung	Fläche in m²
PER	Zierrasen	Bauflächen unversiegelt	1.184
PEU	Nicht-oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	Bauflächen unversiegelt	442
PGN	Nutzgarten	Bauflächen unversiegelt	58
OVU	Weg, nicht -oder teilversiegelt	Bauflächen unversiegelt	68

2.1.2 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)

Die nachfolgende Tabelle zeigt die unmittelbaren Wirkungen des Vorhabens auf. Es kommen die Beeinträchtigungen der versiegelten Bauflächen zum Ansatz.

unmittelbare Beeinträchtigungen

- durch versiegelte Bauflächen innerhalb der Ergänzungsflächen
- durch unversiegelte Bauflächen der Biotoptypen GMA und PWX

Tabelle 4: unmittelbare Beeinträchtigungen

Bestand	Fläche in m ²	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ)
PEU	663	1	0,75	497,250
PER	1.776	1	0,75	1.332,000
PGN	87	1	0,75	65,250
OVU	102	0,7	0,75	53,550
GMA	1.670	3	0,75	3.757,500
PWX	90	1,5	0,75	101,250
	4.388			5.806,800

2.1.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)

Das Vorhaben erzeugt keinen Funktionsverlust von Biotopen. Ein Kompensationserfordernis hierfür besteht nicht.

Begründung:

In der HzE Punkt 2.4 Seite 7 steht: „Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.“

Die Immissionen des Vorhabens erhöhen sich nicht wesentlich. Eine Funktionsbeeinträchtigung von geschützten Biotopen wird nicht hervorgerufen.

2.1.4 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

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

Tabelle 5: Versiegelung und Überbauung

Biotoptyp	Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ²	x	Zuschlag für Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (m ² EFÄ)
PEU	663		0,5		331,500
PER	1.776		0,5		888,000
PGN	87		0,5		43,500
OVU	102		0,5		51,000
GMA	1.002		0,5		501,000
PWX	54		0,5		27,000
			gesamt:		1.842,000

2.2 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

In den Hinweisen zur Eingriffsregelung steht: Die Betroffenheit besonderer faunistischer Funktionen verlangt eine separate Erfassung und Bewertung. Sofern durch die Wiederherstellung der

übrigen betroffenen Funktions- und Wertelemente eine entsprechende Kompensation für besondere faunistische Funktionsbeziehungen noch nicht erreicht wird, erwächst hieraus die Verpflichtung zur Wiederherstellung artspezifischer Lebensräume und ihrer Voraussetzungen.

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

2.2.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen

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

2.2.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

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

2.3 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

2.3.1 Boden

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

2.3.2 Wasser

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

2.3.3 Klima

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

2.4 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

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

2.5 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Tabelle 6: Zusammenstellung

Eingriffsflächen- äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopver- änderung (m² EFÄ)	+	Eingriffsflächen- äquivalent für Funktionsbe- einträchtigung (m² EFÄ)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (m² EFÄ)	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m² EFÄ)
5.806,800		-		1.842,000		7.648,800

3 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Insgesamt 7.649 Eingriffsflächenäquivalente sind durch Realkompensation oder den Kauf von Ökopunkten zu decken.

Der Nachweis der Deckung von 1,74 Eingriffsflächenäquivalenten pro m² erworbener Grundstücksfläche durch Realkompensation ist der Unteren Naturschutzbehörde durch den Bauherrn mittels einer Berechnung der Maßnahmen gemäß Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE, Neufassung 2018) nachzuweisen.

Ökopunkte sind bei Ökokonten in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ zu erwerben.

Als Kompensationsmaßnahme sind insgesamt 7.649 Ökopunkte einer Ökokontomaßnahme zu erwerben. Pro m² beanspruchter Ergänzungsfläche sind 1,74 Ökopunkte vom jeweiligen Bauherren zu erwerben. Der Reservierungsbescheid ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

Möglich wäre die Verwendung des Ökokontos VG 045 „Anlage von Magerwiesen bei Pulow“, da dieses in derselben Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ wie das Vorhaben liegt.

Das Ökokonto hat ein Aufwertungspotenzial von insgesamt 340.000 m² KFÄ. Das Flurstück ist insgesamt 26 ha groß und wurde bisher intensiv ackerbaulich genutzt.

Das Ziel des Ökokontos ist es, auf den vorhandenen Ackerflächen durch die Umwandlung in Magerrasen und der Pflanzung von Einzelbäumen bzw. Baumgruppen sowie einer Wildgehölzhecke einen vielfältigen und reich strukturierten Lebensraum für typische Tier- und Pflanzenarten der extensiv genutzten, offenen und halboffenen Landschaftsräume trockener Standorte zu entwickeln.

Die Umsetzung des Ökokontos dient weiterhin der Verringerung von Stoffeinträgen in das Gewässerökosystem des Pulower Sees und damit einer Verbesserung der Wasserqualität des Sees.

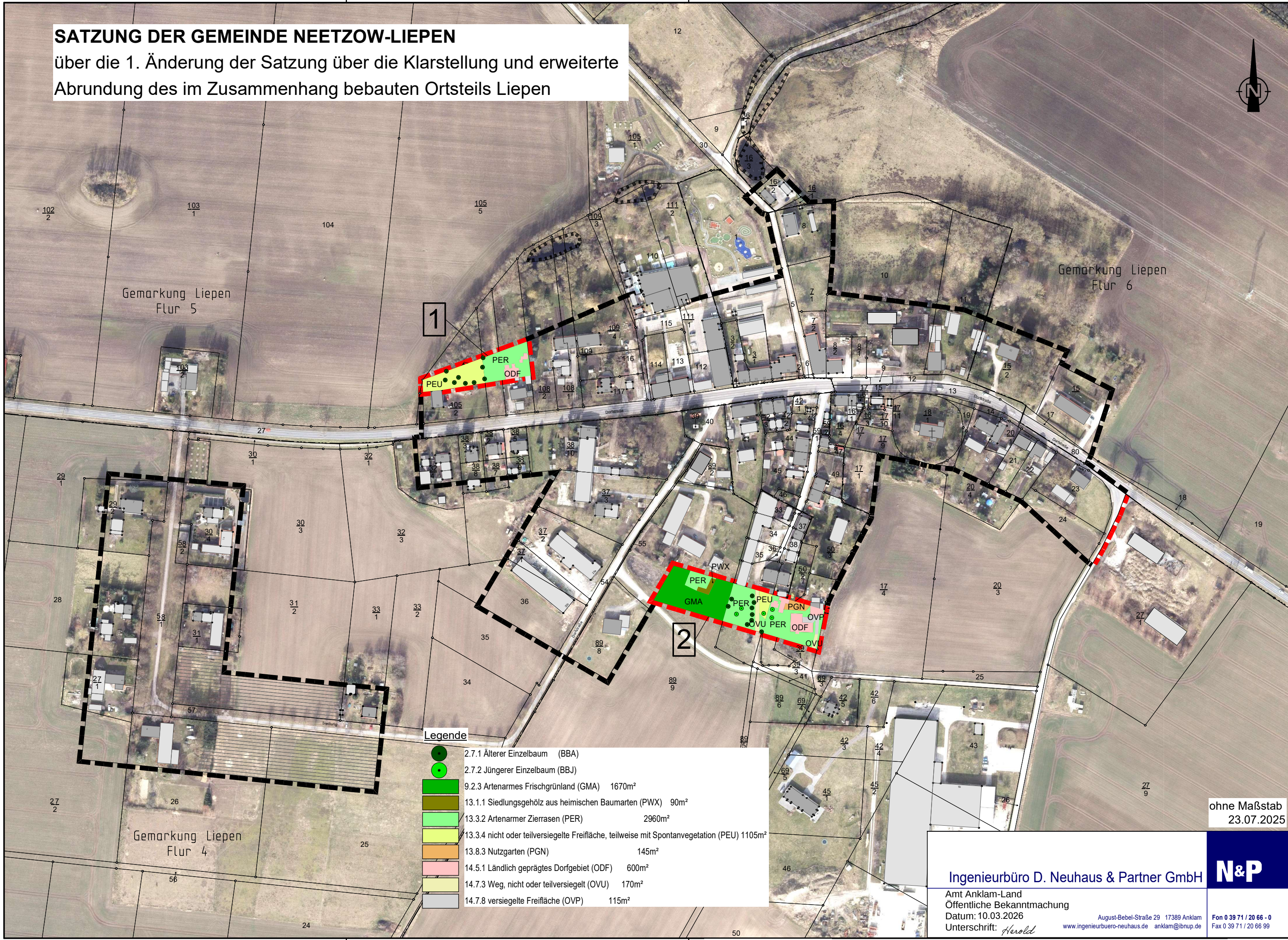
Cet ouvrage est notre propriété intellectuelle. Sans notre autorisation écrite, il ne peut être ni copié, ni reproduit, ni communiqué à des tiers.

Diese Darstellung ist unser geistiges Eigentum. Sie darf ohne unsere schriftliche Zustimmung weder irgendwie kopiert noch zur Anfertigung des Werkes gebraucht oder Dritten bekanntgegeben werden.

This design and information is our intellectual property. It must neither be copied in any way nor used for manufacturing nor communicated to third parties without our written consent.

SATZUNG DER GEMEINDE NEETZOW-LIEPEN

über die 1. Änderung der Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Liepen



●	2.7.1 Älterer Einzelbaum (BBA)	
●	2.7.2 Jüngerer Einzelbaum (BBJ)	
■	9.2.3 Artenarmes Frischgrünland (GMA)	1670m²
■	13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)	90m²
■	13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)	2960m²
■	13.3.4 nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)	1105m²
■	13.8.3 Nutzgarten (PGN)	145m²
■	14.5.1 Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF)	600m²
■	14.7.3 Weg, nicht oder teilversiegelt (OVU)	170m²
■	14.7.8 versiegelte Freifläche (OVP)	115m²

ohne Maßstab
23.07.2025

Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH

Amt Anklam-Land
Öffentliche Bekanntmachung
Datum: 10.03.2026
Unterschrift: *Harold*

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

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

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Allplan 2023