

Bebauungsplan Nr. 4/2011 „Torgelower Straße 13“ der Gemeinde Liepgarten



© GeoBasis -DE/MV 2011

Begründung 09 / 2012

Für die: Gemeinde Liepgarten
über Amt „Am Stettiner Haff“
Stettiner Str. 1
17367 Eggesin

erarbeitet durch: Dipl.- Ing. Eveline Schütze
Dipl.- Ing. Beate Wagner
Freischaffende Architekten für Stadtplanung
Ziegelbergstr. 8
17033 Neubrandenburg

Tel. 0395/544 2560
Fax. 0395/544 2566
E-Mail: buero@schuetze-wagner.de

mit: Dipl.-Ing. (FH) Kerstin Manthey-Kunhart
Landschaftsplanerin
Gerichtsstr. 3
17033 Neubrandenburg

Tel. / Fax. 0395/4225110
E-Mail: kunhart@gmx.net

Stand: September 2012

Inhalt

1. Veranlassung und Ziele	4
2. Grundlagen	4
2.1 Rechtsgrundlagen	4
2.2 Planungsgrundlagen	5
2.3 Verfahren	5
3. Bestandssituation	6
3.1 Geltungsbereich	6
3.2 Nutzungs- und Ortsstruktur	8
3.3 Erschließung	10
3.4 Begrünung / Freiflächen	10
4. Planungskonzept	11
4.1 Übergreifende Planungen	11
4.2 Planungsziele / Beschreibung des Planvorhabens	12
4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	14
4.4 Höhenlage	15
4.5 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen	15
4.6 Vom Baurecht abweichende Tiefe der Abstandsflächen	15
4.7 Erschließung	16
4.8 Flächenbilanz	17
4.9 Nachrichtliche Übernahme / sonstige Hinweise	18
4.10 Örtliche Bauvorschriften	19
5. Umweltbeitrag	20

1. Veranlassung und Ziele

Entgegen der Festsetzung der Innenbereichssatzung beabsichtigt der Grundstückseigentümer, das rechtmäßig als Ferienwohnung ausgebaute Stallgebäude zum dauerhaften Wohnen umzunutzen und im rückwärtigen Bereich um ca. 65 m² zu erweitern.

Das ehemalige Nebengebäude befindet sich, wie in Liepgarten meist typisch, hinter bzw. zurückgesetzt gegenüber der straßenbegleitenden Wohnbebauung.

Unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsbedingungen sowie eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden soll der vorgeprägte Siedlungsbereich wirtschaftlich als Wohnbauland entwickelt und nachverdichtet werden.

Durch die Bebauungsplanung möchte die Gemeinde standortkonkret eine Einzelfallentscheidung städtebaulich und planungsrechtlich regeln. Die Gemeinde hat die Wahl des Verfahrens geprüft und sich für das qualifizierte Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung (gemäß § 10 i. V. m. § 13a BauGB) entschieden, um die städtebauliche Ordnung zu regeln.

Die nachbarschaftlichen Belange und bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind bei der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben zu beachten.

2. Grundlagen

2.1 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
2. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulanderleichterungsgesetz vom 22.April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (G-S M-V Gl. Nr. 2130-3)
4. Landesplanungsgesetz (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V S.503), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)
5. Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
6. Hauptsatzung der Gemeinde Liepgarten in der derzeit gültigen Fassung
7. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) BGBl. 2009 Teil I. Nr. 51, vom 06. Aug. 2009)

8. Naturschutzausführungsgesetz -NatSchAG M-V, verkündet als Art. 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Febr. 2010 (GVOBl. M-V S. 66)
9. Wassergesetz des Landes M-V (LWaG) vom 30. Nov. 1992 (GVOBl. M-V 1992) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010 S. 101)
10. Gesetz zur Neuregelung des Wasserrechts (BGBl. 2009, Teil I Nr. 51, herausgegeben am 06.08.2009, S. 2585, in Kraft seit 01.03.2010)
11. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), geändert durch Artikel 6 Abs. 67 des Gesetzes vom 22.12.2011 (BGBl. I, S. 3044).
12. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3180)
13. Gesetz über den Brandschutz für Mecklenburg-Vorpommern
14. LBauO M-V vom 18.04.2006, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V, S. 323)

2.2 Planungsgrundlagen

1. Rechtskräftige Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Liepgarten
2. Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung Liepgarten
3. Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RREP-VP, Stand August 2010)
4. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 03.05.2005
5. Lage- und Höhenvermessung des Vermessungsbüros Dipl.- Ing. (FH) Petra Zeise, in Papendorfer Chaussee 2, 17309 Pasewalk, vom 07.09.2011 mit Übernahme des digitalen Katasterbestandes
6. Geo Portal M-V, mit Genehmigung des Landesamtes für innere Verwaltung Schwerin vom 15.04.2010.

2.3. Verfahren

Gemäß § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) soll ein Bebauungsplan für die bauliche Nachverdichtung eines im Innenbereich befindlichen Wohngrundstückes aufgestellt werden. Da die Größe der Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² betragen wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen, findet das beschleunigte Verfahren Anwendung.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB wurde ebenfalls abgesehen.

Auf der Grundlage des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB „... gelten ... Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 von der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig ...“

Dennoch sind die Belange von Umwelt- und Naturschutz zu berücksichtigen.

Die Gemeindevertreter haben die Aufstellung des Bauleitplanverfahrens beschlossen und den Entwurf des Bebauungsplanes (Stand 12/2011) zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Der Öffentlichkeit wurde durch Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Entwurf des Bebauungsplanes (Stand 12/2011).

Die Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen hat ergeben, dass, um die Zulässigkeit des Bauvorhabens im hinteren Bereich zu ermöglichen, die Baulinie durch eine Baugrenze zu ersetzen ist und die textliche Festsetzung 1.3 „Nebengebäude sind hinter dem Hauptgebäude zurückgesetzt einzuordnen“, zu ergänzen ist um: „...und sind im Bereich von 20 m ab Straßenbegrenzungslinie unzulässig“. Diese Änderung hatte zur Folge, dass erneut eine 14-tägige Betroffenenbeteiligung durchgeführt werden musste.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Liepgarten hat auf ihrer Sitzung am 14.06.2012 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Mit Schreiben vom 06.09.2012 wurde der Bebauungsplan Nr. 4/2011 mit Auflagen genehmigt. Die Auflagen wurden erfüllt.

Da die Gemeinde über keinen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt, wird der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Über den Bebauungsplan kann die städtebauliche Ordnung gesichert werden. Der Bebauungsplan steht den beabsichtigten Entwicklungszielen der Gemeinde nicht entgegen.

3. Bestandssituation

3.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst Teile des bebauten Flurstückes 741 in der Flur 1, Gemarkung Liepgarten mit einer Fläche von ca. 1340 m². Das Flurstück hat eine Gesamtfläche von 7.659 m².

Im Nordwesten grenzt das Flurstück an die Kreisstraße UER 12. Die benachbarten Flurstücke 740 und 742/1 begrenzen das Plangebiet im Norden und im Süden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der rechtskräftigen Abrundungssatzung der Gemeinde Liepgarten und ist demzufolge als Innenbereich (gemäß § 34 BauGB) zu bewerten.

Die Tiefe des Plangebietes wurde analog der rechtskräftigen Abrundungssatzung mit 50 m ab erschließungsseitiger Grundstücksgrenze festgesetzt.

Kartengrundlage:

Lage- und Höhenvermessung mit digitaler Übernahme des amtlichen Katasterbestandes, erstellt durch das Vermessungsbüro Dipl.- Ing. (FH) Petra Zeise vom 07.09.2011.

- Lagesystem: GK 42/83

- Höhensystem: HN 76

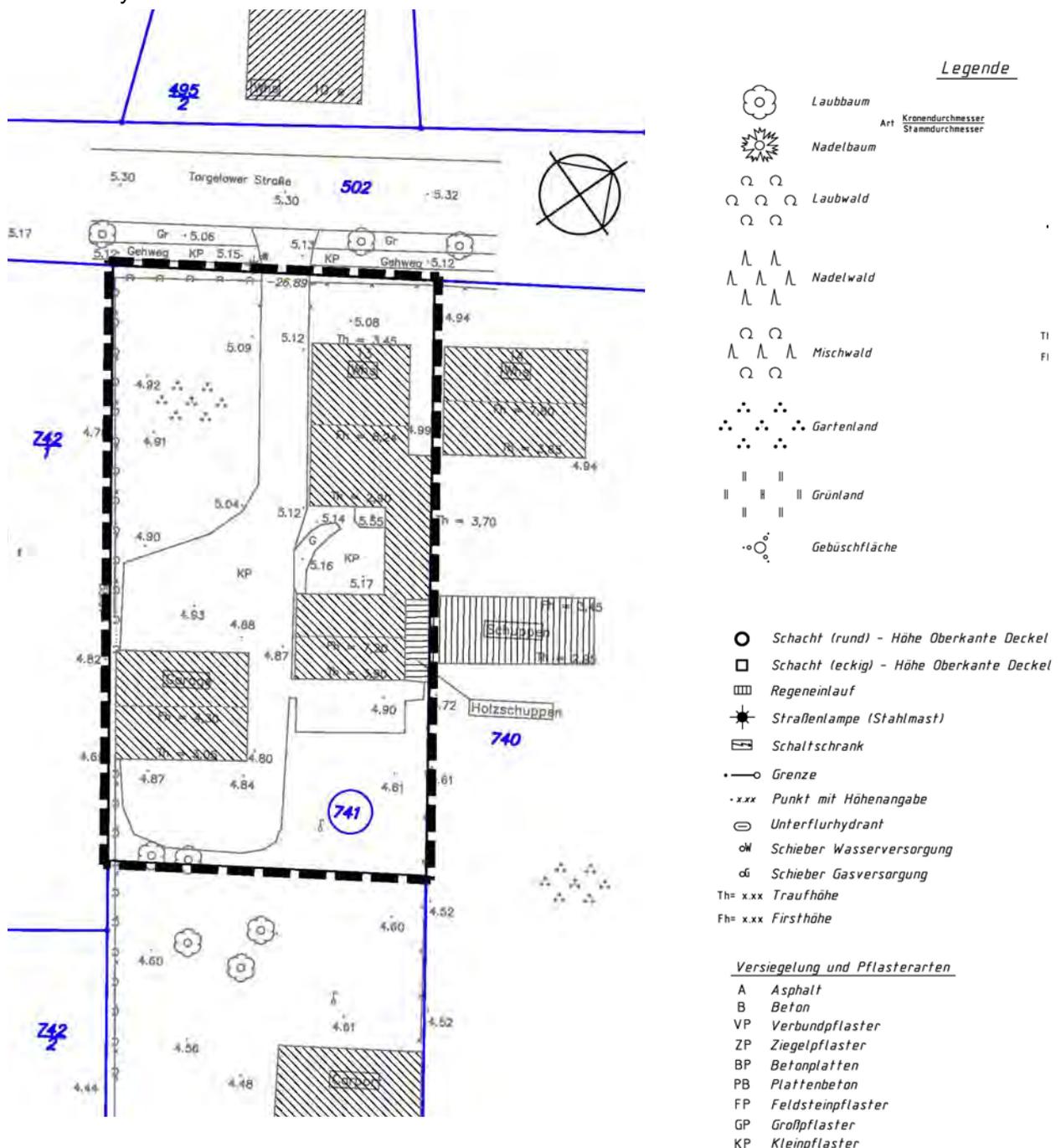


Abb.: Lage- und Höhenvermessung mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches (unmaßstäblich)

3.2 Nutzungs- und Ortsstruktur

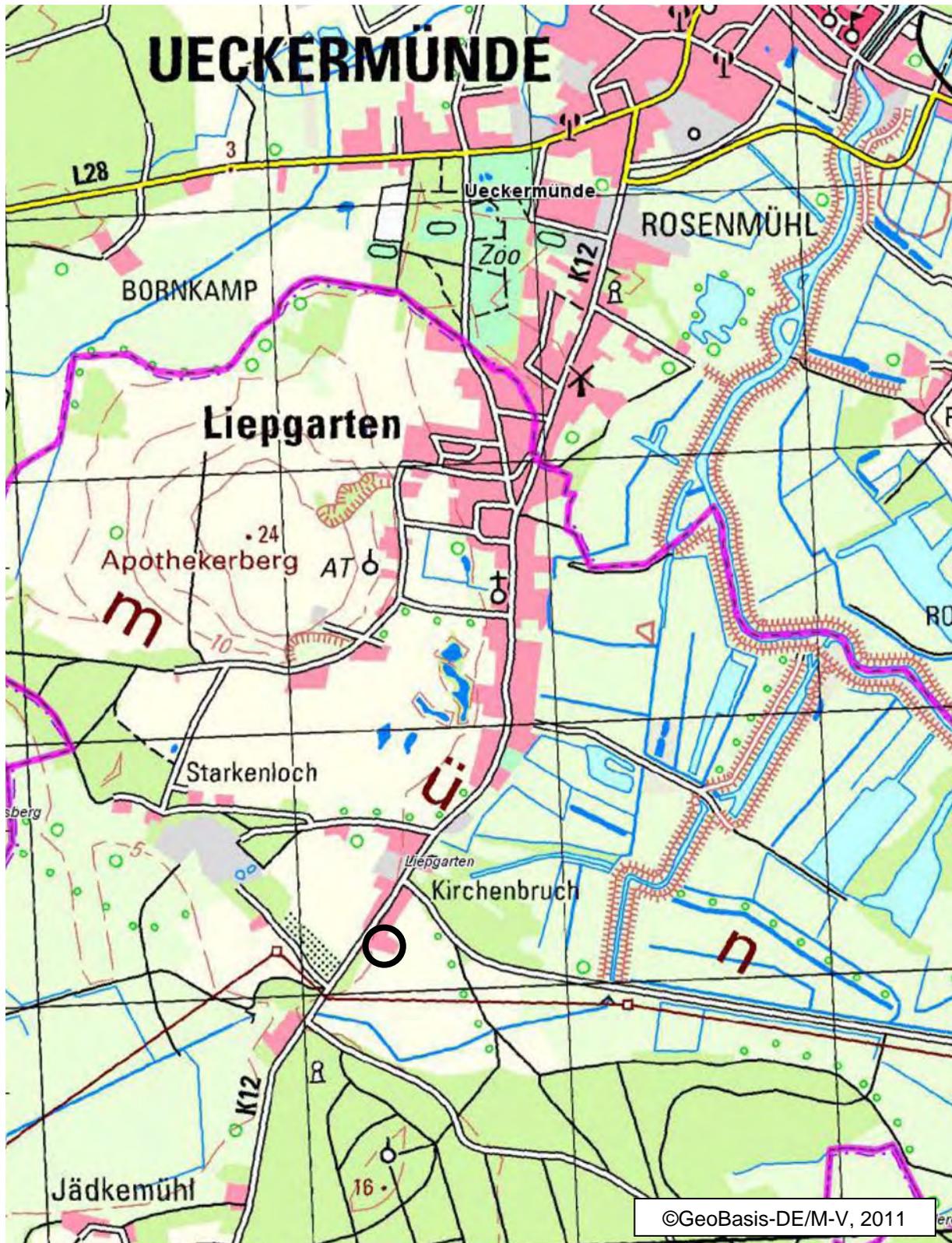
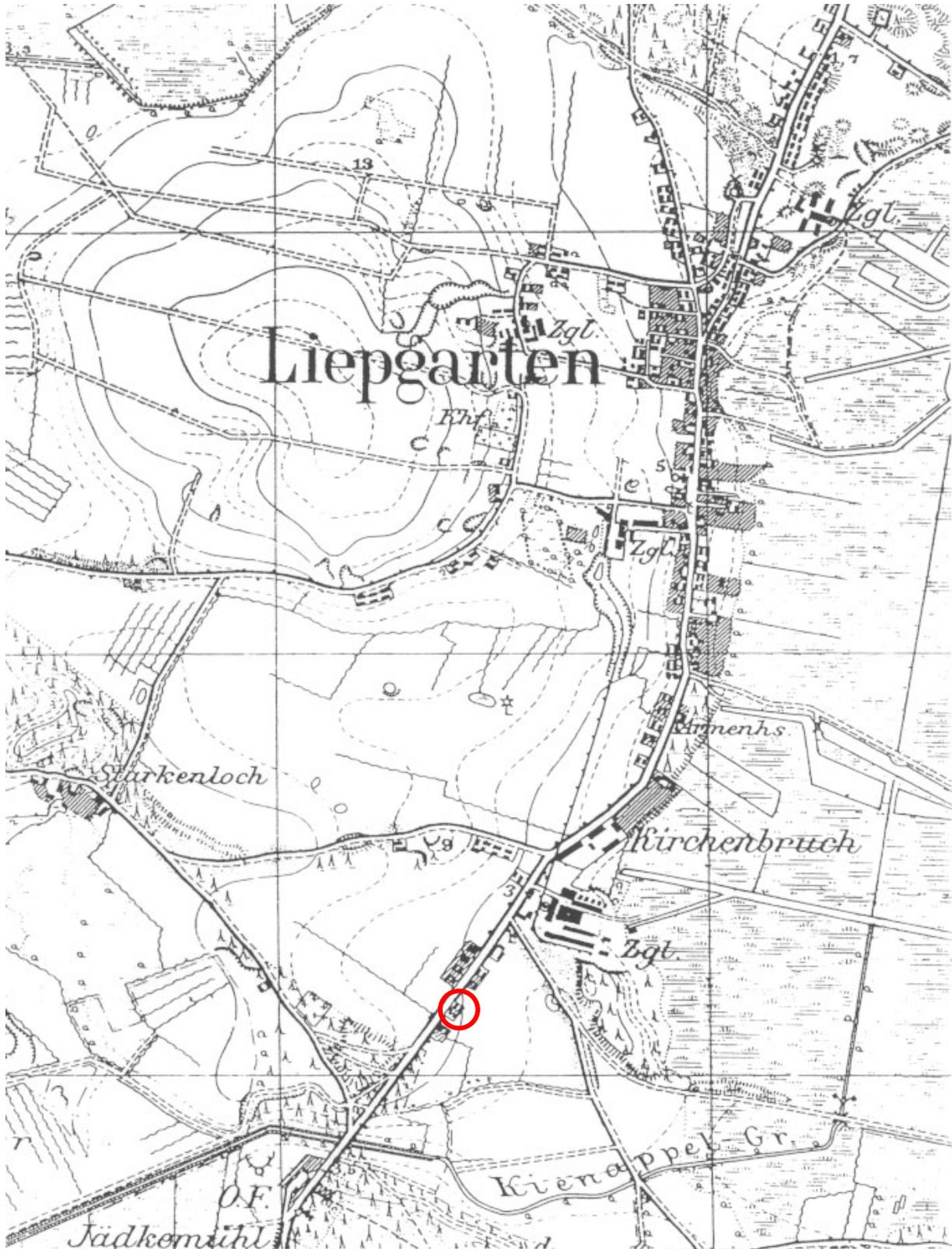


Abb.: Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet befindet sich in südlicher Ortslage und gehört zu der im Zusammenhang bebauten Ortslage Liepgarten.

Die Umgebung ist geprägt von einer straßenbegleitenden Wohnbebauung, die z. T. schon vor ca. 100 Jahren entstanden ist.



Die ursprüngliche Grundstücksbebauung ist auch heute noch erkennbar.

Das Hauptgebäude befindet sich, wie auch die Nachbarbebauung, ca. 5 m vom Wegflurstück entfernt. Wie auf der vorstehenden historischen Abbildung zu erkennen ist,

entstanden die Haupthäuser in regelmäßigen Baufluchten. Nebengebäude ordnen sich strukturell dem Haupthaus unter und wurden zurückgesetzt auf der Hoffläche errichtet.

Durch den Bau mehrerer Einfamilienhäuser in jüngster Vergangenheit hat sich die Ortsstruktur strukturangepasst weiter verdichtet, ohne den dörflichen Charakter zu verlieren.

Geänderte Nutzungsansprüche haben dazu geführt, dass die Gebäude um- und ausgebaut wurden, um erhöhtem Nutzungsdruck zu entsprechen. Das Stallgebäude im Plangebiet wurde vor ca. 8 Jahren zu einer Ferienwohnung ausgebaut. Die Genehmigung dazu wurde im Jahr 2002 erteilt. Darüber hinaus wurden auf dem Grundstück bedarfsgerecht Unterstellmöglichkeiten für Pkw geschaffen.

Zwischen dem Haupthaus und dem ehemaligen Stall entstand entlang der Grenze zum Flurstück 740 ein „Verbindungsbau“.

Derzeit sind ca. 57 % der Fläche bereits bebaut bzw. versiegelt.

Topografisch ist das Plangebiet annähernd eben und befindet sich auf einem Planum von ca. 5 m über HN, welches allmählich i. R. Südosten abfällt.

Der sich an die Wohnbebauung anschließende Naturraum ist geprägt durch Wald- und Wiesenlandschaften, die die hier vorhandene attraktive Wohnlage unterstreichen.

3.3 Erschließung

Die an das Grundstück nordwestlich angrenzende Torgelower Straße, hat für das Plangebiet Erschließungsfunktion. Hier befinden sich auch die Ver- und Entsorgungsanlagen der Medien Wasser, Abwasser, Gas, Elektroenergie und Telekommunikation.

Über eine ca. 5 m breite Zufahrt, wird das Grundstück erschlossen. Das Hauptgebäude liegt neben der Grundstückszufahrt. Von hier aus werden auch die rückwärtigen Hofbereiche erschlossen.

Das Plangebiet berührt keine Schutzgebiete des Naturschutz- und Denkmalrechtes. Das Landschaftsschutzgebiet „Haffküste“ grenzt an den durch Satzung festgelegten Innenbereich an.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Die Müllentsorgung erfolgt auf der Basis der Abfallsatzung des ehemaligen Landkreises Uecker-Randow.

3.4 Begrünung /Freiflächen

Die Bestandssituation wird sehr stark durch die vorhandene Bebauung und befestigte Zufahrten und Terrassen geprägt. Dorftypisch ist der unverbaute Vorgarten.

4. Planungskonzept

4.1 Übergreifende Planungen

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich der rechtskräftigen Abrundungssatzung Liepgarten. Darin ist verankert, dass Wohngebäude straßenbegleitend zu errichten und Nebengebäude und Nebenanlagen zurückgesetzt einzuordnen sind.

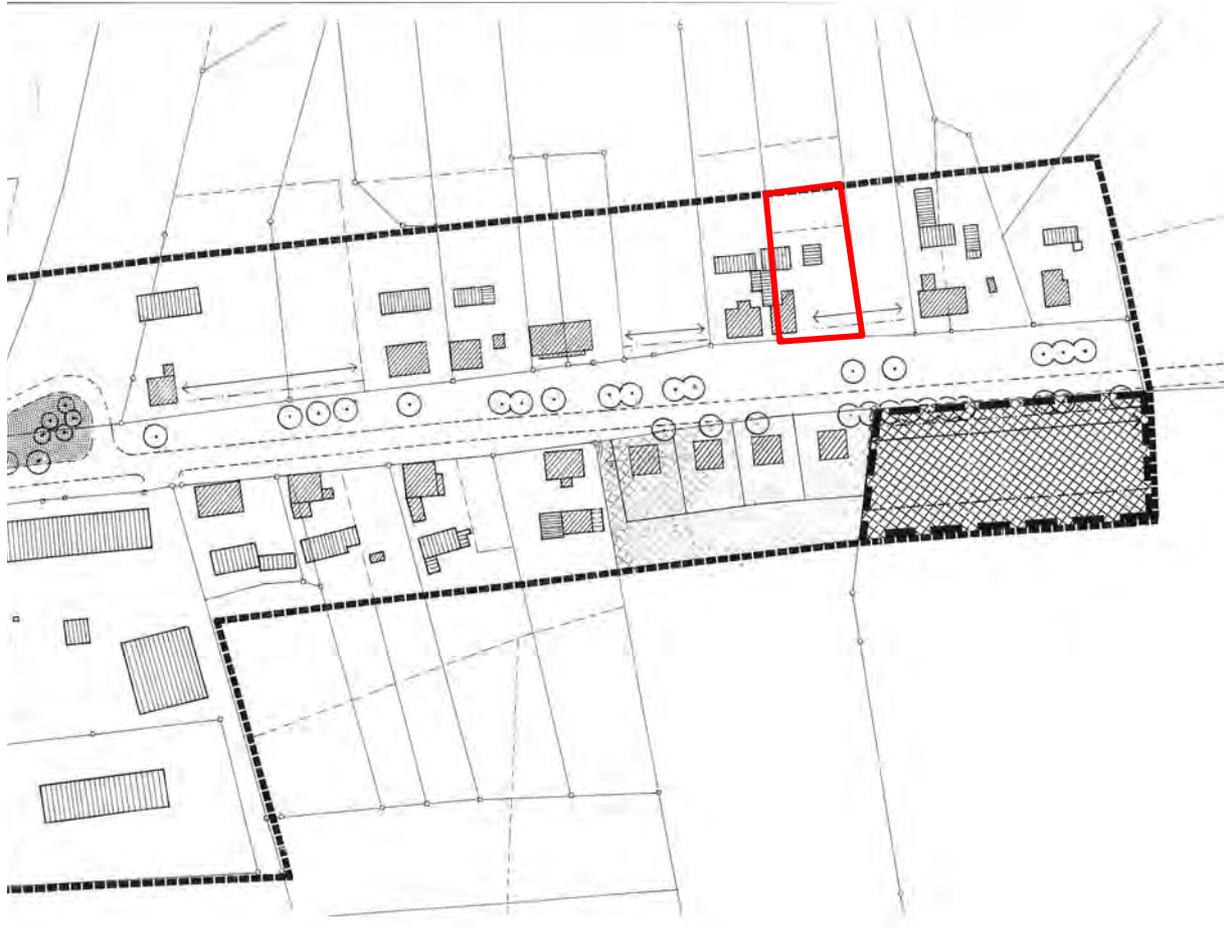


Abb.: Auszug der rechtskräftigen Abrundungssatzung Liepgarten mit Kennzeichnung des Plangebietes

Das Vorhaben entspricht den gemeindlichen Entwicklungsabsichten und wird bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes entsprechend berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan ist ein vorzeitiger Bebauungsplan.

Gemäß **Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern** vom August 2005 werden mit dem B-Plan „Torgelower Straße 13“ der Gemeinde Liepgarten nachfolgende Punkte berührt: (Auszug)

- (2) Die Siedlungsentwicklung soll die Nutzung der vorhandenen sozialen, kulturellen, sportlichen, wirtschaftlichen und technischen Infrastruktur unterstützen, der Erhöhung des ungewollten Verkehrsaufkommens entgegenwirken und eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, *Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen*

Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur befördern.

- (3) Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der *Innen- vor Außenentwicklung* Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

Die Gemeinde Liepgarten ist im **Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (Stand August 2010) als Tourismusedwicklungsraum ausgewiesen. Der Gemeinde Liepgarten wurde keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Liepgarten, mit ca. 800 Einwohnern, gehört zum Nahbereich des Mittelzentrums Ueckermünde.

Aus dem RREP Vorpommern von 2010 können folgende für das Vorhaben relevante Aussagen abgeleitet werden:

4.1 Siedlungsstruktur

- (2) Die Siedlungsentwicklung soll die optimale Nutzung der vorhandenen sozialen, kulturellen, sportlichen, wirtschaftlichen und technischen Infrastruktur unterstützen. Die Siedlungsentwicklung soll eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur befördern.
- (6) Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.
- (7) Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine ressourcenschonende ökologische Bauweise Rechnung zu tragen.

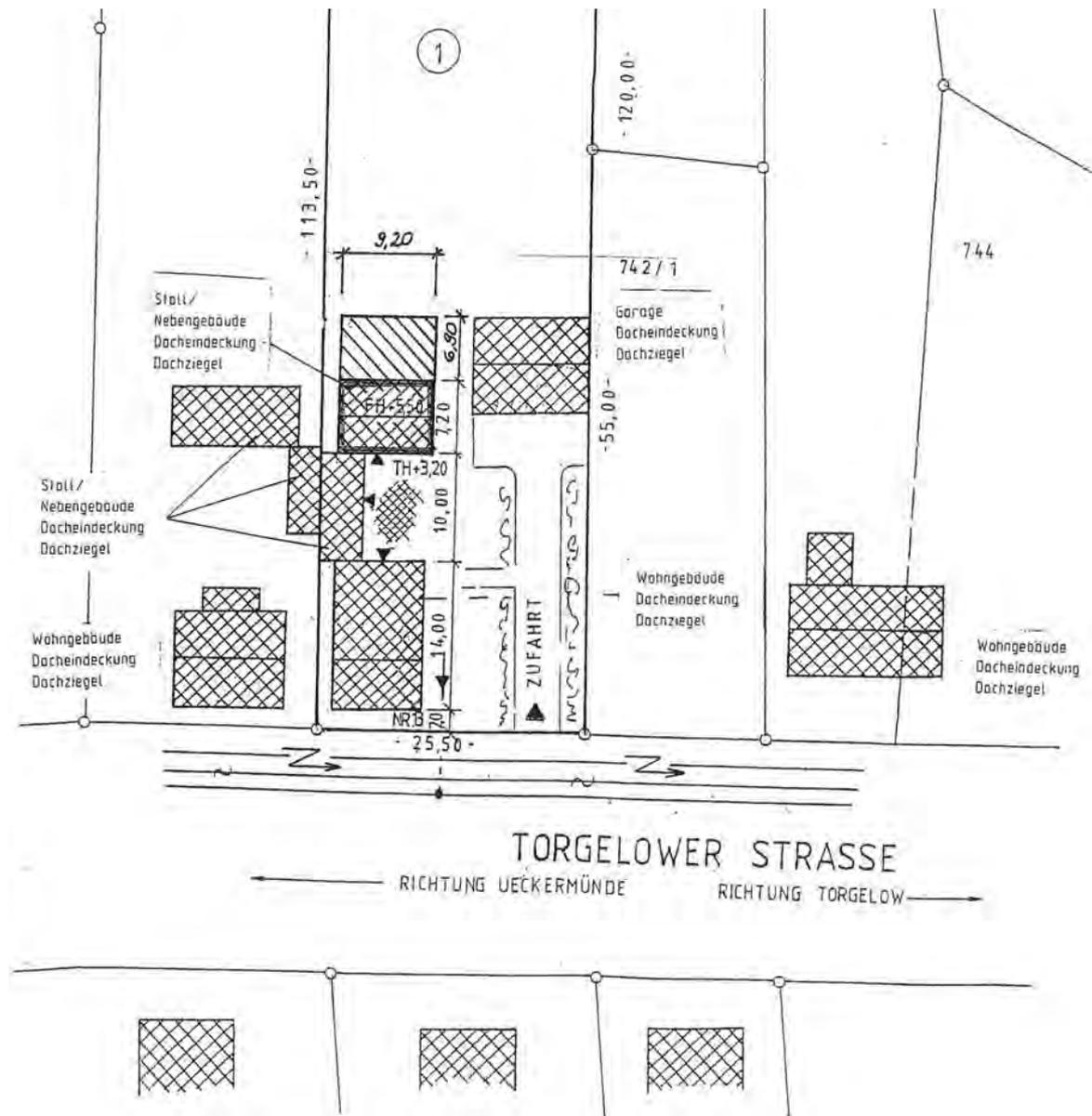
4.2 Planungsziele / Beschreibung des Planvorhabens

Mit der Satzung über den Bebauungsplan „Torgelower Straße 13“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Verdichtung des Wohnungsgrundstückes und Umnutzung vorhandener Bausubstanz geschaffen werden.

Gemäß den vorliegenden Planungsunterlagen (Bauvoranfrage) soll das Ferienhaus durch einen ca. 65 m² großen Anbau erweitert und als Wohnhaus umgenutzt werden.

Durch dieses Planvorhaben wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen, der dazu beiträgt, die Bevölkerungszahl zu stabilisieren. Durch die bauliche Verdichtung des Grundstückes wird ein schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

Der Anbau fügt sich gut in die vorhandene Grundstücksbebauung ein und bildet mit dem Carport eine bauliche Abgrenzung zum dahinterliegenden Garten. Die Gemeinde möchte mit dem B-Plan den beantragten Einzelfall befürworten, da die Nutzungsverdichtung zum Eigenbedarf einer Mehrgenerationsfamilie dient und die Bodenständigkeit und das soziale Gefüge festigt.



Bauweise:
 vorh. Wohngebäude
 Massivbauweise mit Hartbedachung
 Nebengebäude:
 Massivbauweise mit Hartbedachung
 gepl. Anbau an Wohngebäude:
 Massivbauweise mit Hartbedachung



Abb.: Bauvoranfrage vom 23.05.2011

4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der derzeitigen Grundstücksnutzung und der Umgebungsbebauung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Ausnahmsweise werden zugelassen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen

Die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen

werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO durch Festsetzung ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen erfolgte, da das Grundstück auf Grund seiner Größe nicht geeignet ist und diese Einrichtungen strukturell an anderen Standorten besser eingeordnet werden können.

Mit dem Maß der baulichen Nutzung werden im Wesentlichen die städtebaulichen Parameter festgelegt, die die Dichte des Plangebietes bestimmen.

Gemäß § 17 BauNVO wird für das Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO soll nicht ausgeschlossen werden. Die zulässige Überbauung von 40 % der Baugrundstücke darf daher durch Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten bis auf max. 60 % überschritten werden.

Innerhalb des Gebietes wird durch weitere Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung auch die zukünftige Gebietsstruktur wesentlich geprägt werden. Ausgehend von der Bestandssituation und der Umgebungsbebauung soll die Zahl der Geschosse auf max. 1 Vollgeschosse begrenzt werden.

Gemäß der Bestandserfassung wurde nachgewiesen, dass derzeit bereits 57 % des Plangebietes überbaut sind. D. h. eine immense Verdichtung darüber hinaus ist nicht möglich. Das Bauvorhaben soll die Terrassenversiegelung durch hochbauliche Anlage ersetzen.

Darüber hinaus soll durch die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe verhindert werden, dass Baukörper entstehen, die über die beabsichtigte Höhenentwicklung hinausgehen. Die

maximale Traufhöhe soll 4,0 m bezogen auf die am Gebäude befindliche natürliche Geländehöhe nicht übersteigen. Die Traufhöhe ist der Abstand zwischen am Gebäude befindlicher natürlicher Geländehöhe und dem Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerkes an der Fassade mit der Dachhaut.

Aus dem Bestandsaufmaß geht hervor, dass die vorhandenen Traufhöhen maximal 3,90 m betragen. Damit kann diese Festsetzung der strukturangepassten Einordnung der geplanten Bebauung dienen.

4.4 Höhenlage

Um eine geländenahe Einordnung der Gebäude zu sichern, soll der Erdgeschossrohfußboden nicht höher als 0,5 m mittig des vor dem Grundstück befindlichen Erschließungsabschnittes liegen. Auf Grund der fast ebenen Geländehöhe ist damit ein rechtseindeutiger Bezugspunkt gegeben.

4.5 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Überbauung ergibt sich aus der Art der baulichen Nutzung, dem zulässigen Höchstmaß und dem Baubedarf. Dabei soll den Bauherren eine Entscheidungsfreiheit zur Bauform (Einzel- oder Doppelhaus) offengehalten werden. Diese Festsetzung erfolgt für einen längerfristigen Planungszeitraum, der der Ortsstruktur entsprechend Spielräume zulässt.

Damit das vorhandene Erscheinungsbild des Straßenraumes nicht ortsuntypisch beeinträchtigt wird, wird analog der rechtskräftigen Abrundungssatzung festgesetzt, dass Nebengebäude und Nebenanlagen gegenüber den Wohn-/ Hauptgebäuden zurückgesetzt einzuordnen sind. Um im vorderen Bereich des Grundstückes auch zukünftig nur Hauptgebäude zuzulassen, wird dazu ergänzend festgesetzt, dass Nebengebäude und Nebenanlagen im Bereich von 20 m ab Straßenbegrenzungslinie unzulässig sind. Hauptgebäude sind traufständig zur Erschließungsstraße zu errichten.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nur ebenerdige Stellplätze, Wege und Zufahrten zulässig sind. Das heißt, dass alle Nebengebäude und Nebenanlagen (gemäß §§ 12 + 14 BauNVO), die Gebäude sind, nur innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden dürfen.

4.6 Vom Baurecht abweichende Tiefe der Abstandsflächen

Typisch für die in der Hauptbauepoche von Liepgarten um die Jahrhundertwende vom 19. zum 20. Jahrhundert entstandene Einzel- und Doppelhausbebauung ist die grenznahe Bebauung von Haupthäusern zu einer Grundstücksseite. Diese ist auch im Plangebiet gegeben. Zur Grundstücksgrenze der nordöstlichen Nachbarbebauung besteht ein Grenzabstand von weniger als 3 m. Hier besteht eine vom Bauordnungsrecht vorhandene Abweichung, die durch Festsetzung auch rechtlich gesichert werden soll. Die Abweichung von der offenen Bauweise besteht darin, dass an eine seitliche Grundstücksgrenze angebaut

werden darf. Die Mindestabstandsfläche von regulär 3 m wird generell auf 1,90 m verringert. Die Anforderungen an den Brandschutz sind einzuhalten (Ausbildung einer Brandwand etc.).

4.7 Erschließung

Gemäß § 2 Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2002 (GVOBl. M-V, S. 254), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. März 2009 (GVOBl. M-V, S. 282), haben die Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundschutz) zu sichern.

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen.

Für den Einsatz der Feuerwehr sind Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – Fassung August 2006 –, in unmittelbarer Nähe der Hydranten anzuordnen.

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist darauf zu achten, dass die Bäume das Anleitern mit der Drehleiter nicht behindern (nur wo erforderlich – ab Gebäudeklasse 4). Zwischen dem Aufstellplatz der Drehleiter und den anzuleitenden Fenstern dürfen sich keine Hindernisse (z. B. Bäume) befinden.

Die Löschwasserversorgung kann nach Aussage des zuständigen Wehrführers durch Entnahme aus dem Kienappelgraben oder dem Unterflurhydranten auf Höhe der Buswendeschleife Torgelower Straße gesichert werden. Alternativ ist die Löschwasserversorgung durch Tankfahrzeuge der Feuerwehr Ueckermünde sichergestellt.

Die technische Erschließung mit den Medien zentrale Wasserversorgung, zentrale Entwässerung, Elektroenergie und Telefon entspricht dem Stand der Technik. Die Leitungssysteme befinden sich in der Torgelower Straße. Ihr genauer Verlauf ist derzeit nicht bekannt. Es wird davon ausgegangen dass durch das geplante Bauvorhaben keine Erweiterungen der Primärversorgung notwendig sind.

Die Trinkwasserversorgung- und die Abwasserentsorgung haben über die öffentlichen Anlagen des Wasser- und Abwasser-Verband Ueckermünde in der Torgelower Straße zu erfolgen.

Niederschlagswasser von den befestigten und Dachflächen sollte vorzugsweise am Anfallort versickert werden, wenn es die örtlichen Verhältnisse zulassen. Die Versickerungsanlagen sind so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Sofern das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen gefasst und über Anlagen in ein Gewässer (auch Grundwasser) geleitet wird, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist der unteren Wasserbehörde des Landkreises entsprechend § 20 Landeswassergesetz Meckl.-Vorp. (LWaG) anzuzeigen.

Bohrungen für Erdwärmesonden sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig anzuzeigen. Das Betreiben einer Erdwärmeanlage bedarf gemäß der §§ 8 und 9 des

Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde.

Sollten bei Erarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen werden, so sind sie in jedem Fall wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie derzeit trockengefallen sind.

Sofern bei Tiefbauarbeiten Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, ist hierfür vor Beginn der Absenkarbeiten eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß der §§ 8 und 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen am vorhandenen Leitungsbestand vermieden werden und jederzeit der ungehinderte Zugang möglich ist. Mindestens 2 Wochen vor Baubeginn sind die betroffenen Versorgungsträger durch die bauausführende Firma über das konkrete Vorhaben zu informieren. Sollten Umverlegungen von Leitungen erforderlich werden, sind rechtzeitig die notwendigen Antragsunterlagen bei den Versorgungsunternehmen einzureichen.

Zuwegungen zum Grundstück sind so zu wählen, dass eine Beschädigung der Bäume im Straßenbereich einschließlich des Wurzelbereiches ausgeschlossen werden kann.

Die Aufstellung jeglicher Verkehrszeichen gemäß Verkehrszeichenverordnung ist mit gleichzeitiger Vorlage eines Beschilderungsplanes rechtzeitig beim Straßenverkehrsamt zu beantragen.

Die verkehrsrechtliche Anordnung kann dabei nur entsprechend der StVO einschließlich der dazu ergangenen Verwaltungsvorschriften erfolgen.

Sollten im Rahmen der Ausführung des Bebauungsplanes Einschränkungen des öffentlichen Verkehrsraumes notwendig werden, so sind diese rechtzeitig über die bauausführende Firma beim Straßenverkehrsamt zu beantragen.

4.8 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von **1.340 m²**

Art der Nutzung	Fläche (m ²)	Gebietsanteil (%)
1. Bauflächen	1340	
dav überbaubar	804	60

Durch bauliche Anlagen überbaubar sind 40 % dieser Fläche. Eine Überschreitung kann durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen um weitere 20 % erfolgen.

4.9 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, 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.
- Bei der Festsetzung der Vollgeschosse wird auf die Geltung des § 87 Abs. 2 LBauO M-V (Übergangsvorschrift) verwiesen.

- Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuziehen.

Rechtshinweis: Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

- Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen soll von demjenigen, bei dem es anfällt, aufgefangen und als Brauchwasser genutzt, darüber hinaus in geeigneten Fällen am Standort versickert werden.
- Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung ist rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Informationen zu stellen:
 - Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
 - Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
 - Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;
 - vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf;
 - Namen und Anschrift der Bauherren.

Bei der weiteren Planung sind die nachfolgend genannten Allgemeinen Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zu berücksichtigen:

1. Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis AG
2. Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen Arbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON edis AG
3. Richtlinien zum Schutz erdverlegter Gasleitungen der E.ON edis AG

Ansprechpartner sind für Stromversorgungsanlagen:

Herr Karberg Telefon: 03976-2807-3512

Gasversorgungsanlagen:

Herr Hüfner Telefon: 03976-2807-3476

- Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL NO, Rs PTI 23, Team FS, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf, Mail TL-NL-NO-PTI-23PM@telekom.de angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermeiden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Nordost; Ressort PTI 23, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf, informiert.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien wird nicht zugestimmt, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

4.10 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden als Übernahme aus der rechtsgültigen Abrundungssatzung der Gemeinde Liepgarten erlassen. Die Vorschriften haben bisher zur Erhaltung der Ortsbildtypik gedient und waren praktisch anwendbar. Sie beziehen sich auf Um-, Erweiterung- und Neubauten sowie sonstige Veränderungen der äußeren Gestaltung und betreffen Anlagen und Anlagenteile, die von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind. Die Gemeinde möchte auch für den Geltungsbereich des B-Planes „Torgelower Straße 13“ sicherstellen, dass die Anwendung der allgemein gültigen Vorschriften für den Innenbereich erfolgt. Abweichungen davon sind nur im Einzelfall zu begründbar.

5. Umweltbeitrag

Beschreibung des Plangebietes

Die Vorhabenfläche liegt im Innenbereich von Liepgarten inmitten vorhandener Bebauung auf einem bebauten Grundstück. Die Vorhabenfläche ist eine versiegelte Terrassenfläche und grenzt an ein Wohngebäude und an Ziergarten an. Geschützte Bereiche oder Elemente werden vom Vorhaben nicht berührt. Der Boden besteht aus grundwasserbestimmten Sanden, das Grundwasser hat einen Flurabstand von 2 - 5 m. Im Plangebiet oder in der Nähe befinden sich keine Oberflächengewässer.



Planung und resultierende Konflikte

Die vorliegende Planung sieht einen Anbau an das vorhandene Gebäude mit Ferienwohnung vor. Da das Vorhaben auf einer versiegelten Terrassenfläche realisiert wird, sind keine Biotope betroffen.

Zu prüfen war die Beeinträchtigung von Vogel- und Fledermausarten durch die Anbindung des Anbaus an die Ostwand dieses Gebäudes. Am 23.08.11 erfolgte eine Besichtigung der Vorhabenfläche und des angrenzenden Gebäudes durch Ornithologen Walter Schulz (Avifauna) und Diplom Biologin Gesine Schmidt (Fledermäuse). Es wurden keine Hinweise auf das Vorhandensein von gebäudebewohnenden Vogelarten gefunden. Der Dachfirstbereich am Westgiebel des Gebäudes wies vereinzelt Kotpuren von Fledermäusen auf.

Aus diesen Spuren kann auf die Nutzung des Dachfirstes als Quartier geschlossen werden. Da dieser Bereich bauabgewandt und die Durchgängigkeit des Daches aufgrund der Anordnung der Dachbalken nicht gewährleistet ist, ist grundsätzlich von keiner Störung von Fledermausarten auszugehen. Um einer Störung oder Tötung durch die geplanten Bauarbeiten sicher vorzubeugen, sind am Westgiebel ab Ende November des Jahres 2011 vorhandene Spalten zwischen Dachbalken und Dachziegel im Baubereich und seiner

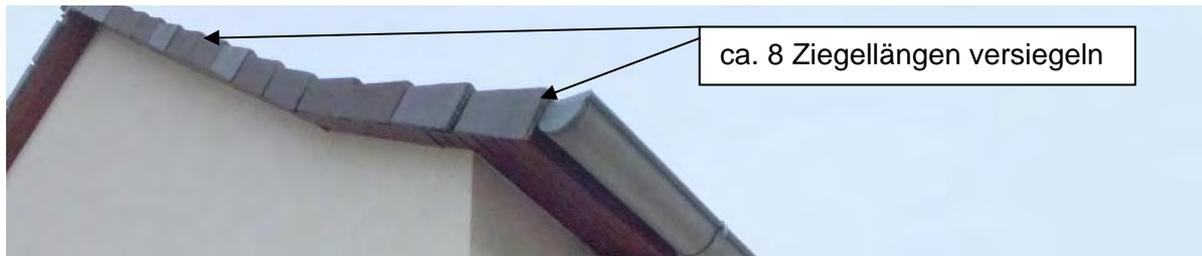
Umgebung d.h. auf einer Länge von ca. 2,0 m ab östlicher Dachtraufe zu verschließen um somit eventuell vorhandene letzte Zugangsmöglichkeiten zur Ostseite des Dachraumes zu entfernen. Nach Ende der Bauarbeiten ist die Versiegelung wieder zu beseitigen. Durch diese Maßnahme wird verhindert, dass Individuen von Fledermäusen in den östlichen Dachbereich gelangen und infolge der Bauarbeiten getötet oder gestört werden.



Auf Grund fehlender Strukturen sind keine Quartiere für Fledermäuse im Baubereich zu erwarten, daher sind die Schädigungstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot) und Schädigungstatbestände nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht erfüllt. Die Störungstatbestände nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störungen) ist durch das Fehlen geeigneter Quartiere und damit von Fledermäusen im Baubereich nicht gegeben.

Vermeidungsmaßnahme:

Um einer Störung oder Tötung von Fledermäusen durch die geplanten Bauarbeiten sicher vorzubeugen, sind am Westgiebel ab Ende November des Jahres 2011 vorhandene Spalten zwischen Dachbalken und Dachziegel im Baubereich und seiner Umgebung d.h. auf einer Länge von ca. 2,0 m ab östlicher Dachtraufe zu verschließen um somit eventuell vorhandene letzte Zugangsmöglichkeiten zur Ostseite des Dachraumes zu entfernen. Nach Ende der Bauarbeiten ist die Versiegelung wieder zu beseitigen.



Darüber hinaus ist das Merkblatt „artenschutzrechtliche Hinweise für genehmigungsbedürftige und genehmigungsfreie Bauvorhaben im Siedlungsbereich“ zu beachten.

Merkblatt



Artenschutzrechtliche Hinweise für genehmigungsbedürftige und genehmigungsfreie Bauvorhaben im Siedlungsbereich (Neubau, Ausbau, Anbau, Umbau, Abriss und Sanierung)

Durch den Bauherrn ist rechtzeitig vor Baubeginn zu prüfen, ob durch das Vorhaben die Lebensstätten gesetzlich geschützter Tiere beeinträchtigt werden könnten. Auf folgende Tierarten, welche sich regelmäßig im menschlichen Siedlungsbereich aufhalten, ist besonders zu achten:

- **Weißstorch** (Nest häufig auf Dächern und Schornsteinen),
- **Schleiereule, Waldkauz** (Nistplatz häufig auf Dachböden, in Remisen, Stallanlagen, in Scheunen sowie in älteren Höhlenbäumen.),
- **Turmfalke, Dohle** (in Nischen, sowie in und an Schornsteinen von Häusern und größeren Bauten),
- **Rauchschwalbe** (häufig im Inneren von Gebäuden, Schuppen und Stallanlagen brütend),
- **Mehlschwalbe** (unter der Dachtraufe und in Fensternischen brütend),
- **Mauersegler** (meist an höheren Gebäuden unter der Dachtraufe in den Dachkästen und Fugen brütend),
- **Bachstelze, Hausrotschwanz, Sperlinge** (in kleineren Nischen und Ritzen an Gebäuden sowie in hohlen Bäumen brütend),
- **Fledermäuse** (Wochenstuben von Weibchen und allgemeine Sommerquartiere häufig auf Dachböden und dort besonders unterm Dachfirst im Giebelbereich, an Schornsteinen oder hinter Holzverkleidungen. Winterquartiere befinden sich oftmals in Kellern, in Mauerspalten und in den Fugen der Plattenbauten sowie auf Dachböden),
- **Hornissen** (besetzte Nester besonders in Mauerspalten, in Fugen, hinter Verkleidungen und auf Dachböden),
- **Rosenkäfer, Eremit/Juchtenkäfer** (Lebensraum in alten und hohlen Laubbäumen, Obstbäumen oder Kopfweiden).

Gegebenenfalls (Fledermäuse, Käfer...) müssen Fachleute hinzugezogen werden. Beim Verdacht auf Vorkommen auch nur einer dieser Arten hat der Bauherr umgehend die untere Naturschutzbehörde: Landkreis Vorpommern-Greifswald, Die Landrätin, Fachdienst Natur und Umwelt, Standort Pasewalk, An der Kürassierkaserne 9, 17309 Pasewalk; (Tel.: 03973-255-568 oder 255-569, 255-504, 255-434; Fax: 03973-255-7763) zu verständigen.

Bei Bestätigung des Vorkommens von besonders geschützten bzw. streng geschützten Tierarten muss der Bauherr einen Antrag auf Ausnahme von den Verboten bei der oberen Naturschutzbehörde, dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie - Abteilung Naturschutz, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow (Ansprechpartner: Herr Bernd Presch - Tel. 03843-777 201) einreichen. Vor Erteilung der Genehmigung darf keine Beeinträchtigung der Lebensstätte erfolgen.

Rechtsgrundlagen: Bundesnaturschutzgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V