

Gemeinde Liepgarten

Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 5/2019 „Wohnen am Kirchenbruch“

Begründung

Anlage 1
Anlage 2
Anlage 3

FFH-Vorprüfung
Artenschutzfachbeitrag
Wasserrechtlicher Fachbeitrag

Stand:

Mai 2022, ergänzt 04.10.2022

Auftraggeber:

Gemeinde Liepgarten
Der Bürgermeister
über Amt Am Stettiner Haff
Stettiner Straße 1
17367 Eggesin

Im Einvernehmen mit den Vorhabenträgern

Planverfasser:

Gudrun Trautmann
Architektin für Stadtplanung
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 36945948
E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.de

Inhaltsverzeichnis

I.	BEGRÜNDUNG	5
1.	RECHTSGRUNDLAGE	5
2.	EINFÜHRUNG	5
2.1	Lage und Umfang des Plangebietes	5
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	6
2.2.1	Einwohnerentwicklung	6
2.2.2	Siedlungsentwicklung	6
2.2.3	Wohnungsbaupotenziale	7
2.2.4	Bedarf	8
2.3	Planverfahren	9
3.	AUSGANGSSITUATION	11
3.1	Stadträumliche Einbindung	11
3.2	Bebauung und Nutzung	11
3.3	Erschließung	12
3.4	Natur und Umwelt	12
3.5	Eigentumsverhältnisse	12
4.	PLANUNGSBINDUNGEN	12
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	12
4.2	Landes- und Regionalplanung	13
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016	13
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010	13
4.2	Flächennutzungsplan	14
5.	PLANKONZEPT	14
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	14
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	15
6.	PLANINHALT	15
6.1	Nutzung der Baugrundstücke	15
6.1.1	Art der Nutzung	15
6.1.2	Maß der Nutzung	15
6.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	15
6.1.4	Zahl der Wohnungen	16
6.2	Verkehrsflächen	16
6.3	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	16
6.4	Flächen für die Landwirtschaft	16
6.5	Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen	17
6.6	Immissionsschutz	17
6.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	17
6.8	Gestaltungsregelungen	18
6.9	Kennzeichnungen	18
6.9.1	Altlasten	18
6.9.2	Kampfmittel	18
6.10	Nachrichtliche Übernahmen	18
6.10.1	Naturpark	18
6.10.2	Gewässer 2. Ordnung	19
6.11	Hinweise	19

6.11.1	Bodendenkmale	19
6.11.2	Landschaftsschutzgebiet	19
6.11.3	Bundeswehr	19
6.11.4	Hauptzollamt	20
6.11.5	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte	20
6.11.6	Untere Verkehrsbehörde	20
6.11.7	Kreisstraßenmeisterei	20
6.11.8	Untere Abfallbehörde	21
6.11.9	Untere Bodenschutzbehörde	21
6.11.10	Untere Wasserbehörde	21
6.11.11	E.DIS Netz GmbH	22
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	22
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	22
7.2	Verkehr	22
7.3	Ver- und Entsorgung	22
7.4	Natur und Umwelt	23
7.5	Bodenordnende Maßnahmen	23
7.6	Kosten und Finanzierung	23
8.	FLÄCHENVERTEILUNG	23
Anlage 1	Übersicht Gebietscharakter	
Anlage 2	Übersicht Potenzialflächen	
Anlage 3	Biotoptypen	

I. BEGRÜNDUNG

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) zuletzt § 12 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 2006 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das ca. 2,2 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 449, 450 (teilweise) und 457 der Flur 1 Gemarkung Liepgarten. Die östliche Grenze des Geltungsbereiches bildet Kreisstraße VG75 und die südliche die Koloniestraße, eine örtliche Straße. Im Norden grenzt Wohnbebauung (Torgelower Straße 5b) an den Geltungsbereich der Planung. Westlich grenzen Ackerflächen an.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch einen Graben, Ackerfläche und Wohnbebauung (Torgelower Straße 5b) (Flurstücke 401/1, 448/1, 450, 451, 452, 453, 454, 455 und 456),
im Osten: durch die Kreisstraße VG75 (Torgelower Straße) (Flurstück 502),
im Süden: durch die Koloniestraße, eine örtliche Straße, (Flurstück 472/2) und
im Westen: durch Ackerflächen (Flurstücke 450 und 458).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung ist die Absicht der Gemeinde Liepgarten Baurecht für Eigenheime zu schaffen.

Die Gemeinde kann derzeit dem Bedarf an Eigenheimstandorten nicht gerecht werden. Die Eigentümer der Flächen haben Antrag auf Einleitung des Verfahrens gestellt.

Die zu überplanende unbebaute Fläche grenzt im Süden und Osten und teilweise im Norden an den Siedlungsbereich Liepgartens an. Im Innenbereich von Liepgarten stehen der Gemeinde nicht genügend Flächen zur Verfügung.

Der Bebauungsplan soll langfristig eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

2.2.1 Einwohnerentwicklung

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung

Jahr	Bevölkerung am 31.12.	Lebendgeborene	Gestorbene	Zuzüge	Fortzüge
2010	808	6	6	55	71
2011	781	1	7	45	41
2012	760	3	11	45	60
2013	761	8	5	29	31
2014	746	6	10	32	43
2015	760	3	5	55	39
2016	777	9	4	54	42
2017	775	5	9	41	39
2018	768	5	9	42	45
2019	766	5	6	41	40
2020	774	3	6	44	33

Quelle: <http://www.laiv-mv.de>, Abruf am 02.10.2019 und 16.05.2022

Dem allgemeinen Trend in Vorpommern folgend sank die Einwohnerzahl der Gemeinde Liepgarten in den letzten 10 Jahren. Der Bevölkerungsrückgang in 10 Jahren betrug 4,2 %. In den letzten 8 Jahren (2013-2020) stieg die Bevölkerungszahl leicht an um 1,8 %; hingegen sank die Bevölkerungszahl im Landkreis Vorpommern-Greifswald in dem Zeitraum weiter.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung verzeichnet noch immer eine negative Entwicklung. Es gibt jedoch ein leicht positives Wanderungssaldo.

2.2.2 Siedlungsentwicklung

Tabelle 2: Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes auf Grundlage der Gebäude und Wohnraumzählung 2011

Jahr	Wohnungen
2013	376
2014	376
2015	379
2016	381
2017	380
2018	390
2019	391
2020	392

Quelle: <http://www.laiv-mv.de>, Abruf am 02.10.2019 und 16.05.2022

Von den 392 Wohnungen der Gemeinde Liepgarten befinden sich 385 in Wohngebäuden und 7 in Nichtwohngebäuden. Von den Wohngebäuden sind 318 Eigenheime.

2.2.3 Wohnungsbaupotenziale

Nach § 1a Absatz 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Eine Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen darf nur im notwendigen Umfang erfolgen. Gleichzeitig ist die Wohnungsbauentwicklung im nicht zentralen Ort Liepgarten auf den Eigenbedarf zu beschränken.

Zur Erlangung des erforderlichen Abwägungsmaterials waren daher die Wohnungsbaupotenziale im gesamten Siedlungsbereich der Gemeinde zu untersuchen und hinsichtlich der Planungsziele (Deckung des Wohnraumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung) zu bewerten. Zuerst wurde die tatsächliche Nutzung innerhalb der langgestreckten Ortslage von Liepgarten erfasst. Abgesetzte Splittersiedlungen wie z. B. Jädkemühl und Starckenloch wurden dabei nicht berücksichtigt.

In der Ortslage gibt es viele Bereiche mit vorwiegender Wohnnutzung (im Sinne eines Wohngebiets) und kleinere Bereiche mit gemischter Nutzung (siehe Anlage 1 Übersicht Gebietscharakter).

Die Suche der im Siedlungsbereich bestehenden Bebauungsmöglichkeiten erfolgte auf der Grundlage von Luftbildauswertungen sowie örtlichen Begehungen. Als Suchraum wurde der baulich geprägte Siedlungsbereich herangezogen. Als einschränkende Faktoren wurden Waldflächen einschließlich des erforderlichen 30 m Abstandes sowie Wasserflächen berücksichtigt.

Die aufgezeigten Bebauungsmöglichkeiten wurden in einem anschließenden Schritt auf Ihre Nutzungsmöglichkeiten hin untersucht.

Sie können in zwei Kategorien unterteilt werden:

- Bebauungsmöglichkeiten innerhalb des Innenbereichs, welche aus Baulücken und untergenutzten Flächen bestehen und
- Abrundungsflächen, für die nach den Klarstellungssatzung mit Abrundung Baurecht besteht.

Für beide Kategorien besteht also Baurecht für die Grundstückseigentümer. Derzeit werden die Flächen landwirtschaftlich oder als Gärten genutzt.

In der Anlage 2 (Übersicht Potenzialflächen) sind die ermittelten Bauflächen dargestellt.

Da der Gemeinde bei den Flächen kaum Steuerungsmöglichkeiten hinsichtlich der Nutzung zur Verfügung stehen, wird der zu erwartende Nutzungsanteil für den Wohnungsbau entsprechend der Umgebungsnutzung bestimmt. Für Wohnnutzung wird mit 100 % gerechnet und für Mischgebiete mit 50 %. Da die Wohngebäude im Ort fast alle Einfamilienhäuser sind, wird für die Bewertung ebenfalls von Einfamilienhäusern ausgegangen.

Tabelle 3: Auswertung Potenzialflächen

Fläche Nr.	Art	Breite des Standortes in m	Vorwiegende Nutzung	Zuwachs an Eigenheimen
1	Untergenutzte Baulücke Nur Nebenanlagen	20	W	1
2	Untergenutzte Baulücke Garten, Grundstückordnung erforderlich	20 m	M	-
3	Untergenutzte Baulücke Grünfläche	16	M	1
4	Unbebaute Baulücke Garten	23	W	1
5	Unbebaute Baulücke Grünfläche	26	W	1
6	Unbebaute Baulücke, Landwirtschaftliche Fläche	21	W	1
7	Unbebaute Baulücke Grünfläche	30	W	1
8	Unbebaute Baulücke Grünfläche	22	W	1
9	Unbebaute Abrundung Landwirtschaftliche Nutzfläche	79	W	3
Summe				10

Rechnerisch sind in der Gemeinde Liepgarten Standorte für 10 Eigenheime vorhanden. Trotz vorhandener Standorte kann die Gemeinde die Nachfrage nicht abdecken. Die Standorte befinden sich in Privatbesitz. Die Gemeinde hat keinen Einfluss auf die Eigentümer, die die Grundstücke nicht veräußern wollen und selbst nutzen z. B. als Ackerfläche.

2.2.4 Bedarf

Der Wohnungsbedarf wird durch den Eigenbedarf bestimmt.

Die 774 Einwohner im Jahr 2020 bei 392 Wohnungen in der Gemeinde entsprechen einer Haushaltsgröße von 1,97 Personen.

Der Eigenbedarf für 10 Jahre entspricht 20 Wohnungen. Entsprechend der Bestandsituation im Dorf wird von Eigenheimen mit einer Wohnung ausgegangen.

Die Gemeinde geht davon aus, dass in den kommenden zehn Jahren höchstens 50 % der nachgewiesenen Standorte (Baulücken und Abrundungen) bebaut werden können. Dies würde 5 Eigenheimen entsprechen. Die Gemeinde Liepgarten benötigt den Standort am

Kirchenbruch, um den Bauwilligen einen Bauplatz für Eigenheime anbieten zu können. Hier werden 13 Eigenheime geplant.

2.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan kann nach § 13b BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Der Geltungsbereich grenzt an den Innenbereich nach § 34 BauGB. Der Planbereich ist durch die Torgelower Straße und die Koloniestraße erschlossen.

Das Plangebiet hat eine Größe von 2,2 ha. Im Bebauungsplangebiet kann eine Grundfläche von $15.773 \text{ m}^2 \times 0,3 = 4.732 \text{ m}^2$ überbaut werden. Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, so dass § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewendet wird.

Im allgemeinen Wohngebiet sind keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE 2350-303 „Uecker von Torgelow bis zur Mündung“, Arten: Steinbeißer, Bitterling, Biber und Fischotter) ist vom Standort mehr als 1,1 km entfernt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes bestehen aus diesem Grunde nicht.

Das Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2350-401 „Ueckermünder Heide“ liegt nur 50 m vom Planbereich entfernt. Aufgrund der Nähe wurde für das Vorhaben eine FFH-Vorprüfung für das SPA-Gebiet von Kunhart Freiraumplanung erstellt. Sie liegt als Anlage der Begründung an und kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die außerhalb des Vogelschutzgebietes liegende Vorhabenfläche ist Intensivacker und durch die umgebenden Nutzungen beunruhigt. Weder als Brutplatz noch als potenzielle Nahrungsfläche besteht Habitatfunktion für die Zielarten des Vogelschutzgebietes.

Das Vorhaben verursacht betriebs- und anlagebedingt keine erhöhten und baubedingt geringe, temporäre Immissionen. Daher erreichen die Wirkungen des Vorhabens die Funktionen

des Natura – Gebietes nicht.

Das Erhaltungsziel des Natura - Gebietes wird durch das Vorhaben nicht berührt. Die Erhaltung eines kohärenten europäischen ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete ist nicht gefährdet.“

Der Gemeinde sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

Für den Bebauungsplan wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt.

Der Plangeltungsbereich wurde aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgegliedert.

Es wurde ein wasserrechtliche Fachbeitrag erstellt, der zu folgendem Ergebnis kommt:

„Gemäß Ermittlung von Maßnahmen nach Merkblatt DWA-M 153 können die zu erwartenden Emissionen aus den undurchlässigen Flächen als dem Schutzbedürfnis des Grundwassers angemessen erachtet werden. Die zu passierenden Bodenschichten reinigen das einzuleitende Regenwasser ausreichend, so dass von einer Verunreinigung des Grundwassers nicht

ausgegangen wird. Das Grundwasser soll versickert oder anderweitig zurückgehalten und auf den Grundstücken verbraucht werden. Dazu wird im Rahmen der Erschließung ein Niederschlagsentwässerungskonzept erstellt. Die Grundwasserneubildungsfunktion wird somit nicht gestört. Beeinträchtigungen des WRRL- Grundwasserkörpers „Randow“ durch das geplante Vorhaben sind nicht zu erwarten. Der Zustand der beiden WRRL-Fließgewässerkörper UECK- 1700 „Kühlscher Graben“ und UECK-0600 „Uecker“ bleibt erhalten, da keine direkten – oder indirekten Einleitungen aus dem Plangebiet in umgebende Gewässer erfolgen. Das Verschlechterungsverbot wird nicht berührt. Dem Zielerreichungsgebot wird entsprochen.“

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 24.10.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5/2019 „Wohnen am Kirchenbruch“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gefasst. Der Beschluss wurde im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Am Stettiner Haff Nr. 12 2019 vom 18.12.2019 bekannt gemacht.

Landesplanerische Stellungnahme

Die Planung wurde mit Schreiben vom 23.10.2019 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung angezeigt. Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind der Gemeinde mit Schreiben vom 27.02.2020 und 19.08.2020 mitgeteilt.

Information der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde Gelegenheit gegeben sich vom 19.12.2019 bis 17.01.2020 durch eine Auslegung des Plankonzeptes mit Begründung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren. Die Auslegung des Plankonzeptes wurde im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Am Stettiner Haff Nr. 12 2019 vom 18.12.2019 bekannt gemacht. Beim Amt „Am Stettiner Haff“ ging eine Stellungnahme mit Bedenken gegen den Bebauungsplan ein.

Überarbeitung des Vorentwurfs

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung wurden in die weitere Abwägung einbezogen und der Vorentwurf überarbeitet.

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 18.06.2020 von der Gemeindevertretung als Grundlage für die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gebilligt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes Stand 04/2020 wurde vom 27.07.2020 bis zum 31.08.2020 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Am Stettiner Haff Nr. 07/2020 vom 17.07.2020 bekannt gemacht. Bis zum 31.08.2020 ging eine Stellungnahme mit Anregungen beim Amt „Am Stettiner Haff“ ein.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB; Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 08.07.2020 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Stand 04/2020 aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 04.09.2020 gingen 19 Stellungnahmen beim Amt „Am Stettiner Haff“ ein; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise. Die Stellungnahmen wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wurde redaktionell überarbeitet. Die nachrichtliche Übernahme des Gewässers II. Ordnung wurde entsprechend der

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die Kreisstraße VG75 (Torgelower Straße) und eine örtliche Straße, die Koloniestraße, im Süden erschlossen.

Im Süden wird der Plangeltungsbereich durch die Hauptversorgungsleitung für Trinkwasser zwischen Eggesin und Ueckermünde (Az 400) gequert. Die Wasserversorgungsleitung von Liepgarten tangiert das Plangebiet im Westen. In der Koloniestraße liegen Trinkwasser- und Abwasserleitung. In der Torgelower Straße befindet sich eine Abwasserleitung. An der Einmündung der Koloniestraße in die Torgelower Straße hat die GkU eine Oberflurhydranten errichtet, um die Löschwasserversorgung in diesem Teil von Liepgarten zu sichern.

Durch das Plangebiet verläuft ein verrohrtes Gewässer zweiter Ordnung.

In der Koloniestraße und der Torgelower Straße liegen Niederspannungsstromkabel und Mitteldruck-Gasleitungen. Die Gasleitung tangiert den Plangeltungsbereich an der Einmündung der Koloniestraße in die Torgelower Straße.

3.4 Natur und Umwelt

Der Plangeltungsbereich liegt im Naturpark „Am Stettiner Haff“ und grenzt an das Landschaftsschutzgebiet „Haffküste“ an.

Der Plangeltungsbereich besteht fast ausschließlich aus dem Biototyp Intensivacker.

In der FFH-Vorprüfung wird festgestellt: *„Das Plangebiet ist als Nahrungshabitat nicht geeignet. Als Intensivacker sind keine Strukturen vorhanden, die ein ausreichendes Nahrungsangebot hervorbringen. Zudem befindet es sich unmittelbar nördlich bzw. westlich vielbefahrener Straßen und von Bebauungen. Das Gelände ist aufgrund umgebender Nutzungen beunruhigt. Die Fluchttoleranzen der obengenannten Arten werden damit unterschritten. Ein Vorkommen von Zielarten ist nicht zu erwarten.“*

Im Artenschutzfachbeitrag wird eingeschätzt, dass die Feldlerche den Plangeltungsbereich besiedeln kann und festgestellt, dass Wanderungen von Amphibien nicht ausgeschlossen werden können.

Der natürliche Baugrund des Untersuchungsgebietes besteht aus grundwasserbestimmten Sanden bzw. entlang der Torgelower Straße aus tiefgründigen Niedermooren.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Im Nordwesten verläuft an der Plangebietsgrenze ein offenes Gewässer 2. Ordnung, welches im Osten verrohrt ist. Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet, die Bauflächen sind nicht extrem überflutungsgefährdet.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Alle Flurstücke im Plangeltungsbereich liegen im Privatbesitz.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 5/2019 „Wohnen am Kirchenbruch“ liegt im Außenbereich der Ortslage Liepgarten. Es gibt keine Bauleitplanung. Die rechtliche Grundlage für die Beurteilung von Bauanträgen ist dementsprechend § 35 BauGB.

Eine Nutzbarmachung der derzeit unbebauten Fläche für Wohnungsbau ist auf dieser Grundlage nicht möglich.

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wurde der Gemeinde Liepgarten keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Gemeinde liegt im ländlichen Gestaltungsraum Ueckermünde und in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus. Teile des Gemeindegebietes sind Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

Im Programmsatz 4.1 (5) heißt es: *„In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.“* und 4.2 (2): *„In den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken.“*

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist für die Gemeinde Liepgarten keine zentralörtliche Funktion ausgewiesen. Teile der Gemeinde liegen in einem Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Die Gemeinde liegt in einem Tourismusentwicklungsraum und in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Der Osten der Gemeinde gehört zum Vorbehaltsgebiet Küstenschutz. Die Gemeinde ist an das regionalbedeutsame Radroutennetz angeschlossen.

Nach dem Programmsatz 4.1 (1) soll die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region in ihren Grundzügen erhalten werden. *Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demographischen Wandels angepasst werden.* (3) In Gemeinden, die keine zentralörtliche Funktion haben, ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren. *Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebauete Ortslagen zu erfolgen* (4).



Abbildung 2: Auszug aus der Karte Blatt 2 des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 27.02.2020 wird ausgeführt:

„Der dargestellte Entwicklungsbedarf und auch der Standort, der sich an der vorhandenen Infrastruktur orientiert und die siedlungsstrukturelle Typik des Straßendorfes fortsetzt, werden raumordnerisch mitgetragen. ... Für die weitere Planung sind die Belange der Tourismusräume (3.1.3 (6) RREP VP und der Landwirtschaftsräume (3.1.4 (1) RREP VP) zu berücksichtigen.“

„3.1.3 (6) Die Tourismusedwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.“

Liepgarten verfügt neben der Lage an der Uecker mit dem Aussichtsturm auf dem Apothekenberg über eine Attraktion, die reizvolle Blicke auf das Dorf und die pommersche Wald- und Wiesenlandschaft bis auf das Wasser des Stettiner Haffs bietet. Im Dorf gibt es das Restaurant „Schwalbennest“, die Gaststätte & Pension Lindenhof und mehrere Ferienwohnungen. Attraktiv ist auch die Lage an der Stadtgrenze des Seebades Ueckermünde. Die Entwicklung eines kleinen Wohngebietes im Süden des Ortes steht einer weiteren touristischen Entwicklung nicht entgegen.

„3.1.4 (1) In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft ... soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.“

Mit der Entwicklung des Wohngebietes wird Fläche für die Landwirtschaft entzogen. Die Gemeinde hat dies insofern in die Abwägung eingestellt, dass der Umfang auf das notwendige Maß beschränkt wurde. Die Ackerwertzahlen im Plangeltungsbereich liegt im Durchschnitt bei 13 und liegen somit weit unter dem Kriterium der Bodengüte > 35 im RREP VP 2010 für Vorranggebiete Landwirtschaft.

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 19.08.2020 wird festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 5/2019 den Zielen der Raumordnung nicht entgegen steht.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Liepgarten hat keinen Flächennutzungsplan und keinen Landschaftsplan.

5. Plankonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel ist die Errichtung von Wohngebäuden (13 Eigenheime).

Der Plangeltungsbereich ist durch die Torgelower Straße (Kreisstraße VG75) und die Koloniestraße, eine örtliche Straße, erschlossen.

Im Gebiet soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Es ist ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen, dass sich am dörflichen Charakter orientiert (lockere Bebauung mit nur ein-zwei Vollgeschossen).

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Da es keinen wirksamen Flächennutzungsplan gibt, wird der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Dies ist erforderlich, um den Wohnbedarf in der Gemeinde decken zu können. Es lässt sich absehen, dass die straßenbegleitende Bebauung innerhalb der Ortslage in das noch nicht vorhandene planerische Grundkonzept (Flächennutzungsplan) passen wird.

6. Planinhalt

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dabei werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig in dem Gebiet.

Anlagen für Verwaltungen sind mit dem angestrebten Gebietscharakter nicht vereinbar, was zum Ausschluss im Geltungsbereich führt.

Freigeräumte Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel. Daher werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Da die Errichtung einer Tankstelle mit der Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Gebietes nicht vereinbar ist, sind diese im Geltungsbereich unzulässig.

6.1.2 Maß der Nutzung

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Grundflächenzahl liegt mit 0,3 deutlich unter der Obergrenze des § 17 BauNVO. Es wurde eine geringe bauliche Dichte festgesetzt. Mit der Begrenzung der Bodenversiegelung wird die Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 1 BauGB) berücksichtigt.

Es werden nur ein-zwei Vollgeschosse zugelassen, um dem dörflichen Charakter der Bebauung gerecht zu werden.

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bei der angrenzenden Bebauung ist offene Bauweise vorherrschend. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ebenfalls offene Bauweise festgesetzt. Der § 22 der Baunutzungsverordnung regelt, dass in der offenen Bauweise die Gebäude der Hauptnutzung mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Durch die Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt. Diese richtet sich nach dem Abstand zur Straße (z. B. 6 m in der Koloniestraße). Um den Abstand der Bäume in der Mitte von mehr als 6 m auf mehr als 7,5 m zu vergrößern, springt die vordere Baugrenze hier zurück, um dem von der unteren Naturschutzbehörde befürchteten Hineinwachsen der Baumkrone der Lindenreihe entgegenzuwirken. Die hintere Baugrenze kann wegen der Hauptversorgungsleitung für Trinkwasser nicht zurückspringen. Die Baufenster haben eine Tiefe von 18 m, soweit dies möglich ist. Durch die Hauptversorgungsleitung für Trinkwasser und dem erforderlichen Abstand zu dieser verjüngt sich die Tiefe im Osten auf 15 m.

An der Torgelower Straße beträgt die Tiefe der Baufenster regelmäßig 18 m. Der Abstand der vorderen Baugrenze zur Straße wird hier von dem verrohrten Gewässer zweiter Ordnung und der Trinkwasserleitung bestimmt und beträgt zwischen 6 m und 19,5 m. Die Baumreihe ist hier regelmäßig mehr als 10 m von der vorderen Baugrenze entfernt.

6.1.4 Zahl der Wohnungen

Es sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Das angrenzende Gebiet ist mehrheitlich mit Eigenheimen bebaut. Die Begrenzung der Wohnungszahl soll verhindern, dass sich der Charakter des bebauten Gebietes durch Hinzukommen von Mehrfamilienhäusern nachteilig verändert.

6.2 Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des gesamten Bebauungsgebietes erfolgt über die Torgelower Straße, der Kreisstraße VG75, die den Planbereich im Osten tangiert. Diese führt von der L28 in Ueckermünde über Liepgarten (hier zweigt die VG76 ab) bis zu Landesstraße L32/L321 in Torgelow. Am Straßenrand zum Plangeltungsbereich hin befindet sich ein Entwässerungsgraben. Mit diesem und der Reihe junger Bäume zwischen Straßengraben und Fahrbahn begründet die Kreisstraßenmeisterei die Ablehnung von Zufahrten zu den Baugrundstücken und fordert eine zusätzliche Erschließung über eine Erschließungsstraße. Die Erschließung erfolgt hier über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Die Zufahrt befindet sich dort, wo das verrohrte Gewässer zweiter Ordnung die Torgelower Straße quert. Die Bereiche neben der Zufahrt wurden als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Die Koloniestraße, eine örtliche Straße, die an der Torgelower Straße beginnt, erschließt den Plangeltungsbereich im Süden. Zwischen Fahrbahnrand und Straßenbegrenzungslinie steht eine Baumreihe. Bei der Festlegung der Grundstückszufahrten ist der Baumbestand zu beachten.

6.3 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Durch das Plangebiet verläuft die unterirdische Hauptversorgungsleitung für Trinkwasser Ueckermünde-Eggesin des Wasser- und Abwasser-Verbandes Ueckermünde. Diese ist rechtlich gesichert.

Nach Auskunft der GKU ist beidseits der Leitung ein Bereich von 3 m von Bebauung freizuhalten.

6.4 Flächen für die Landwirtschaft

Nördlich des Plangeltungsbereichs parallel zur Koloniestraße verläuft ein offenes Gewässer 2. Ordnung. Nach § 38 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) ist ab Böschungsoberkante ein Bereich von 5 m frei von Bebauung zu halten. Der Freihaltebereich ragt in den Plangeltungsbereich hinein und wird als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt; ebenso die Fläche in der Mitte des Plangeltungsbereichs, die durch die vielen Leitungen nicht als Baufläche genutzt werden können.

6.5 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, ob sich die Inhalte des Bebauungsplanes auf ggf. vorhandene besonders geschützte Arten auswirken, so dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG eintreten.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind erforderlich:

- V1 Zum Schutz der potenziell vorkommenden Vogelart Feldlerche sind Baufeldfreimachungen außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zu beginnen und die Bauarbeiten ohne Unterbrechung fortzusetzen.
- V2 Um Tötungen von wandernden und eingegrabenen Individuen der Amphibien zu vermeiden, ist ein temporärer Sperrzaun Ende April 1 Jahr vor Beginn der Bauarbeiten, um das Plangebiet zu stellen. Vom April bis Juni sind die Individuen innerhalb der umzäunten Fläche abzusammeln und in geeignete Habitate in der Umgebung einzusetzen. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

6.6 Immissionsschutz

In der Nachbarschaft auf der Ostseite der Torgelower Straße (Torgelower Straße 19) betreibt der Landwirtschaftsbetrieb „Agrar Uecker-West GmbH“ eine Getreidereinigungsanlage. Die Anlage wird nur zur Aussaat- und zur Erntezeit und nur tagsüber betrieben. Sie verursacht Emissionen.

Nach Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde ist es erforderlich, das undichte Holztor auf der Straßenseite so zu schließen (z. B. zu zumauern), dass die einwirkenden Schallimmissionen im Plangeltungsbereich reduziert werden, und die Arbeitszeiten festzuschreiben.

Erfolgt dies nicht, sind durch eine gutachterliche Stellungnahme die einwirkenden Schallimmissionen im Plangeltungsbereich zu prüfen und zu beurteilen.

Die Maßnahmen (bauliche Maßnahmen und Arbeitszeitregelungen der Getreidereinigungsanlage) sind in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr weist in der Stellungnahme vom 24.08.2020 darauf hin, dass der ca. 6,8 km entfernte Truppenübungsplatz Jägerbrück eine genehmigungsbedürftige Anlage nach dem BImSchG darstellt.

6.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Fläche GFL1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstücks 449 Flur 1 Gemarkung Liepgarten sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Fläche ist durchgängig 6 m breit.

Die Fläche L1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau und Betrieb von Hauptversorgungsleitungen für Trinkwasser zuständigen Unternehmensträgers zu belasten. Das Leitungsrecht hat eine Breite von 6 m, was dem von Bebauung frei zu haltendem Bereich entspricht.

Die Fläche L2 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau- und Betrieb von Trinkwasserleitungen zuständigen Unternehmensträgers zu belasten. Das Leitungsrecht hat eine Breite von 6 m.

Die Fläche L3 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes zu belasten. Das Leitungsrecht hat eine Breite von 6 m.

6.8 Gestaltungsregelungen

Aufgrund der besonderen Bedeutung von Dachflächen für das Orts- und Landschaftsbild wurden Regelungen zur Dachneigung, Farbgebung und Materialität von Dacheindeckungen als örtliche Bauvorschrift festgesetzt. Mit der festgesetzten Mindestdachneigung 25 Grad ist die Einhaltung geneigter Dächer gegeben. Im Ort sind Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer prägend, weshalb diese festgesetzt wurden. Anthrazitfarbene und rote bis braune Dachsteine und –ziegel prägen auch den Ort. Glasierte grüne oder blaue Dachsteine sind als Farbtupfer nicht willkommen. Für flachgeneigte Dächer z. B. der Garagen, Carports und Nebengebäude sind auch Pappeindeckungen und Gründächer zulässig.

6.9 Kennzeichnungen

6.9.1 Altlasten

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme im Rahmen der Planungsanzeige vom 03.12.2019 hin:

„Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsbereich keine Altlasten bekannt.“

6.9.2 Kampfmittel

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme im Rahmen der Planungsanzeige vom 28.08.2019 hin, dass aus dem Kampfmittelkataster des Landes derzeit keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren zu entnehmen sind.

„Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können.“

Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen, so ist der Fundort zu räumen und abzusperren.

Gemäß §5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlich zuständigen Ordnungsbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Ebenso kann die Meldung über die nächste Polizeidienststelle erfolgen. Von hieraus erfolgt die Information des Munitionsbergungsdienstes.“

6.10 Nachrichtliche Übernahmen

6.10.1 Naturpark

Der Plangeltungsbereich liegt im Naturpark „Am Stettiner Haff“.

6.10.2 Gewässer 2. Ordnung

Über das Flurstück 499 verläuft das verrohrtes Gewässer 2. Ordnung 0:07.03.04. Im Nordwesten des Plangeltungsbereichs verläuft das Gewässer als offener Graben. Nach § 38 WHG ist ein Gewässerrandstreifen von 5 m einzuhalten. Der Gewässerrandstreifen tangiert den Plangeltungsbereich nördlich der Koloniestraße und teilweise auch westlich der Torgelower Straße.

6.11 Hinweise

6.11.1 Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

6.11.2 Landschaftsschutzgebiet

Der Plangeltungsbereich grenzt an das Landschaftsschutzgebiet L34 „Haffküste“.

6.11.3 Bundeswehr

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr weist in seiner Stellungnahme vom 24.08.2020 darauf hin, dass der Plangeltungsbereich im Wirkungsbereich des Truppenübungsplatzes Jägerbrück (TrÜbPI ca. 6.800 m entfernt) liegt. *„Die Immissionssituation im Plangebiet wird insbesondere bestimmt durch die störenden und belästigenden, insbesondere tieffrequenten und impulshaltigen Geräusche des TrÜbPI Jägerbrück (für einen TrÜbPI typisch), die von großkalibrigen Waffen (Kaliber ab 20 mm) und Sprengungen verursacht und von der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm 1998 zum BImSchG) ausdrücklich ausgenommen werden sowie einer speziellen Bewertung in dB© unterliegen.“*

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei vom TrÜbPI ausgehenden Schalldruckpegeln von durchschnittlich 101 dB (C, F) und auch bei ungünstigen Wetterlagen (z. B. Inversion, Wind aus SSO, ...) die geplanten Bauwerke beansprucht werden.“

6.11.4 Hauptzollamt

Das Hauptzollamt Stralsund weist in seiner Stellungnahme vom 20.08.2020 hin:

„Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV-). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gemäß § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin.

Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlange, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).“

6.11.5 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 31.08.2020 hin:

„In der Nähe des Vorhabenstandortes in einer Entfernung von ca. 670 m südwestliche bzw. südsüdwestlich vom Plangebiet befinden sich immissionsschutzrechtlich genehmigte Anlagen, die Biogasanlage der Agrar Liepgarten GmbH sowie die Legehennenanlage der Freilandbetrieb Liepgarten GmbH (mit 39.990 Tierplätzen), die der Zuständigkeit des StALU Mecklenburgische Sennplatte unterfallen.

Bei bestimmungsgemäßem Anlagenbetrieb ist von keiner unzulässigen Beeinträchtigung auszugehen.

Auf den Bestandsschutz dieser Anlagen einschließlich der von ihnen ausgehenden Emissionen (insbesondere Gerüche) wird hingewiesen.“

6.11.6 Untere Verkehrsbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 28.08.2020 hin:

„Die während des Ausbaus notwendigen Einschränkungen des öffentlichen Verkehrsraumes bzw. die notwendige Aufstellung von amtlichen Verkehrszeichen sind rechtzeitig, jedoch spätestens 14 Tage vor Baubeginn, über die bauausführende Firma beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, zu beantragen.“

6.11.7 Kreisstraßenmeisterei

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 28.08.2020 hin:

- „1. Die Anbindung an die Kreisstraße hat in gebundener Form (Pflasterung, Schwarzdecke, Beton etc.) zu erfolgen und ist bis an den befestigten Straßenkörper zu führen. Die entstehende Fuge zwischen der Zufahrt und der Straße ist fachgerecht anzugleichen. Es darf keine Veränderung am Straßenkörper vorgenommen werden.*
- 2. Das Oberflächenwasser der zu errichtenden Zufahrt darf nicht auf die Straße geleitet werden.*
- 3. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass die Sicherheit nicht und die Leichtigkeit des Verkehrs möglichst wenig beeinträchtigt werden.*
- 4. Die Sichtdreiecke der Zufahrt sind nicht durch Bepflanzung von Sträuchern über 60 cm zu verbauen.*

5. *Vorhandene Straßengräben sind mit einem Rohr mindestens DN 200 (DIN 4032) zu verrohren.“*

6.11.8 Untere Abfallbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 28.08.2020 hin:

- „1. *Sofern während der Bauphase Abfälle anfallen, die zu der Umschlagstation Jatznick gebracht werden sollen, hat dies nach Maßgabe der Benutzungsordnung der OVVD zu erfolgen. Die Deponierung nicht verunreinigter mineralischer Bauabfälle ist unzulässig. Verwertbare Baustoffe dürfen nicht mit verwertbaren Bauabfällen vermischt werden. Die verwertbaren Bauabfälle sind bei einer zugelassenen Bauabfallverwertungsanlage anzuliefern. Das Einsammeln und der Transport von Abfällen sind durch die zuständige Behörde genehmigen zu lassen.“*

6.11.9 Untere Bodenschutzbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 28.08.2020 hin:

- „1. *Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Pasewalk) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.*
2. *Die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) 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.*
3. *Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichten Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten. Dabei sind insbesondere die Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) zu berücksichtigen.*
4. *Bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle sind die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln - der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, von 11/1997, 11/2003 und 11/2004, zu beachten. Unbelasteter Erdaushub ist möglichst am Anfallort einzubauen.“*

6.11.10 Untere Wasserbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 28.08.2020 hin:

- „1. In der Begründung zur Rechtsgrundlage ist das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Landeswassergesetz M-V (LWAG M-V) in der derzeit gültigen Fassung aufzunehmen. ...
1. Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.
 2. Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist dafür rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Angaben zu Entnahmemenge, Beginn der Absenkung, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sowie ein Lageplan sind anzugeben bzw. vorzulegen.“

6.11.11 E.DIS Netz GmbH

Die E.DIS Netz GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 23.07.2020 auf die Mitteldruck-Gasleitung im Südosten des Plangeltungsbereich als auch in der Torgelower Straße und der Koloniestraße als auch auf Niederspannungsstromkabel in beiden Straßen hin.

„Zu konkreten Vorhaben setzten Sie sich bitte mindestens 14 Tage vor Baubeginn mit uns in Verbindung. Wir werden Ihnen die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand zusenden.“

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die Nutzung als Ackerfläche wird aufgegeben.

7.2 Verkehr

Die notwendige Erschließung ist durch die Torgelower Straße und die Koloniestraße vorhanden. Durch das Verbot von Zufahrten von der Kreisstraße zu den Baugrundstücken ist zusätzliche Erschließung in Form des Geh-, Fahr- und Leistungsrechtes erforderlich.

7.3 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Die Versorgungsleitung liegt im Plangeltungsbereich nahe der Torgelower Straße und in der Koloniestraße. Die geplante Bebauung wird angeschlossen.

Löschwasser

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für die geplanten Wohngebiete werden 48 m³/h benötigt über einen Zeitraum von 2 h. Die Löschwasserversorgung ist durch den Hydranten in der Torgelower Straße an der Einmündung der Koloniestraße gesichert.

Regenwasser

Der jetzigen Zustand Versickerung bzw. Abfluss über das Gewässer II. Ordnung bleibt unverändert.

Abwasser

Eine Abwasserleitung liegen in der Torgelower Straße und der Koloniestraße. Die geplante Bebauung wird angeschlossen.

Stromversorgung

In der Koloniestraße und der Torgelower Straße liegen Niederspannungsstromkabel der E.DIS Netz GmbH.

Gasversorgung

Die Gas Mitteldruck-Leitung der E.DIS Netz GmbH tangiert den Plangeltungsbereich im Südosten. In beiden anliegenden Straße sind Leitungen vorhanden.

Abfallentsorgung

Seit dem 01.01.2017 ist die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung –AWS) in Kraft. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

7.4 Natur und Umwelt

Es erfolgt kein Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn.

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan Nr. 5/2019 werden keine Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB erforderlich.

7.6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung und Erschließung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden von den Vorhabenträgern getragen.

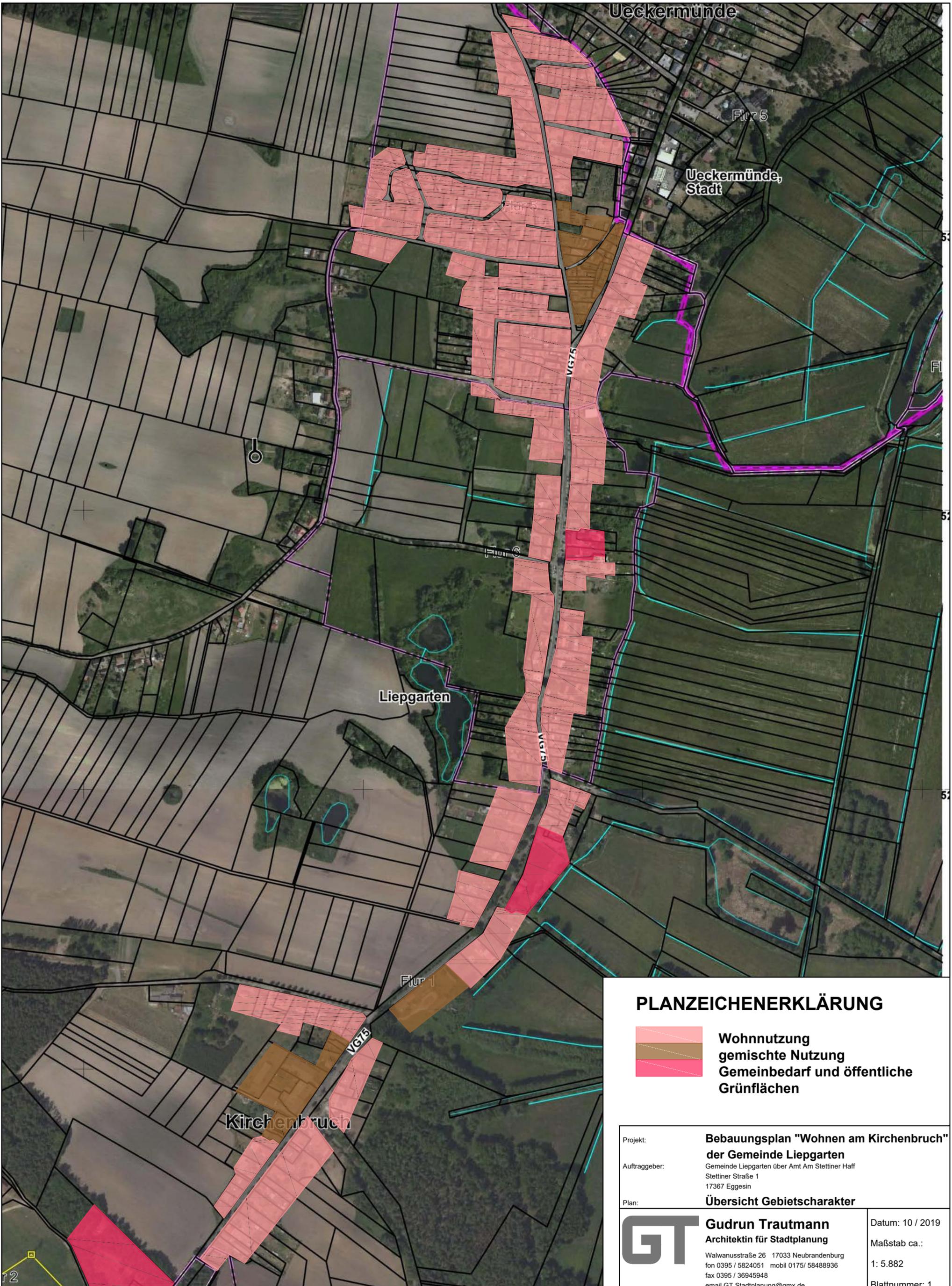
8. Flächenverteilung

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet	15.773 m ²	70,6 %
Flächen für die Landwirtschaft	6.580 m ²	29,4 %
Gesamt	22.353 m²	100 %

Liepgarten,

Der Bürgermeister

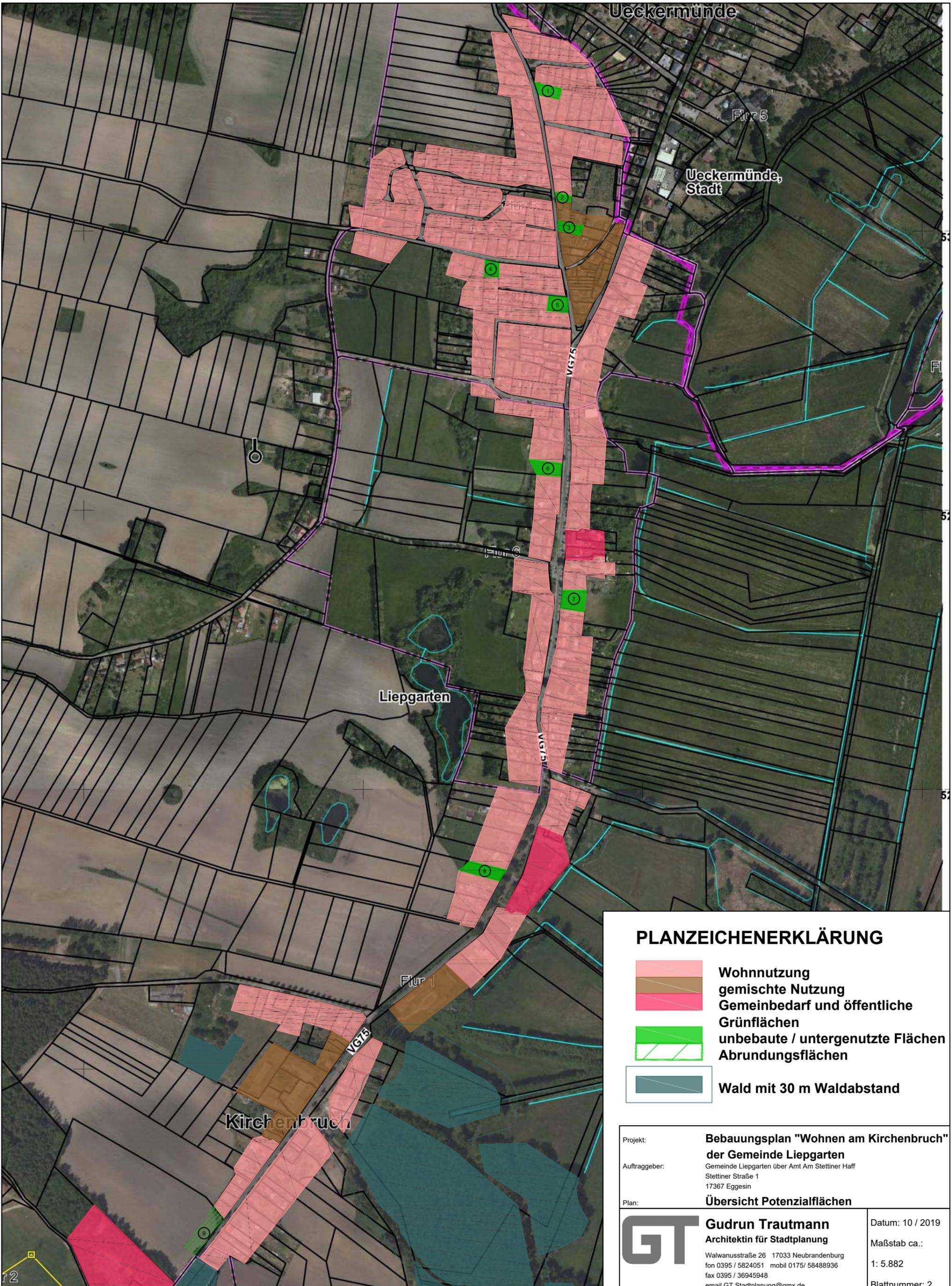
Siegel



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Wohnnutzung
- gemischte Nutzung
- Gemeinbedarf und öffentliche Grünflächen

Projekt:	Bebauungsplan "Wohnen am Kirchenbruch" der Gemeinde Liepgarten	
Auftraggeber:	Gemeinde Liepgarten über Amt Am Stettiner Haff Stettiner Straße 1 17367 Eggesin	
Plan:	Übersicht Gebietscharakter	
	Gudrun Trautmann Architektin für Stadtplanung	Datum: 10 / 2019
	Walwanusstraße 26 17033 Neubrandenburg fon 0395 / 5824051 mobil 0175/ 58488936 fax 0395 / 36945948 email GT.Stadtplanung@gmx.de	Maßstab ca.:
		1: 5.882
		Blattnummer: 1



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Wohnnutzung
- gemischte Nutzung
- Gemeinbedarf und öffentliche Grünflächen
- unbebaute / untergenutzte Flächen
- Abrundungsflächen
- Wald mit 30 m Waldabstand

Projekt:	Bebauungsplan "Wohnen am Kirchenbruch" der Gemeinde Liepgarten	Datum:	10 / 2019
Auftraggeber:	Gemeinde Liepgarten über Amt Am Stettiner Haff Stettiner Straße 1 17367 Eggesin	Maßstab ca.:	1: 5.882
Plan:	Übersicht Potenzialflächen	Blattnummer:	2
Gudrun Trautmann Architektin für Stadtplanung Walwanusstraße 26 17033 Neubrandenburg fon 0395 / 5824051 mobil 0175/ 58488936 fax 0395 / 36945948 email GT.Stadtplanung@gmx.de			

B-Plan Nr. 5/2019 "Wohnen am Kirchenbruch" Gemeinde Liepgarten

Bestandsplan - Biotoptypen

