

## **Aufstellungsverfahren Bebauungsplan 5/2019 "Wohnen am Kirchenbruch" hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

<i>Fachamt:</i> Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Manja Witt	<i>Datum</i> 23.04.2020
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö/N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	18.06.2020	N
Gemeindevorvertretung Liepgarten (Entscheidung)	18.06.2020	Ö

### **Sachverhalt**

Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Liepgarten hat in ihrer Sitzung am 24.10.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 5/2019 „Wohnen am Kirchenbruch“ gefasst.

Dieser Aufstellungsbeschluss wurde bekannt gemacht. Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB die Gelegenheit gegeben, sich innerhalb von vier Wochen nach Erscheinen des amtlichen Mitteilungsblattes über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und sich zur Planung zu äußern. Die Planungsanzeige ist erfolgt. Der Gemeindevorvertretung liegt nunmehr der Entwurf des Bebauungsplans vor.

### **Beschlussvorschlag**

Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Liepgarten beschließt:

1. Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 5/2019 „Wohnung am Kirchenbruch“ und die Begründung werden in der vorliegenden Fassung vom April 2020 gebilligt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 5/2019 „Wohnen am Kirchenbruch“ mit der Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.  
Dabei ist gemäß § 13 a Abs. 2 i. V. mit § 13 Abs. 3 BauGB darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 abgesehen wird.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabengebiet durch die Aufstellung des Bebauungsplans betroffen werden kann, sollen von der Auslegung benachrichtigt werden. Ihnen ist Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

### **Anlage/n**

1	Wohnen am Kirchenbruch Begründung öffentlich
2	Wohnen am Kirchenbruch Planzeichnung öffentlich

## Finanzielle Auswirkungen

	ja	nein			
fin. Auswirkungen im Haushalt berücksichtigt		x			
Liegt eine Investition vor?		x	Deckung durch:	Produkt	Sachkonto
			Folgekosten		

<b>Abstimmungsergebnis</b>		
JA	NEIN	ENTHALTEN

---

Bürgermeister/in

Siegel

---

stellv. Bürgermeister/in

# **Gemeinde Liepgarten**

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

### **Begründung**

Anlage 1	FFH-Vorprüfung
Anlage 2	Artenschutzfachbeitrag

**Stand:**

April 2020

Auftraggeber:

Gemeinde Liepgarten  
Die Bürgermeisterin  
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: [GT.Stadtplanung@gmx.de](mailto:GT.Stadtplanung@gmx.de)

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>I. BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>5</b>
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 .....	10
3.1 Stadträumliche Einbindung .....	10
3.2 Bebauung und Nutzung.....	10
3.3 Erschließung .....	11
3.4 Natur und Umwelt .....	11
3.5 Eigentumsverhältnisse.....	12
4. PLANUNGSBINDUNGEN.....	12
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	12
4.2 Landes- und Regionalplanung.....	12
4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 .....	12
4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 .....	12
4.2 Flächennutzungsplan .....	14
5. PLANKONZEPT .....	14
6. PLANINHALT .....	14
6.1 Nutzung der Baugrundstücke .....	14
6.1.1 Art der Nutzung .....	14
6.1.2 Maß der Nutzung.....	14
6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	14
6.1.4 Zahl der Wohnungen.....	15
6.2 Verkehrsflächen .....	15
6.3 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen.....	15
6.4 Flächen für die Landwirtschaft .....	15
6.5 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen .....	16
6.6 Immissionsschutz.....	16
6.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	16
6.8 Kennzeichnungen .....	17
6.9 Nachrichtliche Übernahmen.....	17
6.5.1 Landschaftsschutzgebiet .....	17
6.5.2 Naturpark .....	17
6.5.3 Gewässer 2. Ordnung .....	17
7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....	17
7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen .....	17
7.2 Verkehr .....	17

---

<b>7.3</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>18</b>
<b>7.4</b>	<b>Natur und Umwelt .....</b>	<b>18</b>
<b>7.5</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen.....</b>	<b>18</b>
<b>7.6</b>	<b>Kosten und Finanzierung .....</b>	<b>18</b>
<b>8.</b>	<b>FLÄCHENVERTEILUNG .....</b>	<b>19</b>

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),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- 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 durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) 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 2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 344), zuletzt § 72 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

### 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
2008	836	6	5	30	33
2009	824	2	6	51	59
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

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

Dem allgemeinen Trend in Vorpommern folgend sank die Einwohnerzahl der Gemeinde Liepgarten in den letzten 10 Jahren. Der Bevölkerungsrückgang in 10 Jahren betrug 8,1 %. In den letzten 5 Jahren (2013-2018) stieg die Bevölkerungszahl leicht an um 0,9 %; hingegen sank die Bevölkerungszahl im Landkreis Vorpommern-Greifswald in dem Zeitraum weiter um 0,6 %.

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

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

Von den 390 Wohnungen der Gemeinde Liepgarten befinden sich 383 in Wohngebäuden und 7 in Nichtwohngebäuden. Von den Wohngebäuden sind 316 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 Starkenloch 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 768 Einwohner im Jahr 2018 bei 390 Wohnungen in der Gemeinde entsprechen einer Haushaltsgröße von 1,97 Personen.

Der Eigenbedarf für 10 Jahre entspricht 20 Wohnungen. Entsprechend der Bestands situation 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.

Im Laufe des Verfahrens ist die Ausgliederung der Bauflächen des Geltungsbereichs aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich.

## Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevorvertretung 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 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 ..... von der Gemeindevertretung als Grundlage für die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gebilligt.

## **3. Ausgangssituation**

### **3.1 Stadträumliche Einbindung**

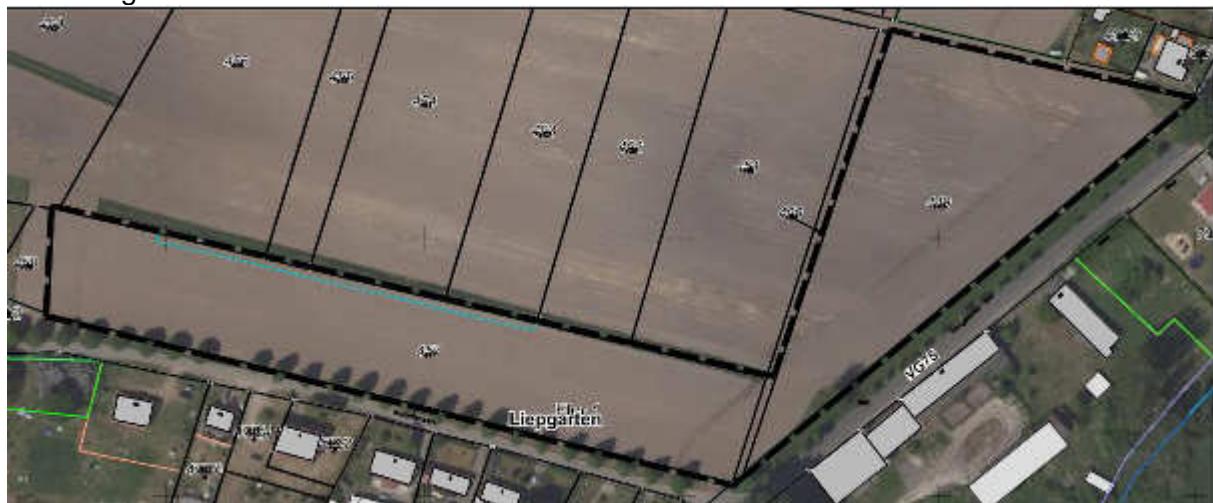
Der Geltungsbereich des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 5/2019 „Wohnen am Kirchenbruch“ befindet sich im Südwesten von Liepgarten.

Er bindet im Osten und Süden an die Siedlungsfläche an.

### **3.2 Bebauung und Nutzung**

Der Geltungsbereich ist unbebaut. Der Planbereich wird als Ackerfläche genutzt

Abbildung 1: Luftbild



Quelle: <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>. Abruf am 02.10.2019

### 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. Durch das Plangebiet verläuft ein verrohrtes Gewässer zweiter Ordnung.

### 3.4 Natur und Umwelt

Der Plangeltungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet Haffküste wie die gesamte Gemeinde Liepgarten und im Naturpark „Am Stettiner Haff“.

Der Plangeltungsbereich besteht fast ausschließlich aus dem Biotoptyp 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 bebaute 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 Tourismusentwicklungsräume 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 Lindenholz und mehrere Ferienwohnungen. Attraktiv ist auch die Lange 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.

## 4.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Liepgarten hat keinen Flächennutzungsplan und keinen Landschaftsplan.

## 5. Plankonzept

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).

## 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 entgegen zu wirken. 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 GKA ist beidseits der Leitung ein Bereich von 3 m von Bebauung frei zu halten.

### **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 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.

## **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 2 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 Kennzeichnungen

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 Nachrichtliche Übernahmen

### 6.5.1 Landschaftsschutzgebiet

Der Plangeltungsbereich liegt wie die gesamte Ortslage Liepgarten im Landschaftsschutzgebiet L34 „Haffküste“. Im Laufe des Planungsverfahrens ist ein Ausgliederungsantrag aus dem Landschaftsschutzgebiet zu stellen.

### 6.5.2 Naturpark

Der Plangeltungsbereich liegt im Naturpark „Am Stettiner Haff“.

### 6.5.3 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.

## 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 m<sup>3</sup>/h benötigt über einen Zeitraum von 2 h.

#### Regenwasser

?

#### Abwasser

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

#### Stromversorgung

#### Telekommunikation

#### Abfallentsorgung

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

### **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.

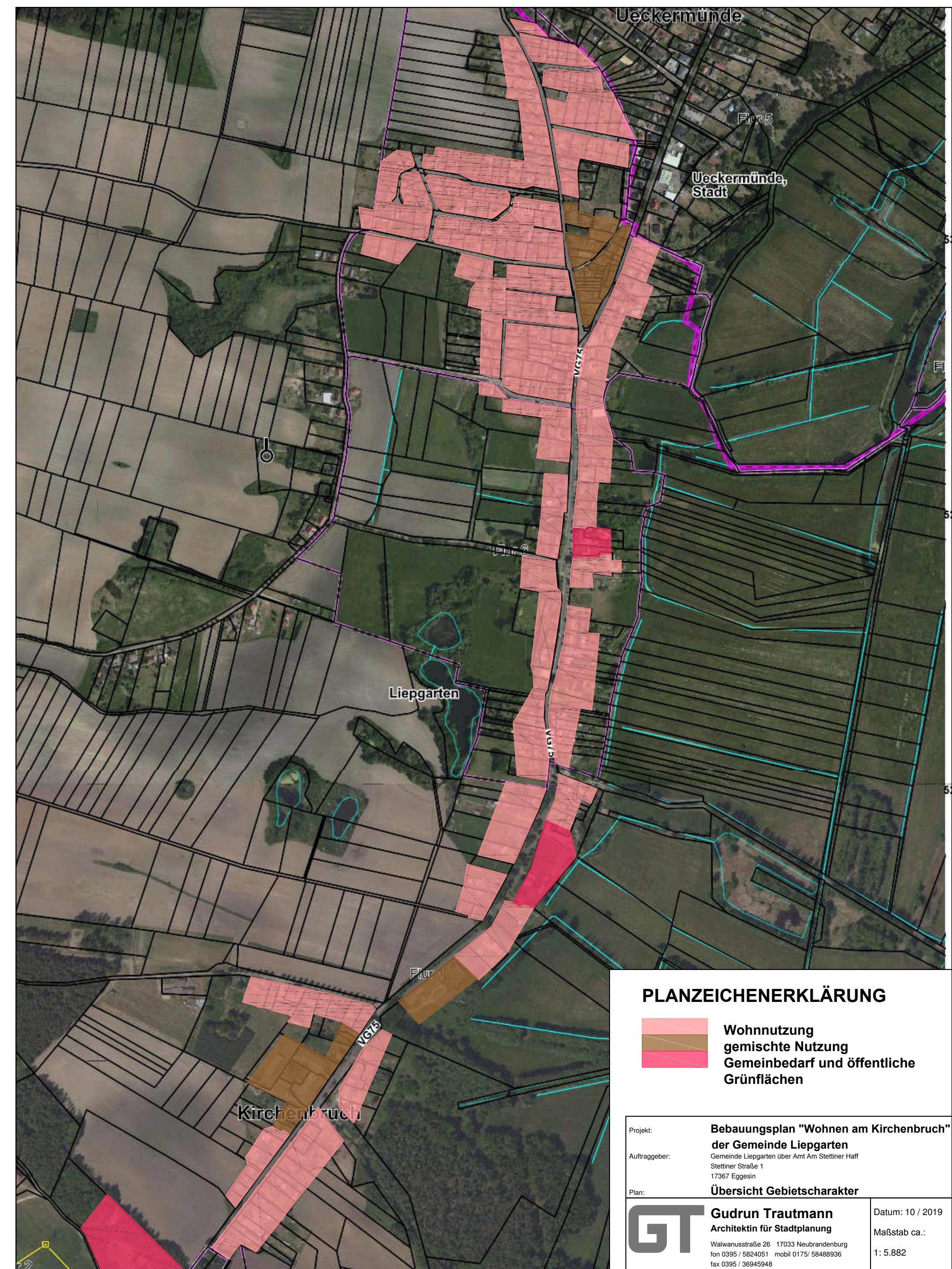
## 8. Flächenverteilung

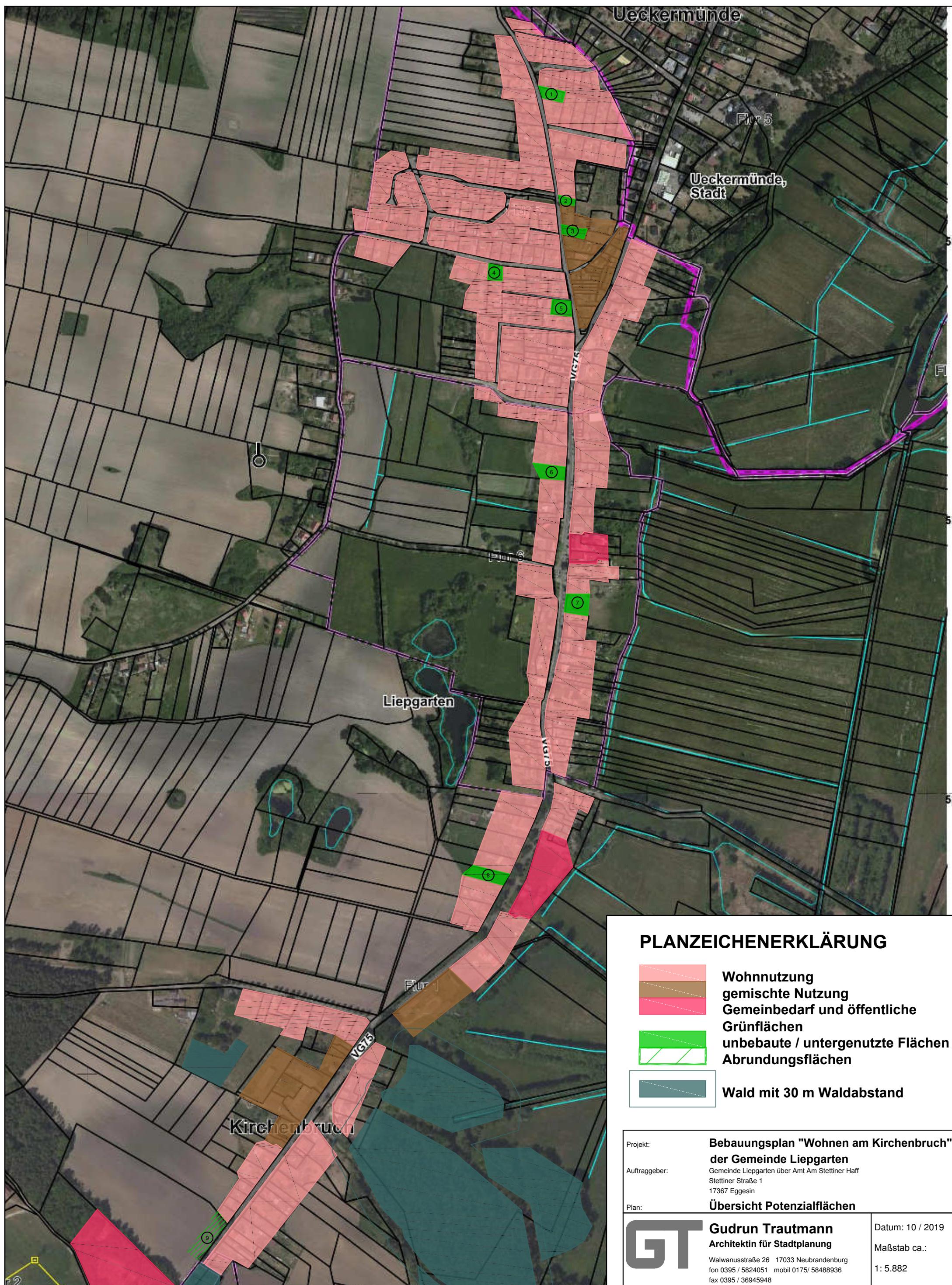
<b>Nutzung</b>	<b>Flächengröße</b>	<b>Anteil an Gesamtfläche</b>
Allgemeines Wohngebiet	15.773 m <sup>2</sup>	70,6 %
Flächen für die Landwirtschaft	6.580 m <sup>2</sup>	29,4 %
<b>Gesamt</b>	<b>22.353 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

Liepgarten, .....

Die Bürgermeisterin

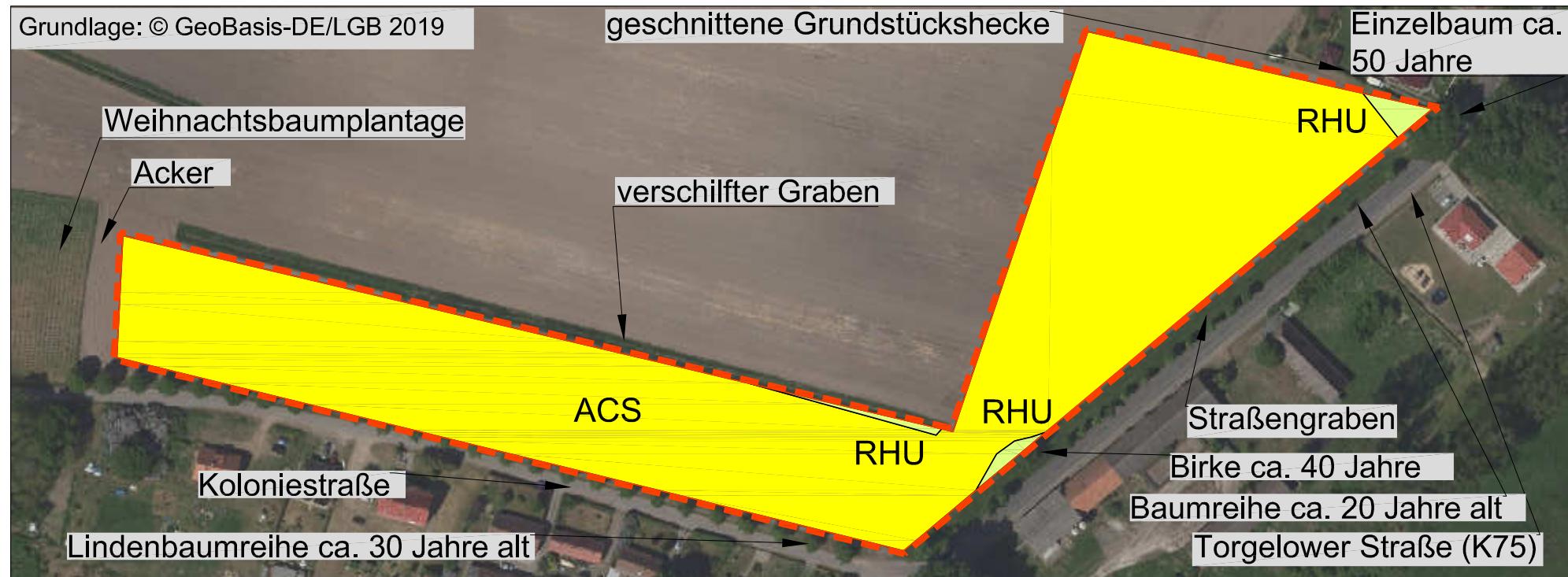
Siegel





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

## Bestandsplan - Biotoptypen



### LEGENDE

- Geltungsbereich = Untersuchungsraum
- Bestand
- RHU Ruderale Staudenflur
- ACS Sandacker

