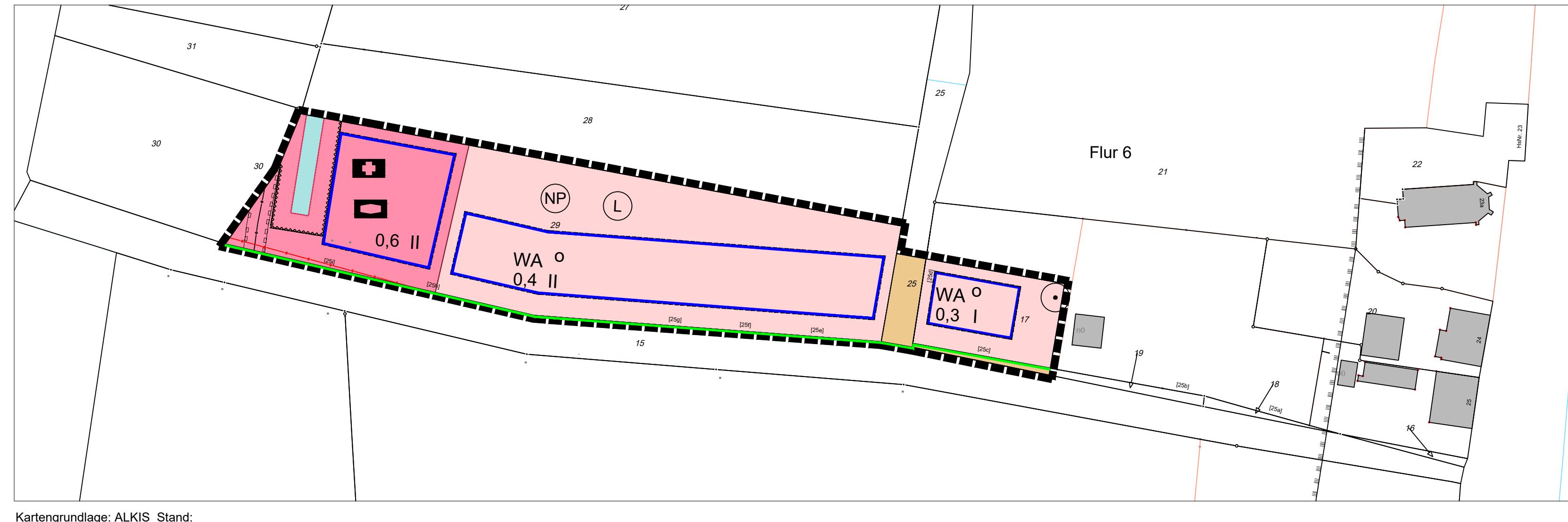


SATZUNG DER GEMEINDE LIEPGARTEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6/2022 "Wohnen an der Bergstraße"

für das Gebiet zwischen Ueckermünder Straße und Bergstraße

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



Kartengrundlage: ALKIS Stand: 11.07.2023

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA Allgemeine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1
0,3 Grundflächenzahl
i Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2. Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

O offene Bauweise
Blau Baugrenze

3. Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf
Einrichtungen und Anlagen:
Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen i.V.m. Festsetzung Nr. 3
Soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen i.V.m. Festsetzung Nr. 3

4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Braun öffentliche Straßenverkehrsfläche
Orange privater Weg
Grün Straßenbegrenzungslinie

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Blau unterirdische Wasserleitung
Rot Steuerkabel des Wasser- und Abwasser-Verbandes

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und ur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

• Erhaltung Einzelbaum § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

7. Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB

Schwarz Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

blaue Linie Gewässer 2. Ordnung

blaue Klammer Keine Bebauung, hier wegen Schutz des Gewässers

blaue Linie Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

blaue Linie Schutzgebiete und Schutzobjekte

blaue Linie Landschaftsschutzgebiet

blaue Linie Naturpark

blaue Linie gesichertes Leitungsrecht für Trinwasserhauptleitung

III. Darstellungen ohne Normcharakter

blau Flurstück mit Flurstücknummer

grau Gebäudebestand

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 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baubutzungsverordnung – BauNUV) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 325) geändert worden ist.
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsge setz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).
- 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130).

TEXT (TEILB)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNUV

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNUV)
Die nach § 4 Abs. 3 BauNUV ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNUV)

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 BauNUV

Für die Flächen für den Gemeinbedarf wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNUV aufgeführten Grundfläche nicht überschritten werden darf.

3. Flächen für den Gemeinbedarf

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

In der Fläche für den Gemeinbedarf mit sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen sind eine KITA und eine Arztpraxis zulässig.

4. Dach- und Fassadenbegründung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Flachdächer und flachgenietete Dächer bis 7 Grad sind mindestens extensiv zu begrünen. Entsprechendes gilt für Garagen, Carports und Nebenanlagen, wenn sie mit Flachdächern oder flach genieteten Dächern bis 7 Grad ausgeführt werden. Fassaden sind zu begrünen.

5. Entwässerungsregelungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zisterne/pflicht

Das Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports und Zufahrten/Zuwegungen ist in Zisternen zur Wiederverwendung zur Gartenbewässerung auf den Baugrundstücken vorzuhalten und über Notüberläufe dezentral zu versickern.

6. Solarladepflicht

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die beanspruchte Fläche auf die zu realisierenden Solarmindestfläche angerechnet werden.

7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Umwelt

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7.1 entspricht Vermeidungsmaßnahme V3 des Artenschutzfachbeitrags

Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind zu sichern. Verluste sind gleichwertig zu ersetzen.

7.2 entspricht Gestaltungsmaßnahme G3 Anpflanzung von Gehölzen

Auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen und auf den Grünflächen sind pro angefangenem 150 m² versiegelter Fläche 1 hochstämiger Obstbaum 2x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm mit Ballen. Apfelbäume z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Roter Winterstetter, Apfel aus Grüneide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel Birnen z.B. Konferenz, Clappa Liebling, Gute Graue, Bunte Jubiläum, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc, Gute Luise, Tanger, Quitten z.B. Apfelschön, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelschön und 20 m² Strauchfläche heimischer Arten (auszuwählen aus folgenden Arten: Hasel (Corylus avellana), Schneeball (Viburnum opulus), Kornelkirsche (Cornus mas), Hundrose (Rosa canina), Holunder (Sambucus nigra)), Beerersträucher) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

II. Nachrichtliche Übernahmen

1. Artenschutz

1.1 entspricht Vermeidungsmaßnahme V1 Bauzeitenregelung (Avifauna)

Die Bauarbeiten zur Umsetzung der Planung sind außerhalb der Brut- und Aufzuchzeiten (Bruteriode: Anfang März bis Ende September) der vorkommenden Brutvögel in einem Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Bei einer Abweichung von der Bauzeitenregelung ist eine öF einzubeziehen.

1.2 entspricht Vermeidungsmaßnahme V2 Fangzaun (Amphibien)

Um Tötungen und Verletzung von Amphibien während er Bauphase zu vermeiden, ist ein temporärer Sperrzaun 1 Jahr vor Beginn der Bauarbeiten um das Baufeld zu stellen. Die Individuen innerhalb der umzäunten Fläche sind 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 weiterzelleben sowie eine Abnahme mit der UNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen UNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

1.3 entspricht Gestaltungsmaßnahme G1 Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen

Große Fensterfronten können eine Durchlässigkeit vortäuschen und damit Vogelschlag verursachen. Große Fensterfronten sind bei der Planung der Wohngebäude zu vermeiden. Verwendung von sichtbaren Markierungen und UV-reflektierenden Materialien. Vermeidung transparenten Durchsichten und Spiegelungen.

1.4 entspricht Gestaltungsmaßnahme G2 Vermeidung von Störungen durch Lichtmissionen

Die Emissionen der Wege- und Außenbeleuchtung der Gebäude sind auf ein notwendiges Maß zu reduzieren. Es sind insekten- und federausfreudliche Lichtquellen, d.h. ein Lichtspektrum von 1800-2200K zu verwenden. Die Beleuchtungsdauer und -zeiten sind auf ein notwendiges Maß zu reduzieren. Streulicht ist durch Abschirmung zu vermeiden und Beleuchtung zielerichtet zu installieren. Rundum geschlossene Leuchten als Insektenfallen sind zu vermeiden.

2. Gehölzschutz

2.1 entspricht Vermeidungsmaßnahme V3 Erhaltung von Gehölzen

Gehölze sind vor Beschädigungen zu schützen. Bedarfswise sind Schutzmaßnahmen gemäß ZTV-Baupflege 2017, DIN 18920 sowie RAS-LP4 in Form von Stamm- und Überfallschutz, Pflegeschnitt und Schutz vor Abgrabungen umzusetzen. Nach Bauen sind die von der Baustellentätigkeit betroffenen Bereiche wiederherzustellen.

II. Hinweise

1. Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten (Gräben, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abrübe usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnen schächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnen, Scherben, Steinsetzungen, Holzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelette, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spießsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzugeben. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstücksgentümer 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 Werkstage 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.

2. Externe Kompensationsmaßnahme

Die Eingriffe durch das geplante Vorhaben sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren, die einem Kompensationsflächenäquivalent von 10.720 m² entsprechen und sich in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ befinden. Möglich ist auch die Verwendung des Ökokontos VG-017 „Landschaftsverbesserung südlich der Peene“ mit Umwandlung naturnaher Feldhecken, Windschutzpflanzungen und Gehölze zu naturnahen Landschaftselementen als Maßnahme. Die Kompensationsfläche ist circa 44 km vom Eingriffsort entfernt.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Liepgarten hat in ihrer Sitzung am 13.06.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6/2022 „Wohnen an der Bergstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 18 BauGB gefasst. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 13.12.2022 im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Am Stettiner Haff Nr. 12/2022.

2. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 13.05.2024 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 07.10.2024 vor.

3. Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig vom 22.05.2024 bis 24.06.2024 durch eine Auslegung des Vorentwurfes vor der Planung unterrichtet.

4. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 13.05.2024.

5. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Liepgarten hat in ihrer Sitzung am 15.09.2025 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6/2022 „Wohnen an der Bergstraße“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom

7. Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung und der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurden in der Zeit vom bis zum im Internet unter www.am-am-stettiner-haff.de veröffentlicht. Zusätzlich waren die zu veröffentlichten Unterlagen in der Zeit vom bis zum im Amt Am Stettiner Haff öffentlich ausgelegt. Die Entwurfsunterlagen waren in der Zeit vom bis zum über das Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern zugänglich.

8. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Liepgarten hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Liepgarten, den

Siegel

Bürgermeister

9. Der katastomäß