

Gemeinde Liepgarten

Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 6/2022 „Wohnen an der Bergstraße“

Begründung

Anlage 1
Anlage 2

FFH-Vorprüfung
Artenschutzfachbeitrag

Stand: Entwurf

August 2025

Auftraggeber:

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

Im Einvernehmen mit den Vorhabenträgern

Planverfasser:

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

Umweltbericht:

Kunhart Freiraumplanung
Kerstin Manthey-Kunhart
Gerichtsstraße 3
17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 4225110
E-Mail: kunhart@gmx.net

Inhaltsverzeichnis

I. BEGRÜNDUNG	6
1. RECHTSGRUNDLAGE.....	6
2. EINFÜHRUNG	6
2.1 Lage und Umfang des Plangebietes.....	6
2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	7
2.3 Planverfahren.....	7
3. AUSGANGSSITUATION	8
3.1 Stadträumliche Einbindung	8
3.2 Bebauung und Nutzung.....	8
3.3 Erschließung	8
3.4 Natur und Umwelt	9
3.5 Eigentumsverhältnisse.....	9
4. PLANUNGSBINDUNGEN.....	9
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
4.2 Landes- und Regionalplanung	9
4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016	9
4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010	10
4.2 Flächennutzungsplan	11
5. PLANKONZEPT	11
5.1 Ziele und Zwecke der Planung.....	11
5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	13
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
6.2 Verkehrsflächen	14
6.3 Hauptversorgungsleitungen	15
6.4 Flächen für die Landwirtschaft	15
6.5 Klimaschutz.....	15
6.6 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	16
6.6.1 Artenschutzfachbeitrag.....	16
6.6.2 Kompensationsmaßnahmen.....	17
6.7 Nachrichtliche Übernahmen.....	17
6.7.1 Landschaftsschutzgebiet	17
6.7.2 Naturpark	17
6.7.3 Gewässer 2. Ordnung	18
6.7.4 Leitungsrecht.....	18
6.8 Hinweise	18
6.8.1 Bodendenkmale	18
6.8.2 Munitionsgefährdung.....	18
6.8.3 Straßenverkehrsamt.....	19
6.8.4 Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde	19
6.8.5 Untere Immissionsschutzbehörde	19
6.8.6 Untere Wasserbehörde	20

6.8.7 EG-Wasserrahmenrichtlinie.....	21
6.8.8 Grenznaher Raum.....	22
6.8.9 Wasser- und Bodenverband „Uecker-Haffküste“	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	24
II. UMWELTBERICHT	24
1. EINLEITUNG.....	24
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B-Planes	25
1.1.1 Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden	25
1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens	26
1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	27
1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	28
2. BESCHREIBUNG/ BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	31
2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario).....	31
2.1.1 Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	31
2.1.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	40
2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, die mögliche bau-, anlage-, betriebs- und abrissbedingte erheblichen Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen	41
2.2.1 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen	41
2.2.2 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.....	43
2.2.3 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	43
2.2.4 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe	43
2.2.5 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben	44

2.2.6	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel.....	44
2.2.7	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe.....	44
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	45
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	53
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	53
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	53
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	53
3.3	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j.....	54
3.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	54
3.5	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.....	54

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 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 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. 323) 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 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).

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das 0,83 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 17 (teilweise), 19 (teilweise), 25 (teilweise) und 29 der Flur 6 Gemarkung Liepgarten. Die südliche Grenze des Geltungsbereiches bildet eine örtliche Straße zwischen Ueckermünder Straße im Osten und Bergstraße im Westen. Im Osten grenzt der Garten der Wohnbebauung (Ueckermünder Straße 24 und 25) an den Geltungsbereich der Planung. Westlich und nördlich grenzen Ackerflächen und Dauergrünland an.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch Ackerfläche, Dauergrünland, einem Weg und einem Graben (Flurstücke 20, 21, 25 und 28),
im Osten: durch Freiflächen der Wohngrundstücke (Ueckermünder Straße 24 und 25) und einer örtlichen Straße (Flurstücke 17, 19 und 20),
im Süden: durch eine örtliche Straße, (Flurstück 15) und
im Westen: durch Ackerflächen (Flurstück 30).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung ist die Absicht der Gemeinde Liepgarten Baurecht für Wohnbebauung zu schaffen. Außerdem benötigt die Gemeinde einen neuen Standort für die KITA und eine Arztpraxis.

Es ist die Absicht des Vorhabenträgers hier altersgerechtes Wohnen zu schaffen, da diese Wohnform in der Gemeinde nicht vorhanden ist. Die Eigentümer der Flächen haben Antrag auf Einleitung des Verfahrens gestellt.

Die zu überplanende fast unbebaute Fläche grenzt im Osten an den Siedlungsbereich Liepgartens an. Im Innenbereich von Liepgarten, für den eine Innenbereichssatzung besteht, stehen der Gemeinde nicht genügend Flächen zur Verfügung.

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

2.3 Planverfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevorvertretung 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 § 13b BauGB gefasst. Der Beschluss wurde im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Am Stettiner Haff Nr. 12/2022 vom 13.12.2022 bekannt gemacht.

Umstellung auf Normalverfahren, Verkleinerung des Plangeltungsbereichs

Der Bebauungsplan sollte nach den Vorschriften des § 13b BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt werden. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 – BVerwG 4 CN 3.22 – festgestellt, dass der § 13b BauGB nicht mit EU-Recht vereinbar ist. Im Ergebnis ist für alle Bebauungspläne, welche nach § 13b BauGB aufgestellt werden sollen und sich noch im Verfahren befinden, das Regelverfahren anzuwenden. Es wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Auf Wunsch des Vorhabenträgers wurde der Garten der Wohnbebauung im Osten, der mit der Scheune bebaut ist, aus dem Plangeltungsbereich genommen.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 13.05.2024 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte zur Anzeige gebracht. Nach der negativen landesplanerischen Stellungnahme vom 07.10.2024 gab es am 26.11.2024 ein Plangespräch mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung, dem Amt „Am Stettiner Haff“, der Gemeinde und den Planern, bei welchem die Gemeinde die geänderte Zielstellung erläuterte.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 13.05.2024 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung mit Umweltbericht, FFH-Vorprüfung und Artenschutzfachbeitrag konnten in der Zeit vom 22.05.2024 bis einschließlich 24.06.2024 im Amt „Am Stettiner Haff“ eingesehen werden. Ergänzend wurde die Planung

auf der Internetseite des Amtes eingestellt. Die Bekanntmachung erfolgte am 14.05.2024 im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Am Stettiner Haff Nr. 05/2024 und zusätzlich auf der Internetseite des Amtes.

Überarbeitung des Vorentwurfs

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde überarbeitet und in folgenden Punkten geändert: Die Gemeinde benötigt einen neuen Standort für die KITA und eine Arztpraxis und sieht hierfür eine entsprechende Fläche im Plangeltungsbereich vor. Der Plangeltungsbereich wurde verkleinert.

Offenlegungsbeschluss

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 15.09.2025 von der Gemeindevertretung als Grundlage für die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

3. Ausgangssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 6/2022 „Wohnen an der Bergstraße“ befindet sich im Westen von Liepgarten.

Er bindet im Osten an die Siedlungsfläche in der Ortsmitte an.

3.2 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich ist unbebaut. Der Planbereich als Acker- und Grünlandfläche genutzt.

Abbildung 1: Luftbild



Quelle: <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>. Abruf am 08.07.2023

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch eine örtliche Straße im Süden erschlossen.

Im Westen durchquert die Trinkwasserleitung Eggelin-Ueckermünde (Az DN 400) den Plangeltungsbereich. Im Südwesten tangiert eine Steuerkabel des Wasser- und Abwasser-Verbandes Ueckermünde den Plangeltungsbereich. Trinkwasser- und Schmutzwasserleitungen sind in der Bergstraße und der Ueckermünder Straße vorhanden.

Im Plangebiet befindet sich ein Gewässer zweiter Ordnung.

3.4 Natur und Umwelt

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

Der Plangeltungsbereich besteht im Westen aus Acker und im Osten aus Dauergrünland. Es ist eine dickstämmige Weide aufgewachsen. Die Weide ist gesetzlich geschützt. An der nördlichen Plangebietsgrenze ragt ein mesophiles Laubgebüsch in den Plangeltungsbereich hinein.

Im Plangebiet befindet sich ein offenes Gewässer 2. Ordnung. Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet, die Bauflächen sind nicht extrem überflutungsgefährdet.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 19 ist Eigentum der Gemeinde. Alle anderen Flurstücke im Plangeltungsbereich liegen im Privatbesitz.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 6/2022 „Wohnen an der Bergstraße“ 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

„3.1.3 (6) Die Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Poteniale 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 westlich des Ortskernes am Weg zum Aussichtsturm 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 18 und liegt somit weit unter dem Kriterium der Bodengüte > 35 im RREP VP 2010 für Vorranggebiete Landwirtschaft.

4.2 Flächennutzungsplan

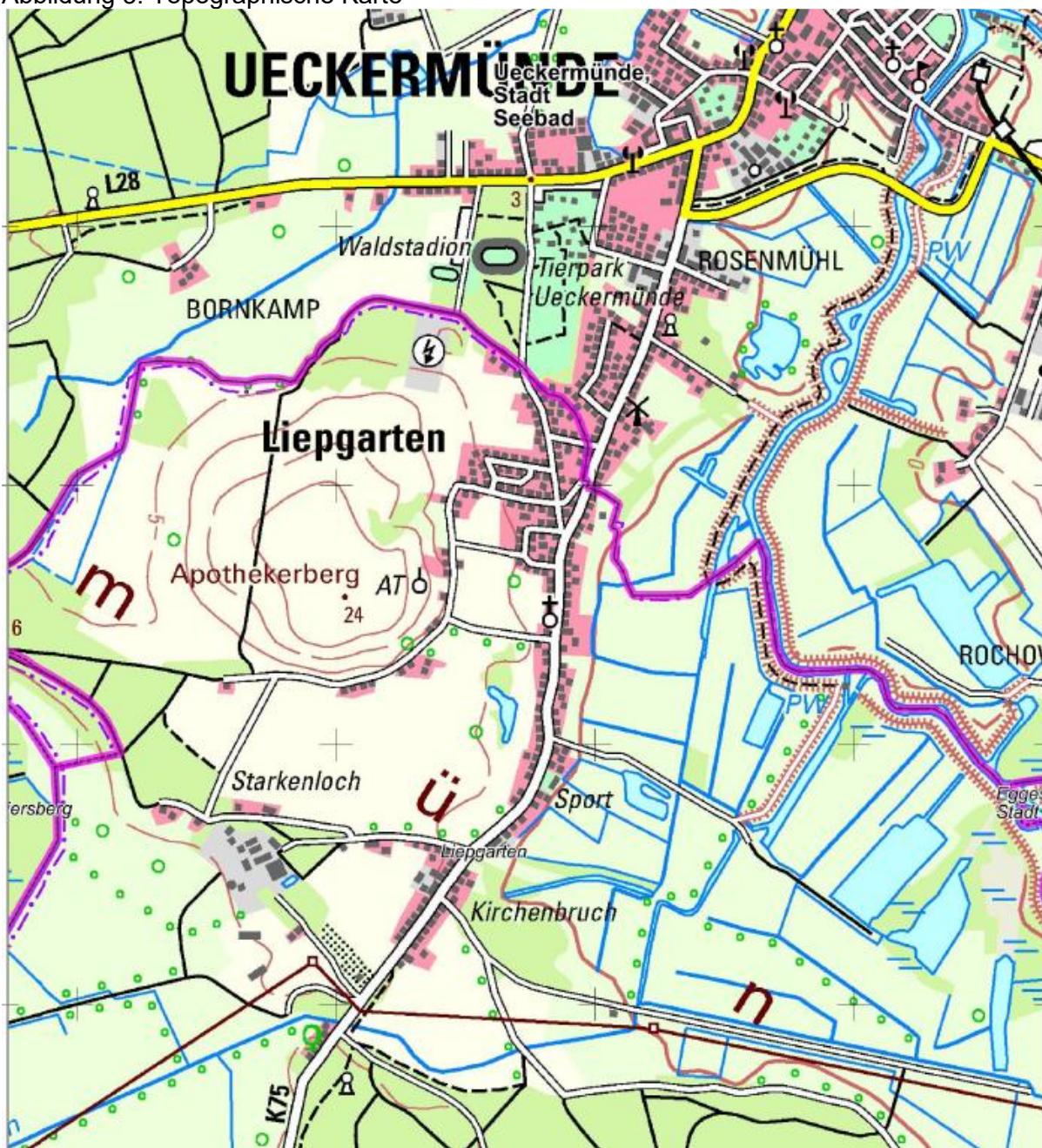
Die Gemeinde Liepgarten hat keinen Flächennutzungsplan und keinen Landschaftsplan.

5. Plankonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel ist die Errichtung von Wohngebäuden für altersgerechtes Wohnen mit 6 barrierefreien Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 2 in Eigenheimen und Gebäude für den Gemeinbedarf für eine KITA und eine Arztpraxis.

Abbildung 3: Topographische Karte



Quelle: <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>. Abruf am 19.12.2024

Im Norden grenzen Liepgarten und Ueckermünde unmittelbar aneinander. Der Übergang von einem Ort in den anderen ist nicht erlebbar. Geprägt wird der langgestreckte Ort von der Lage im Ueckertal. Der Fluss fließt östlich des Ortes. Westlich liegt der Apothekenberg.

Im Norden an der Grenze zu Ueckermünde wurde die Bebauung in den letzten Jahren flächig erweitert. Die Bebauungspläne dort wurden vollständig umgesetzt.

Für die weitere bauliche Entwicklung wurde der Bebauungsplan Nr. 5 „Wohnen am Kirchenbruch“ erstellt, der an der Torgelower Straße/Koloniestraße, im Süden der Ortslage die letzte große Baulücke in der Ortsstruktur schließt, und Eigenheime vorsieht. Der Bebauungsplan ist seit Ende 2022 wirksam, bisher ist dort keine Bebauung entstanden.

In der Mitte des langgestreckten Ortes liegt ein kleines Ortszentrum. Dort befindet sich die Kirche (1), die KITA (2), die Bushaltestelle (3) und die Gaststädte (4). Von dort führt eine 436 m lange Querstraße in Richtung Westen zum Apothekenberg. Auch hier gibt es

straßenbegleitende Bebauung auf einer Seite, die aber dem Außenbereich zuzuordnen ist. Viel wichtiger ist jedoch, dass hier neben dem Aussichtsturm (5), ein Kinderspielplatz (6) und eine Streuobstwiese (7) liegen. Als weitere Ergänzung dieser Freizeit- und Erholungsfläche plant die Gemeinde dort die Schaffung eines Geräteparcours (8).

Abbildung 4: Ortsmitte mit Kennzeichnung der Einrichtungen



Die KITA der Gemeinde befindet sich in einem denkmalgeschützten Gebäude, was die Sanierungsmöglichkeiten erheblich einschränkt. Die Gemeinde möchte daher einen Standort für eine neue KITA vorbereiten. Zusammen mit den altersgerechten Wohnungen ist hier eine Entwicklung im Außenbereich erforderlich, die sich jedoch an die Ortsmitte anschließt und genau an der Verbindung zu den Freizeitanlagen des Ortes liegt. Wird die KITA im Westen des Planbereichs angeordnet, so bedeutet dies sehr kurze Wege zwischen der KITA und dem Erlebnisraum. Im Osten sollen die altersgerechten Wohnungen eingeordnet werden. Dies sorgt für sehr kurze Wege zum öffentlichen Nahverkehr und fördert so die Mobilität der älteren Bewohner. Außerdem plant die Gemeinde in der KITA auch einen Raum für ärztliche Betreuung vorzuhalten. Auch hier hätten die älteren Bewohner sehr kurze Wege. Da sich westlich der Straße sehr viele Drainageleitungen befinden, sieht die Gemeinde den gewählten Standort als alternativlos an.

Der Plangeltungsbereich ist durch eine örtliche Straße erschlossen. Im Gebiet soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Für die KITA und die Arztpraxis ist im Westen eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt worden. Im Osten ist ein allgemeines Wohngebiet, welches sich am dörflichen Charakter orientiert (Bebauung mit nur einem Vollgeschoss). Im restlichen Bereich sind bis zu zwei Vollgeschosse zulässig.

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 Bedarf in der Gemeinde an altersgerechten Wohnungen und der neuen KITA 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. 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. Im größeren Teil des Wohngebietes wird die Grundflächenzahl 0,4 festgesetzt und in der Fläche für Gemeinbedarf 0,6. Für die Flächen für den Gemeinbedarf wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundfläche nicht überschritten werden darf.

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; teilweise gibt es auch abweichende Bauweise. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im allgemeinen Wohngebiet 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 6 m. Die Baufenster haben eine Tiefe von 15 m östlichen Teil und 18 m im westlichen Teil des Allgemeinen Wohngebiets.

6.2 Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich wird durch eine örtliche Straße, die ihn im Süden tangiert, erschlossen. Von dieser führt ein Feldweg in Richtung Norden. Es wurde eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

6.3 Hauptversorgungsleitungen

Im Westen wird der Plangeltungsbereich von der Trinkwasserleitung zwischen Eggesin und Ueckermünde durchquert.

6.4 Flächen für die Landwirtschaft

Der Westrand des Plangeltungsbereichs wird als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Durch die Lage am Graben ist eine Bebauung hier nicht möglich.

6.5 Klimaschutz

Es gibt noch keine Wärmeplanung für die Gemeinde Liepgarten, folglich können keine entsprechenden Festsetzungen getroffen werden.

Zum Schutz des Grundwassers durch Wahrung der Grundwasserneubildung, zur Entlastung der Kanalisation und zum Schutz vor Starkregenereignissen ist die Pflicht zum Auffangen des Niederschlagswassers von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports und Zufahrten/Zuwegungen in Zisternen und zur Wiederverwendung zur Gartenbewässerung auf den Baugrundstücken festgesetzt. Auf den Grundstücken sind dezentrale Versickerungsmöglichkeiten zu schaffen. Es wurde eine entsprechende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB getroffen.

Unbeschichtete Kupfer- Zink- und Titanzinkdächer setzen im Laufe der Zeit Kupfer- bzw. Zinkionen frei, die durch Regenwasser in die Kanalisation und letztlich in natürliche Gewässer gelangen können. Diese Schwermetalle sind in höheren Konzentrationen toxisch für Wasserorganismen und können das Ökosystem erheblich schädigen. Durch die Beschränkung auf beschichtete Materialien kann die Freisetzung dieser schädlichen Stoffe erheblich reduziert werden. Schwermetalle wie Kupfer und Zink können auch in die Luft und den Boden gelangen, was potenzielle gesundheitliche Risiken für die Anwohner darstellt. Eine Beschichtung der Dächer trägt dazu bei, die Freisetzung dieser Metalle zu minimieren und somit die Gesundheit der Bevölkerung zu schützen. Durch die Festsetzung der Zulässigkeit nur beschichteter Kupfer- und Zinkdächer wird somit ein wichtiger Beitrag zum Umwelt- und Gesundheitsschutz geleistet.

Das Baugebiet und der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) ist so erfolgt, dass auf jedem Gebäude grundsätzlich die Solarenergie uneingeschränkt genutzt werden kann. Die Festsetzung der Solarmindestfläche von 50 % der Bruttodachfläche ist auch grundrechtsschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Die Festsetzung von 50 % Solarmindestfläche hält den Grundstückseigentümer dazu an, ausreichend Platz auf dem Dach für die effektive Nutzung der Solarenergie zur Verfügung zu stellen. Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Es wurde eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB getroffen. Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Die Gemeinde hat ausreichend Grünflächen festgesetzt. Fast alle vorhandenen Gehölze, werden zur Erhaltung festgesetzt. Außerdem wurden Festsetzungen zu ergänzenden Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken getroffen. Die Begrünungsregelungen dienen der Schaffung von schattigen Plätzen in Dürreperioden, dem Schutz des Grundwassers und dem Schutz vor Starkregenereignissen.

Durch Dachbegrünungen lassen sich stadtclimatische Defizite in Bezug auf den Feuchtigkeitshaushalt und das thermische Milieu mindern. Dazu kommen noch bauphysikalische Vorteile von Dachbegrünungen und Fassadenbegrünung. Dächer bieten in Städten und Gemeinden bisher vielfach ungenutzte Flächenreserven für die Schaffung von Grünflächen. Positive thermische Effekte von Dachbegrünungen und Fassadenbegrünungen beziehen sich vorwiegend auf die Minderung der Temperaturextreme im Jahresverlauf. Durch die Begrünung von Flachdächern und Hausfassaden wird somit ein wichtiger Beitrag zum Umwelt- und Gesundheitsschutz geleistet.

6.6 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Das Siedlungsgehölz im Nordosten und die geschützte Trauerweide wurden zur Erhaltung festgesetzt.

Bei Umsetzung der Planung kann es zu Beeinträchtigungen der ansässigen Fauna, zu Gehölzverlusten und zu Neuversiegelungen kommen. Diese Eingriffe sind durch unten aufgeführte Maßnahmen zu vermeiden bzw. zu kompensieren.

6.6.1 Artenschutzfachbeitrag

Die folgenden Vermeidungsmaßnahmen wirken dem laut § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG definierten **Tötungs- und Verletzungsverbot** und dem Tatbestand der **erheblichen Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten entgegen**.

Vermeidungsmaßnahmen

V1 Bauzeitenregelung (Avifauna)

Die Bauarbeiten zur Umsetzung der Planung sind außerhalb der Brut- und Aufzuchzeiten (Brutperiode: 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 öB einzubeziehen.

V2 Fangzaun (Amphibien)

Um Tötungen und Verletzung von Amphibien während der 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 weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

V3 Erhaltung von Gehölzen

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

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

V4 Versickerung Oberflächenwasser

Es ist zu gewährleisten, dass das anfallende Oberflächenwasser vor Ort zurückgehalten und verbraucht wird. Überschüssiges Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken über Retentionsflächen verdunstet oder versickert werden.

Gestaltungsmaßnahmen

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.

G2 Vermeidung von Störungen durch Lichtemissionen

Die Emissionen der Wege- und Außenbeleuchtung der Gebäude sind auf ein notwendiges Maß zu reduzieren. Es sind insekten- und fledermausfreundliche 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 zielgerichtet zu installieren. Rundum geschlossene Leuchten als Insektenfallen sind zu vermeiden.

G3 Anpflanzung von Gehölzen

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

6.6.2 Kompensationsmaßnahmen

Die Maßnahme M1 ist eine externe Maßnahme.

M1 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 naturferner Feldhecken, Windschutzpflanzungen und Feldgehölze zu naturnahen Landschaftselementen als Maßnahme. Die Kompensationsfläche ist circa 44 km vom Eingriffsort entfernt.

6.7 Nachrichtliche Übernahmen

6.7.1 Landschaftsschutzgebiet

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes L34 „Haffküste“.

6.7.2 Naturpark

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks NP 6 „Am Stettiner Haff“.

6.7.3 Gewässer 2. Ordnung

Im Westen des Plangeltungsbereichs beginnt mit dem Graben 30:2:07.02.09 ein Gewässer 2. Ordnung. In der Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes „Uecker-Haffküste“ vom 11.09.2024 werden folgende fachtechnische Hinweise geben:

„1. Gewässer 2. Ordnung“

- 1.1 *Der offene Gewässerabschnitt, von Station 0.6+03 bis 0.6+31, des Gr. 07.02.09 befindet sich im westlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 6/2022 und verläuft von Süd nach Nord.*
- 1.2 *Da es sich um das Gewässerende des v.g. Grabens handelt und nach unserem Kenntnisstand keine direkten Einleitungen von verrohrten Gewässern und Dränungen bekannt sind, sollte aus unserer Sicht eine Verfüllung der Gewässerabschnitte erworben werden.“*

6.7.4 Leitungsrecht

Die Trinkwasserleitung zwischen Eggesin und Ueckermünde ist rechtlich gesichert. Es ist beidseits der Leitung ein Bereich von 3 m freizuhalten.

6.8 Hinweise

6.8.1 Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächten, 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 untere Denkmalschutzbehörde anzugeben. 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 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.

6.8.2 Munitionsgefährdung

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 18.06.2024 hin:

Auf der Grundlage des § 3 Absatz 1 Nr. 2 i.V.m. § 2 Absatz 1 und § 4 SOG M-V sowie § 57 i.V.m. § 58 LBauO M-V kann ich Ihnen mitteilen, dass im Kampfmittelkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind keine Eintragungen zu einer Kampfmittelbelastung für das Vorhabengebiet vorhanden sind.

Sollten im Verlauf der Umsetzung eines Vorhabens trotz negativer Auskunft wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzugeben.“

6.8.3 Straßenverkehrsamt

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 18.06.2024 hin:

„Die Aufstellung bzw. Entfernung jeglicher Verkehrszeichen gemäß Verkehrszeichenkatalog ist mit gleichzeitiger Vorlage eines Beschilderungsplanes rechtzeitig beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, Sachgebiet Verkehrsstelle, zu beantragen.“

Die während des Ausbaus notwendigen Einschränkungen des öffentlichen Verkehrsraumes sind rechtzeitig, jedoch spätestens 14 Tage vor Baubeginn, über die bauausführende Firma beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, Sachgebiet Verkehrsstelle, zu beantragen.“

6.8.4 Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 18.06.2024 hin:

„Abfall:

1. *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.*
2. *Gemäß § 4 (1) der Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS) vom 01.01.2017 besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung. Die Anzahl und die Größe der benötigten Abfallbehälter sind gemäß §§ 14 und 16 der Satzung beim Landkreis Vorpommern-Greifswald anzumelden. ...*

Bodenschutz:

1. *Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastverdachtsflächen (vererdeute Müllkörper, Verunreinigungen oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Anklam) sofort anzugeben. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.“*

6.8.5 Untere Immissionsschutzbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 18.06.2024 hin:

„Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionschutzgesetzes (Verordnung Ober kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BlmSchV) einzuhalten. Insbesondere ist hiernach die Überwachung durch den bevollmächtigten Bezirksbörnsteinfeger zu gewährleisten.“

Bezüglich der eventuellen Errichtung von (Luft-)Wärmepumpen wird auf die Darlegungen des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 24.03.2020 verwiesen. Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmenschutzverordnung - 32. BlmSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm einzuhalten.“

6.8.6 Untere Wasserbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 18.06.2024 hin:

- „1. Nach § 49 (1) WHG sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzugeben. Wird nach § 49 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzugeben. ...“
3. Sollte bei den Tiefbauarbeiten teilweise eine geschlossene (Grundwasserabsenkung) erforderlich sein, so stellt dies nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar. Nach § 8 WHG bedarf die Benutzung einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
4. Falls der Einbau von Erdwärmesondenanlagen (Wärmepumpen) vorgesehen ist, ist dafür gesondert ein Antrag bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald zu stellen. Die Zustimmung der unteren Wasserbehörde ist vor Baubeginn einzuholen.
5. Eine gesammelte Einleitung von Niederschlagswasser des geplanten Bauvorhabens in ein Gewässer (auch Grundwasser) stellt nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar. Die Benutzung eines Gewässers bedarf nach § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.
6. Nach § 38 (3) WHG sind Gewässerrandstreifen von 5,00 m Breite einzuhalten. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante (z.B. Graben) ab der Böschungsoberkante. Die Gewässerrandstreifen sind frei von jeglicher Bebauung und Bepflanzung zu halten. Ferner dürfen keine Zäune errichtet werden.
7. Nach § 32 (3) LWaG M-V ist eine Benutzung des Grundwassers (Grundwasserentnahme) in den Fällen des § 46 Abs. 1 und 2 WHG anzugeben.
8. Sollten bei den Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen und beschädigt werden, so sind sie in jedem Falle wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie zum Zeitpunkt der Bauarbeiten trocken gefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.
9. Prüfpflichtige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gemäß § 40 Abs. 1 und 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG anzugeben.
10. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so herzurichten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Treib- und Schmierstoffe) in den Untergrund versickern können. Festgestellte Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen.

Hinweise

1. Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.
2. Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.
3. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) auf

- dem Grundstück versickert werden. Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 muss der relevante Versickerungsbereich im kf-Bereich von 1*10-3 bis 1*10-6 m/s liegen.
4. Sind Versickerungsanlagen, wie Mulden oder ähnliches geplant, sind diese so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden.
 5. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besondere Vorsicht geboten. Im Falle einer Havarie mit Wasser gefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.“

6.8.7 EG-Wasserrahmenrichtlinie

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern weist in seiner Stellungnahme vom 31.05.2024 hin:

„Die WRRL stellt den Mitgliedstaaten das Ziel, innerhalb realisierbarer Zeiträume einen „guten Zustand“ der Gewässer herzustellen. Gemäß dieser Richtlinie und den in der Folge erlassenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes M-V hatte die Wasserwirtschaftsverwaltung des Landes bis Ende 2009 Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme zur Erreichung der Umweltziele in den Gewässern Mecklenburg-Vorpommerns aufzustellen. Die Fortschreibung für den dritten Bewirtschaftungszeitraum 2022 bis 2027 wurde 2021 durchgeführt. Mit Veröffentlichung im Amtlichen Anzeiger Nr. 54/2021 vom 20.12.2021 (AmtsBl. M-V/AAZ. 2021 S.641) wurden die das Land M-V betreffenden Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme für die Flussgebietseinheiten (FGE) Elbe, Oder, Schlei/Trave und Warnow/Peene zur Umsetzung der WRRL für den dritten Bewirtschaftungszeitraum 2022 bis 2027 für behördlichenverbindlich erklärt (§ 130a Absatz 4 LWaG).“

Das Plangebiet befindet sich in der FGE Oder im WRRL- Planungsgebiet Stettiner Haff und hier im Bearbeitungsgebiet der Bewirtschaftungsvorplanung Uecker. Das westlich im Planungsbereich liegende Gewässer 2. Ordnung (Graben 30:1:07.02.09) entwässert über das Grabensystem 30:0:07.02.00 in den WRRL- berichtspflichtigen Kühlschen Graben (Wasserkörper UECK-1700, WBV-Code: 30:0:08.01.00). Dieser entwässert über ein Schöpfwerk in die WRRL- berichtspflichtige Uecker (UECK-0600).

Als künstliches Fließgewässer ist der Kühlsche Graben nach § 27 WHG so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines ökologischen Potentials und chemischen Zustandes vermieden und das „gute ökologische Potential“ bis 2027 erreicht wird. Aufgrund erheblicher struktureller Defizite, Nährstoffeinträgen und einer schlechten biologischen Ausstattung erreicht der Kühlsche Graben derzeit erst das „schlechte ökologische Potential“.

... Das anfallende Niederschlagswasser soll verbraucht bzw. dezentral versickert werden. Angaben zur Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens und schlüssige Aussagen zur zukünftigen Schmutzwasserentsorgung sind der Planung jedoch nicht zu entnehmen.

Hinsichtlich einer möglichen Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet über das umliegende Grabensystem in den Kühlschen Graben wird vorsorglich auf die Artikel 1 und 4 der EG-WRRL hingewiesen, die jede nachteilige Änderung des Zustandes eines Oberflächengewässers (Verschlechterungsverbot) untersagen, wobei alle Oberflächengewässer zu schützen, zu verbessern und zu sanieren sind, mit dem Ziel, einen guten Zustand der Oberflächenwasser (Zielerreichungsgebot) zu erreichen bzw. zu erhalten. Künftige Nutzungen dürfen die WRRL-Zielerreichung nicht gefährden und zu keiner Verschlechterung des Gewässerzustandes des Kühlschen Grabens führen.

In diesem Zusammenhang wird empfohlen, für die Bewertung der stofflichen Belastung des Niederschlagswassers im Plangebiet und der Notwendigkeit, dieses vor Einleitung in die Vorflut zu behandeln, als auch für die Ermittlung erforderlicher Maßnahmen und Wirksamkeiten zum Stoffrückhalt das DWA-Merkblatt M153 nur noch eingeschränkt zu verwenden. Insbesondere sind die Regelungen der DWA-/ BWK - Arbeitsblätter A-102-1/ BWK-A-3-1, DWA-A-102-2/ BWK- A-3-2 und DWA-Merkblatt-102-4/ BWK-A-3-4 (Regenwasserbewirtschaftung) zu beachten und nur die noch gültigen Abschnitte des DWA-Merkblattes M153 anzuwenden.“

6.8.8 Grenznaher Raum

Das Hauptzollamt Stralsund weist in seiner Stellungnahme vom 29.05.2024 hin:

„Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 B der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Obergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).“

6.8.9 Wasser- und Bodenverband „Uecker-Haffküste“

Der Wasser- und Bodenverband „Uecker-Haffküste“ weist in seiner Stellungnahme vom 11.09.2024 hin:

„Werden im Zuge der Maßnahmen Dränungen angetroffen, so sind diese funktionstüchtig und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen.“

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die derzeitige Nutzung als Ackerfläche oder Wiese muss aufgegeben werden.

7.2 Verkehr

Der Plangeltungsbereich wird durch die örtliche Straße erschlossen. Eine Erweiterung der Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

7.3 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Es besteht Anschluss- und Benutzungzwang.

„Die wasserseitige Erschließung kann über die Trinkwasserleitung PE d 90 in der Bergstraße bzw. Az DN 100 in der Ueckermünder Straße abgesichert werden. ...“

„Die Entsorgung des Schmutzwassers kann über einen Anschluss an die Druckleitung PE d 63 in der Bergstraße oder die Freigefälleleitung Stz DN 200 Richtung Ueckermünder Straße abgesichert werden.“¹

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist möglichst zu verbrachen bzw. dezentral zu versickern.

¹ Stellungnahme des Wasser- und Abwasser-Verbandes Ueckermünde vom 10.06.2024

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.

„Der Wasser- und Abwasser-Verband Ueckermünde ist für die Versorgung der Bevölkerung mit Trinkwasser verantwortlich. Aus hygienischen Gründen ist der Leitungsbestand auch nur für diese Zwecke dimensioniert worden, der Feuerlöschbedarf nach DVGW-Arbeitsblatt W-405 kann nicht gewährleistet werden. Die Sicherung des Feuerlöschbedarfs obliegt der jeweiligen Gemeinde.“

Der Zweckverband gestattet der Feuerwehr zum Zweck der Erstbekämpfung von Bränden die Entnahme von Trinkwasser über die dafür vorgesehenen Unterflurhydranten aus dem Versorgungsnetz unter Berücksichtigung des Arbeitsblattes W 405-B1 sowie der Information Wasser Nr. 107 des DVGW.“²

Ein Unterflurhydrant befindet sich an der Ueckermünder Straße 52; 140 m entfernt vom Planungsbereich.

Stromversorgung

Telekommunikation

Abfallentsorgung

Seit dem 01.01.2021 ist die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung –AwS) in Kraft. Es besteht Anschluss- und Benutzungzwang.

7.4 Natur und Umwelt

Mit der Umsetzung der der Vermeidungs-, Kompensations- und CEF-Maßnahmen wird dem Schädigungs- und Störungstatbestand entgegengewirkt.

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan Nr. 6/2022 werden Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB nicht erforderlich.

7.6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung werden durch den Vorhabenträger getragen.

² Stellungnahme des Wasser- und Abwasser-Verbandes Ueckermünde vom 10.06.2024

8. Flächenverteilung

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet	5.829 m ²	70,3 %
Verkehrsflächen	275 m ²	3,3 %
Wasserfläche	139 m ²	1,7 %
Fläche für den Gemeinbedarf	2.046 m ²	24,7 %
Gesamt	8.289 m²	100 %

II. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Basierend auf der Projekt - UVP-Richtlinie der Europäischen Union des Jahres 1985 ist am 20. Juli 2004 das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG-Bau) in Kraft getreten. Demnach ist für alle Bauleitpläne, also den Flächennutzungsplan, den Bebauungsplan sowie für planfeststellungsersetzende Bebauungspläne, eine Umweltprüfung durchzuführen. Dies ergibt sich aus § 2 Abs. 4 des BauGB.

Im Rahmen des Umweltberichtes sind die vom Vorhaben voraussichtlich verursachten Wirkungen daraufhin zu überprüfen, ob diese auf folgende Umweltbelange erhebliche Auswirkungen haben werden:

1. Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, biologische Vielfalt
2. Europäische Schutzgebiete
3. Mensch, Bevölkerung
4. Kulturgüter
5. Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
6. Erneuerbare Energien, sparsamer Umgang mit Energie
7. Darstellungen in Landschafts- und vergleichbaren Plänen
8. Luftqualität
9. Umgang mit Störfallbetrieben
10. Eingriffsregelung.

Abbildung 5: Lage Plangebiet (© LAIV – MV 2022)

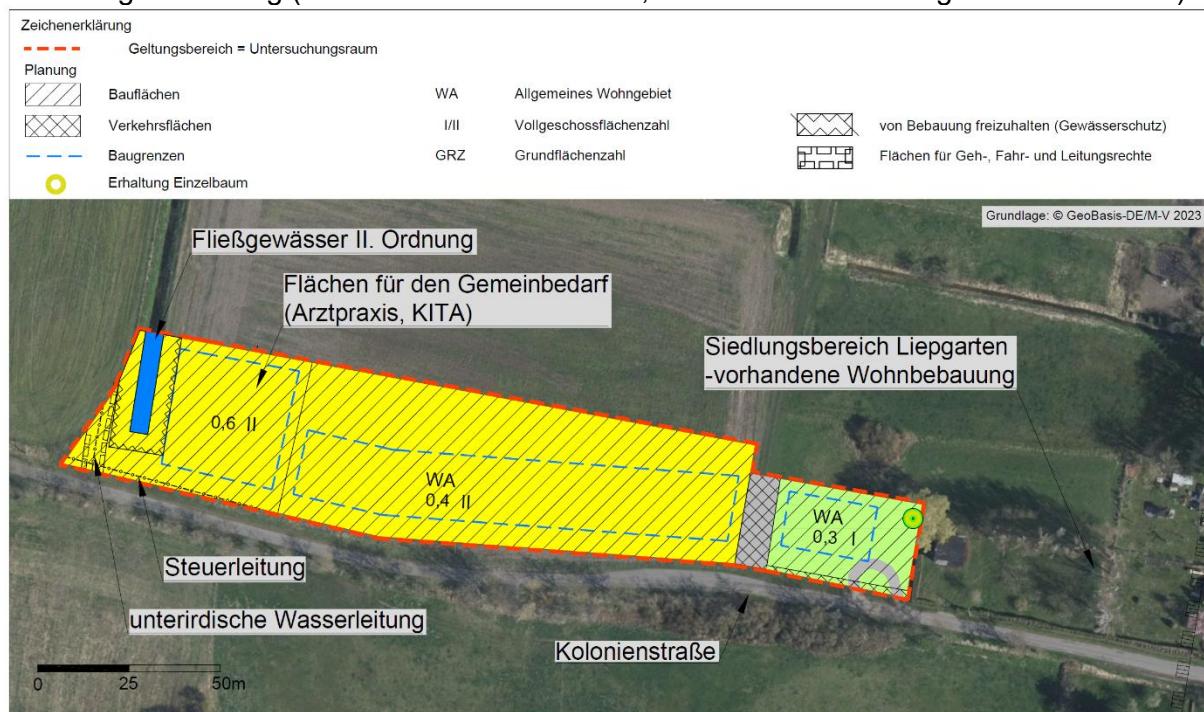


1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B-Planes

1.1.1 Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden

Die Gemeinde Liepgarten beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6/2022 „Wohnen an der Bergstraße“ die Errichtung von Wohnbebauung sowie die Anlage von Gemeinbedarfseinrichtungen (Arztpraxis, KITA), um die Nachfrage derartiger Wohn- und Nutzungsformen in der Gemeinde zu decken. Das unbebaute insgesamt ca. 0,83 ha große Plangebiet befindet sich im Westen von Liepgarten (s. Abb. 1). Im Innenbereich von Liepgarten stehen keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Der Siedlungsbereich Liepgarten schließt östlich an den Geltungsbereich an, sodass ein Zusammenhang zur vorhandenen Wohnbebauung von Liepgarten besteht. Der Eingriff ist auf bisher intensiv landwirtschaftlich genutztem Acker (0,66 ha) und Intensivgrünland (0,09 ha) geplant. Der Geltungsbereich wird im Süden durch die parallel verlaufende Gemeindestraße erschlossen. Trinkwasser- und Schmutzwasserleitungen sind in der Bergstraße im Westen und der Ueckermünder Straße im Osten vorhanden. Die geplanten Allgemeinen Wohngebiete mit Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,3 bzw. 0,4 lassen zulässige Versiegelungen von bis zu 45 bzw. 60 Prozent zu (s. Abb. 2). Die Gemeindebedarfsflächen können bei einer GRZ von 0,6 zu 60 % überbaut werden. Es sind ein bis zwei Geschosse erlaubt. Die Wohngebiete werden durch eine Verkehrsfläche getrennt, sodass die Erschließung der Acker- und Grünlandflächen im Norden weiterhin möglich ist. Die unversiegelten Flächen außerhalb der Baugrenzen werden als Grünflächen angelegt. Vorhandene Gehölze und Gewässer werden zur Erhaltung festgesetzt.

Abbildung 6: Planung (© Geobasis-DE/M-V 2023; Planverfasser Planungsbüro Trautmann)



In der folgenden Tabelle 2 sind die geplanten Nutzungen aufgeführt.

Tabelle 2: Geplante Nutzungen mit Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 6/2022

Geplante Nutzung	Fläche in m ²	Fläche in m ²	Anteil an der Gesamtfläche in %
Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,3	944,00		11,39
davon:			
Bauflächen versiegelt 45%		424,80	
Bauflächen unversiegelt 55%		519,20	
Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,4	4.885,00		58,94
davon:			
Bauflächen versiegelt 60%		2.931,00	
Bauflächen unversiegelt 40%		1.954,00	
Flächen für Gemeindebedarf GRZ 0,6	2.046,00		24,69
davon:			
Bauflächen versiegelt 60%		1.227,60	
Bauflächen unversiegelt 40%		818,40	
davon Flächen von Bebauung freizuhalten		466,00	
davon Geh- Fahr - und Leitungsrechte		106,00	
Verkehrsfläche	274,00		3,31
Wasserfläche	139,00		1,68
Gesamt	8.288,00		100,00

1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens

Mögliche baubedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zur Realisierung der geplanten Vorhaben, welche nach Bauende wieder eingesetzt bzw. beseitigt werden. Während dieses Zeitraumes kommt es, vor allem durch die

Lagerung von Baumaterialien und die Arbeit der Baumaschinen, auch außerhalb der Baugrenzen zu folgenden erhöhten Umweltbelastungen:

- Beanspruchung unversiegelter Flächen durch Baustellenbetrieb
- Bodenverdichtung und Abgrabung/Aufschüttung, Lagerung von Baumaterialien
- Störungen durch Lärm, Licht, Bewegung, und Erschütterungen durch Baumaschinen im gesamten Baustellenbereich und damit Scheuchwirkung auf Fauna.

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

- Versiegelungen von teilweise bereits beanspruchtem Boden und Flächen
- geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (Silhuettewirkung)
- Beseitigung potentieller Habitate (Überbauung von Acker und Grünland)

Mögliche betriebsbedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Funktion/ Nutzung der bereits bestehenden Baulichkeiten, welche sich nicht erhöhen werden.

- durch Wohnnutzung verursachte Emissionen (Emissionen sind die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)

1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

In der Stellungnahme vom 03.07.2024 wurden seitens der unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Vorpommern-Greifswald keine Einwände gegen Untersuchungsumfänge und Detaillierungsgrad erhoben.

Tabelle 3: Detaillierungsgrade und Untersuchungsräume

Mensch	Land-schafts-bild	Wasser	Boden	Klima/Luft	Fauna	Flora	Kultur- und Sachgüter
UG=GB + nächstgelegene Bebauung	UG= GB und Radius von 500 m	UG=GB	UG=GB	UG=GB	UG=GB	UG=GB	UG=GB
Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unterlagen	Artenschutzfachbeitrag auf Grundlage einer Relevanzprüfung streng geschützter Arten sowie von Potenzialanalysen der Avifauna, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien	Biotypenerfassung	Nutzung vorh. Unterlagen

UG- Untersuchungsgebiet, GB- Geltungsbereich

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Folgende Gesetzgebungen sind anzuwenden:

Im § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes MV (NatSchAG MV) werden Eingriffe definiert.

Im § 15 des BNatSchG ist die Eingriffsregelung verankert.

Es ist zu prüfen, ob durch das im Rahmen der B-Plan-Aufstellung ausgewiesene Vorhaben Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, Art. 12, 13 FFH-RL und/oder Art. 5 VSchRL, bezüglich besonders und streng geschützte Arten ausgelöst werden. Ein Artenschutzfachbeitrag wurde auf Grundlage von Untersuchungen gem. Tabelle 2 erstellt.

Die Notwendigkeit einer Natura 2000-Prüfung nach § 34 BNatSchG ergibt sich bei Vorhaben, welche den Erhaltungszustand oder die Entwicklungsziele eines GGB oder SPA beeinträchtigen können. Eine FFH-Vorprüfung für das SPA DE 2350-401 „Ueckermünder Heide“ wurde erstellt.

Das Plangebiet überlagert mit dem LSG L 34 „Haffküste“ ein Schutzgebiet nach § 26 BNatSchG. Ein Antrag auf Ausgliederung wird im weiteren Verfahren gestellt.

Laut Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP) bestehen für das Plangebiet folgende Funktionsausprägungen, Erfordernisse bzw. Maßnahmen:

- Karte I (Arten und Lebensräume): es liegen keine Maßnahmen vor
- Karte II (Biotopverbundplanung): östlich grenzt Biotopverbund an das Plangebiet an
- Karte III (Entwicklungsziele und Maßnahmen): Strukturanreicherung in der Agrarschaft
- Karte IV (Ziele der Raumentwicklung): Bereich mit herausragender besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen, sowie mit besonderer Bedeutung für die Entwicklung ökologischer Funktionen östlich des Plangebietes
- Karte V (Anforderungen an die Landwirtschaft): Plangebiet befindet sich im Schwerpunktbereich zur Strukturanreicherung der Landschaft, östlich des Plangebietes befinden sich Moorflächen gemäß Moorschutzkonzept 1999 und stark grundwasserbeeinflusste Standorte

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) erfüllt die Gemeinde Liepgarten keine zentralörtliche Funktion, liegt im ländlichen Gestaltungsraum Ueckermünde und in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus sowie teilweise in Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft, Naturschutz und Landschaftspflege.

Unter Punkt 4.1 Nr.5 LEP M-V heißt es: „*In den Gemeinden sind die Innenentwicklungs potenziale 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.*“ Unter Punkt 4.2 Nr. 2 steht: „*In den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken.*“ (LEP M-V 2016).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6/2022 „Wohnen an der Bergstraße“ grenzt östlich an den Siedlungsbereich Liepgarten an und stellt somit einen Zusammenhang zur vorhandenen Wohnbebauung von Liepgarten dar, sodass eine Anbindung an die Ortslage besteht.

Laut Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010) liegt der Geltungsbereich in dem Mittel- und Nahbereich Ueckermünde, in einem Entwicklungsräum für Tourismus sowie einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Die Gemeinde ist an das regionalbedeutsame Rad routennetz angeschlossen. Gemäß den Angaben zur Siedlungsentwicklung unter Punkt 4.1 Nr. 1 RREP VP soll die (1) „*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. Gemäß der Nr. 3 und 4 gelten die zentralen Orte als Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung, die sich funktionsgerecht entwickeln sollen. (3) „In den übrigen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren. (4) Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen.“

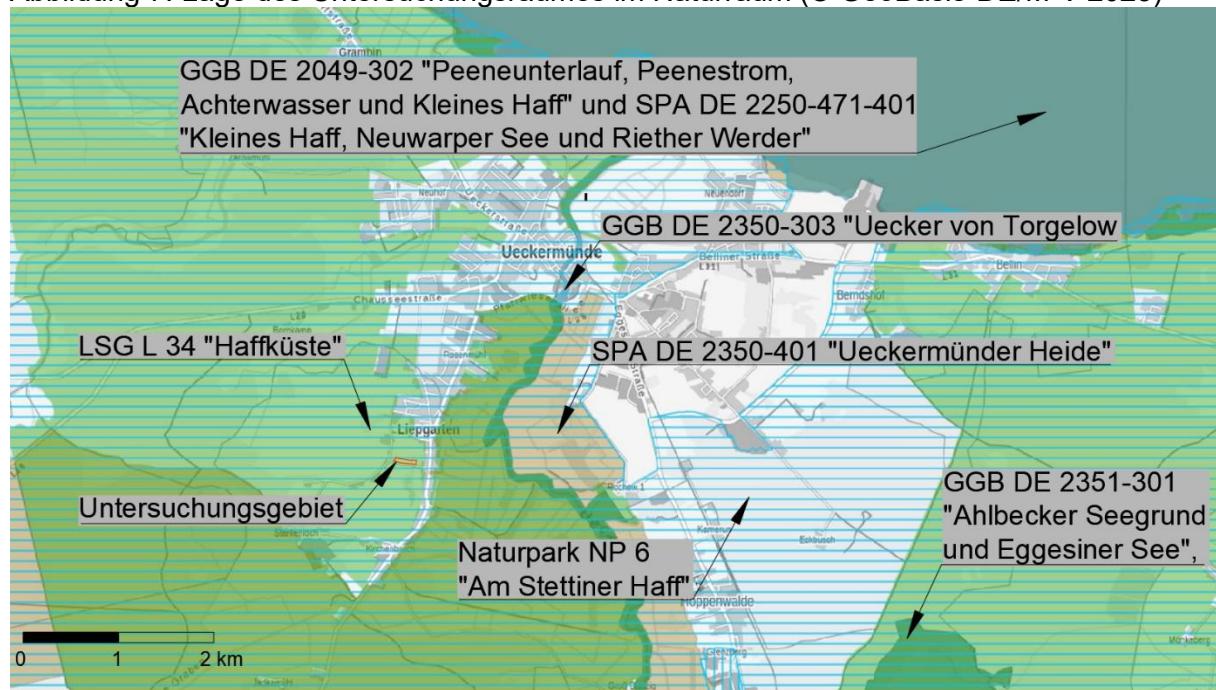
Ein Flächennutzungsplan (FNP) für die Gemeinde Liepgarten existiert nicht. Demzufolge wird der Bebauungsplan Nr. 6/2022 „Wohnen an der Bergstraße“ als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt, um den Bedarf in der Gemeinde an altersgerechten Wohnungen und einer neuen KITA und Arztpraxis zu decken.

Gemäß der Abbildung 3 liegt der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 6/2022 „Wohnen an der Bergstraße“:

- innerhalb des LSG L 34 „Haffküste“ und Naturpark NP „Am Stettiner Haff“,
- ca. 250 m westlich des SPA DE 2350-401 „Ueckermünder Heide“ und ca. 750 m südwestlich des GGB DE 2350-303 „Uecker von Torgelow bis zur Mündung“,
- ca. 4,2 km südlich des GGB DE 2049-302 „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ und SPA DE 2250-471-401 „Kleines Haff, Neuwarper See und Riechter Werder“ und
- ca. 5,3 km westlich des GGB DE 2351-301 „Ahlbecker Seegrund und Eggesiner See.“

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein geschützter Einzelbaum gemäß §18 NatSchAG M-V sowie ein gemäß Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) nicht berichtspflichtiges Fließgewässer zweiter Ordnung. Im 50 bzw. 200 m-Radius des Plangebietes sind weitere gesetzlich geschützte Biotope vorhanden.

Abbildung 7: Lage des Untersuchungsraumes im Naturraum (© GeoBasis-DE/M-V 2023)



Planungsgrundlagen für den Umweltbericht sind:

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 48 G v. 23.10.2024 I Nr. 323 geändert worden ist

- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBI. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBI. M-V S. 546)
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBI. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBI. I S. 95) geändert worden ist
- EU-Vogelschutzrichtlinie: Richtlinie 2009/147/EG des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Amtsblatt L 20, S. 7, 26.01.2010, kodifizierte Fassung)
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien (ABI. L 158 vom 10. Juni 2013, S. 193–229)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBI. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBI. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVPG-Gesetz – LUVPG M-V, In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBI. M-V S. 362),
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBI. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 409)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBI. M-V 1992, S. 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBI. M-V S. 866)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBI. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBI. I S. 306) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBI. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBI. 2025 I Nr. 58) geändert worden ist
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998, mehrfach geändert sowie § 9a eingefügt durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBI. M-V S. 149)
- Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBI. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist

2. Beschreibung/ Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

2.1.1 Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Im Folgenden wird der Umweltzustand einschließlich der Umweltmerkmale des Untersuchungsgebietes, bezogen auf das jeweilige Schutzgut, zum Zeitpunkt der letzten Begehung im Juni 2024 dargelegt (s. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).

Fläche

Seit Novellierung des "Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung" (UVPG) und des Baugesetzbuches (BauGB) im Jahr 2017 ist mit der „Fläche“ ein zusätzliches Schutzgut im Umweltbericht zu berücksichtigen, welches separat zum Schutzgut Boden zu betrachten ist. Hierbei sollten die Kriterien Nutzungsänderungen, Neuinanspruchnahme, Dauerhaftigkeit, Entlastungswirkung und Flächenbedarf berücksichtigt werden. Der Parameter „Nutzungsänderung“ gewinnt primär bei der Prognose der Auswirkungen der Planung an Bedeutung. Für den Bestand lässt sich resümieren, dass das 0,83 ha große Plangebiet für Acker, Grünland, unversiegelte Wege und einen Grabenabschnitt genutzt wird. Die derzeit gültigen Gesetze, Vorschriften und Regelungen sichern diese Nutzungen und diesen Flächenbedarf dauerhaft und entlasten damit Flächen im Außenbereich die bisher nicht beansprucht wurden.

Mensch

Das 0,83 ha große B-Plangebiet befindet sich im Norden von Liepgarten (s. Abb. 1). Das Plangebiet grenzt im Osten an die Ortsbebauung Liepgarten, im Norden an landwirtschaftliche Nutzflächen, im Westen an Ackerflächen und im Süden an die parallel zur Plangebietsgrenze verlaufenden Kolonienstraße an (s. Abb. 7). Von der Straße im Süden führt ein unversiegelter Wirtschaftsweg über den Plangeltungsbereich. Zwischen Straße und Vorhabenfläche verläuft eine Freileitung. Das Plangebiet unterliegt den Immissionen der umgebenden Nutzungen und weist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung einen geringen Erholungswert auf.

Flora

Nach Reduzierung des Geltungsbereiches im Rahmen der Entwurfsbearbeitung und einer Prüfung der Biotoptypenkartierung zur Vorentwurfsfassung vom 24.05.25 auf Richtigkeit, waren einige Korrekturen vorzunehmen:

1. Nach Prüfung und Feststellung der genauen Lage entfällt die ehemals kartierte Thujaholzhecke an der Südostecke des Geltungsbereiches.
 2. Das mesophile Laubgebüsch im Norden entfällt.
 3. Das ehemals als ruderale Trittfurz kartierte Grünland innerhalb des Wendekreises stellte sich als GIM dar.
 4. Die gemäß Feldblockkataster als Acker registrierte Fläche stellte sich als solche dar.
- Zur Veranschaulichung sind folgende Fotos eingefügt:

Die erste Begehung der Vorhabenfläche erfolgte im Mai 2023. Zu diesem Zeitpunkt waren die Flächen mit Ackerstatus, gemäß Feldblockkataster innerhalb der Vorhabenfläche noch mit Intensivgrünland bewachsen (s. Abb. 5).

Abbildung 8: Grünland zum Zeitpunkt der Begehung am 24.05.2023



Im Jahr 2024 erfolgte ein Umbruch des Intensivgrünlandes (s. Abb. 6). Ackerland, dass mindestens seit 5 Jahren mit Grünland bewachsen war oder brachlag, gilt grundsätzlich als Dauergrünland (DGL). Die Fläche wurde weniger als 5 Jahre zur Grünlandgewinnung genutzt, sodass der Ackerstatus bestehen bleibt und keine Umnutzung in Dauergrünland erfolgte.

Abbildung 9: Umbruch des Grünlandes (Ackerstatus) am 29. Juni 2024



Der Großteil des Plangebietes wird somit von Acker (ACS) eingenommen. Der Rest hauptsächlich von Intensivgrünland (GIM). Dieses ist v.a. mit Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) und Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) bewachsenen. Die Acker- und Grünlandflächen werden durch einen unversiegelten Wirtschaftsweg (OVU) voneinander getrennt. Im

Westen endet ein intensiv bewirtschafteter offener Graben. Im Osten des Plangebietes wächst eine nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Weide (*Salix ssp.*).

Dementsprechend war im Juni 2024 im Plangebiet eine Biotoptzusammensetzung gemäß Tabelle 3 und Bestandskarte (s. Abb. 7) anzutreffen.

Abbildung 10: Darstellung betroffener Biotoptypen (© GeoBasis-DE/M-V 2023)

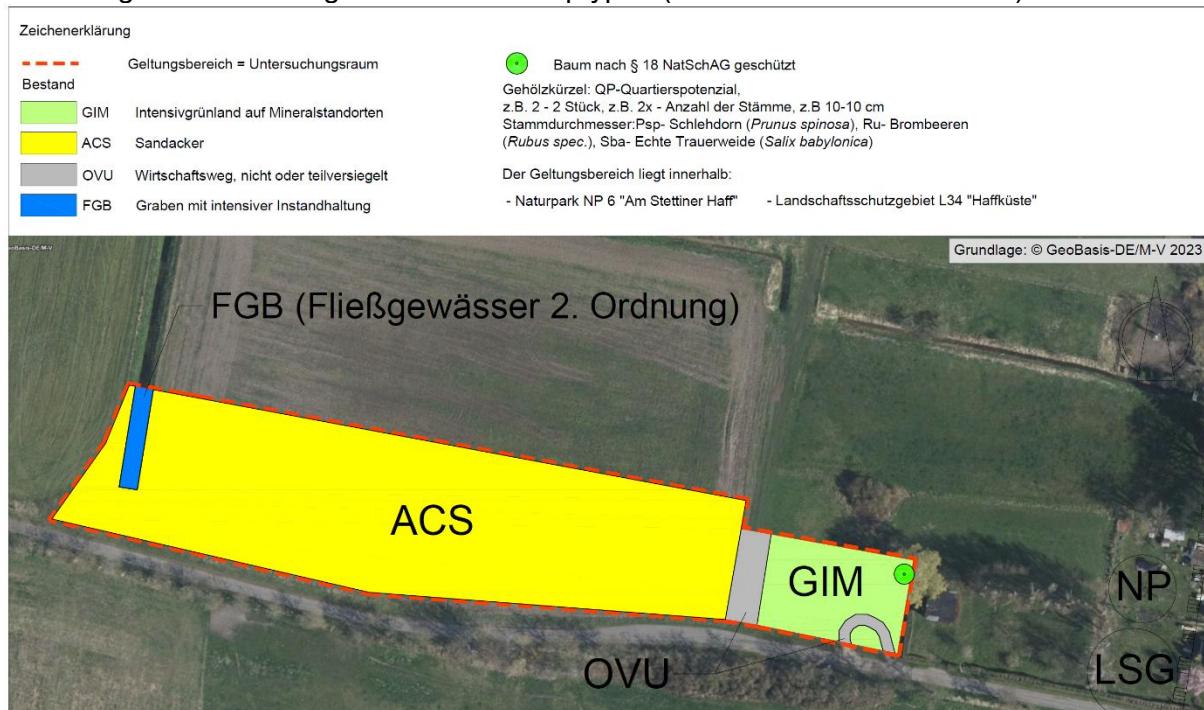


Tabelle 4: Biotoptypen im Plangebiet

Code	Bezeichnung	Fläche in m ²	Anteil an der Gesamtfläche in %
GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	937,00	11,31
ACS	Sandacker	6.931,00	83,63
OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	281,00	3,39
FGB	Graben mit intensiver Instandhaltung	139,00	1,68
Gesamt		8.288,00	100,00

Dem Plangebiet kommt aufgrund der vorhandenen Biotoptypen eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut Flora zu.

Fauna

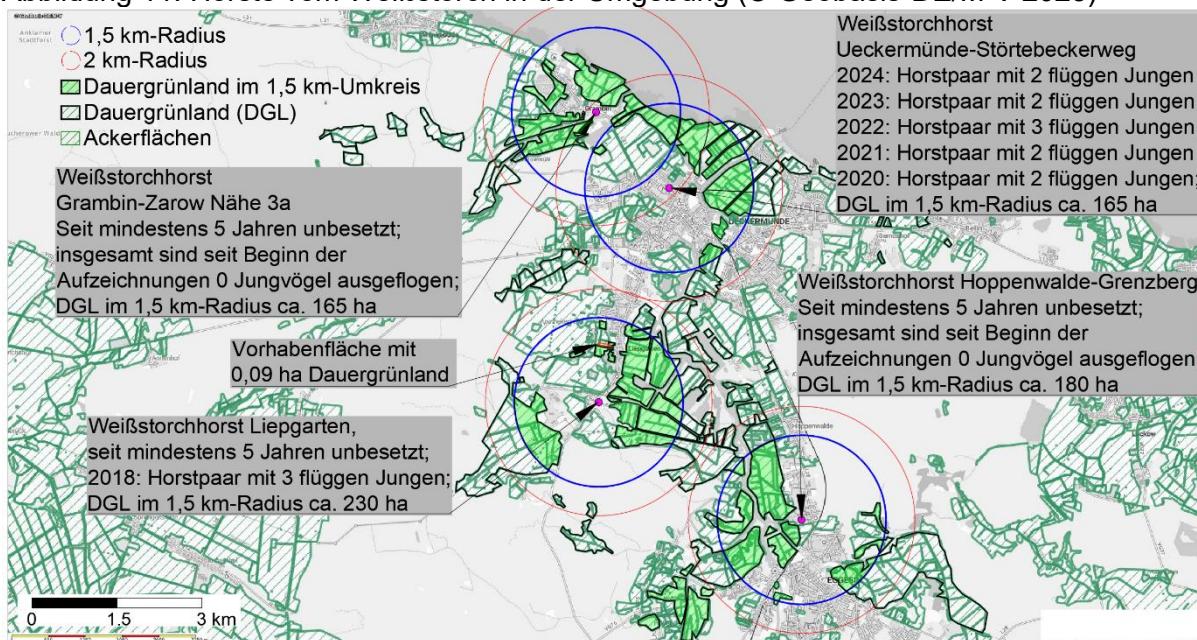
Avifauna

Gehölzbrüter: Ausschließlich die Weide (*Salix*) im Osteil des Plangebietes bietet Brutplatzpotenzial. Diese könnte Baumbrütern als Fortpflanzungsstätte dienen. Die in der Vorentwurfsfassung betrachtete Thujahecke, die als potenzieller Lebensraum für Gebüschbrüter behandelt wurde, ist nach Prüfung der genauen Lage nicht mehr im Geltungsbereich enthalten. Auch das mesophile Laubgebüsch, in dem der Neuntöter prognostiziert wurde, befindet sich nach Änderung des Geltungsbereiches nicht mehr im Plangebiet.

Bodenbrüter: Die Ackerflächen im Westen bieten Bodenbrütern kein geeignetes Habitat. Gründe dafür sind die Ortsnähe und die daraus resultierende Störung durch Haustiere, Passanten und Fahrzeuge, die Strukturarmut der Flächen (Braunkehlchen), das Fehlen von Nassstellen (Schafstelze), die Beunruhigung und Gefährdung durch regelmäßiges Umbrechen, Befahren und Fremdstoffausbringung infolge intensiver landwirtschaftlicher Bewirtschaftung sowie Meideverhalten (Feldlerchen) welches durch die Baumreihe entlang der Kolonienstraße ausgelöst wird. Das Vorkommen von Bodenbrütern im Bereich des kleinsträglichen Grünlandes ist ebenfalls auszuschließen aufgrund streunender Haustiere, der monotonen Artenzusammensetzung und der regelmäßigen Mahd des Bewuchs, aufgrund der Meideverhalten auslösenden Bäume und Gebüsche, der Immissionen der Kolonienstraße und der Feldzufahrt sowie der aus den Störfaktoren resultierenden sehr kleinen Flächen die nicht die erforderlichen Größen für ein Bodenbrüterhabitat erreichen.

Greif- und Großvogelarten: Im entsprechenden Messtischblattquadranten 2250-3 wurden 2014 zwei Weißstorchhorste, zwischen 2011 und 2013 ein Brut- und Revierpaar des Rotmilans sowie zwischen 2008 und 2016 drei besetzte Brutplätze vom Kranich registriert (Linfos M-V). Keine der zuvor genannten Arten brütet im Plangebiet. Der Acker bietet aufgrund der intensiven Bewirtschaftung nur ein geringes Nahrungsangebot. Das Grünland hat aufgrund der Kleinflächigkeit, der intensiven Mahd und der umliegenden Störwirkungen (siehe oben) ebenfalls keine hohe Bedeutung als Nahrungshabitat. Der Verlust von Ackerflächen und Dauergrünland als potenzielle eher ungeeignete Nahrungsflächen für fernab brütende Arten wie Kranich und Rotmilan wirken sich nicht existenzbedrohend oder populationsgefährdend aus. Das Plangebiet befindet sich im 1,5 km-Umkreis eines seit mindestens 5 Jahren unbesetzten Weißstorchhorstes (s. Abb. 8). Im 1,5 km Radius des Horstes sind mindestens 230 ha Dauergrünland und somit Strukturen vorhanden, die ein ausreichendes Nahrungsangebot hervorbringen. Der Verlust von maximal 0,09 ha Dauergrünland stellt keine essenzielle Gefahr für die Art dar.

Abbildung 11: Horste vom Weißstorch in der Umgebung (© Geobasis-DE/M-V 2023)



Der Untersuchungsraum liegt fernab von Rastgebieten (s. Abb. 10).

Abbildung 12: Rastgebiete der Umgebung (© LAiV M-V 2023)



Aufgrund der Siedlungsrandlage und vorhandenen Störwirkungen hat die Vorhabenfläche keine Bedeutung für Zug- und Rastvogelarten.

Fledermäuse

Gebäude oder Höhlenbäume sind im UG nicht vorhanden. Frostfreie Räume fehlen und somit auch potenzielle Winterquartiere. Verschiedene Fledermausarten finden potenziell in der Weide während des Sommers Einzelquartiere. Die vorhandenen Gehölz- und Gewässerstrukturen können als Nahrungshabitat dienen. Diese werden von der Planung jedoch nicht berührt und bleiben erhalten. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung sowie monotonen Artenausstattung des Ackers und Grünlandes erfüllt das Plangebiet eine untergeordnete Funktion als Nahrungshabitat.

Reptilien

Die Vorhabenfläche befindet sich innerhalb des Verbreitungsgebietes der Zauneidechse (BfN 2019). Im vierten Abschnitt des betroffenen Messtischblattquadranten 2250-3 wurden im Kartierungsjahr 2010 elf Individuen der Zauneidechse nachgewiesen. Der anstehende Boden ist sandig und somit grabbar. Jedoch sind die Bodenflächen im Bereich des Grünlandes mit Glatthafer- und Fuchsschwanzbewuchs dicht durchwurzelt. Die intensiv bewirtschaftete Ackerfläche ist aufgrund der Bodenbearbeitungen und Stoffeinträge aus Düngemitteln und Pestizideinsatz kein geeigneter Lebensraum für Reptilien. Es fehlen Offenstellen und Versteckmöglichkeiten. Die intensiv bewirtschafteten Ackerflächen sowie das Grünland sind aufgrund der Verdichtungen und Fremdstoffeintragungen und durchwurzelten Bodenflächen kein geeigneter Lebensraum für Reptilien. Aufgrund der hohen Nutzungsintensität ist nicht mit dem Vorkommen von Zauneidechsen im Plangebiet zu rechnen.

Amphibien

Die Vorhabenfläche beansprucht zum Großteil Sandacker, der einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit häufiger Bodenbearbeitung und dem Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln unterliegt. Die Acker- und Grünlandflächen sind aufgrund der intensiven Nutzung als Landlebensraum für Amphibien ungeeignet. Saumstrukturen treten nur fragmentarisch in den Randbereichen auf. Ein Eingriff in potenzielle Laichgewässer von Amphibien findet nicht statt.

Außerhalb des Plangebietes erstreckt sich in Richtung Osten ein großer Moorkomplex um die Uecker (s. Abb. 10). Es befinden sich somit geeignete Laichhabitatem in der Nähe zum

Plangebiet. Dieses beinhaltet einen Fließgewässerabschnitt mit intensiver Instandhaltung, der das Plangebiet mit diesen Lebensräumen verbindet. Daher kann ein Aufenthalt von Amphibien im Plangebiet während der Wanderungszeiten nicht ausgeschlossen werden.

Mit Hilfe der Verbreitungskarten des BfN (Bericht 2019) und anhand der Habitatausstattung konnten folgende Amphibien ermittelt werden: Laubfrosch (*Hyla arboera*), Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*), Moorfrosch (*Rana arvalis*) und Kammmolch (*Triturus cristatus*).

Abbildung 13: Gewässer um das Plangebiet (GeoBasis-DE/M-V 2023)

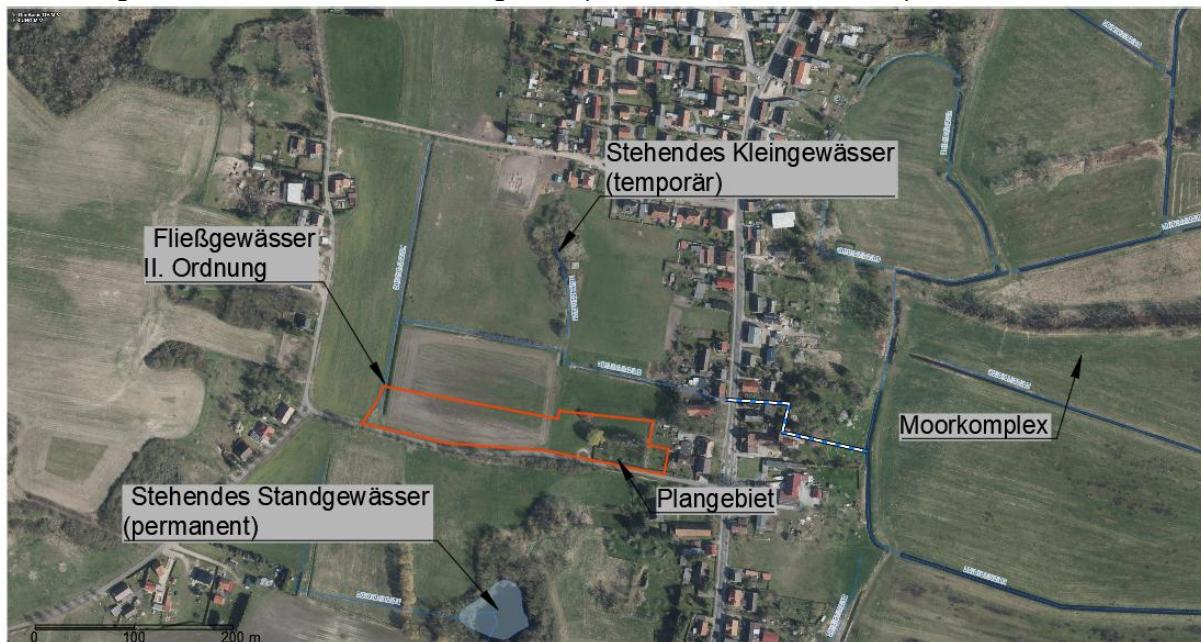
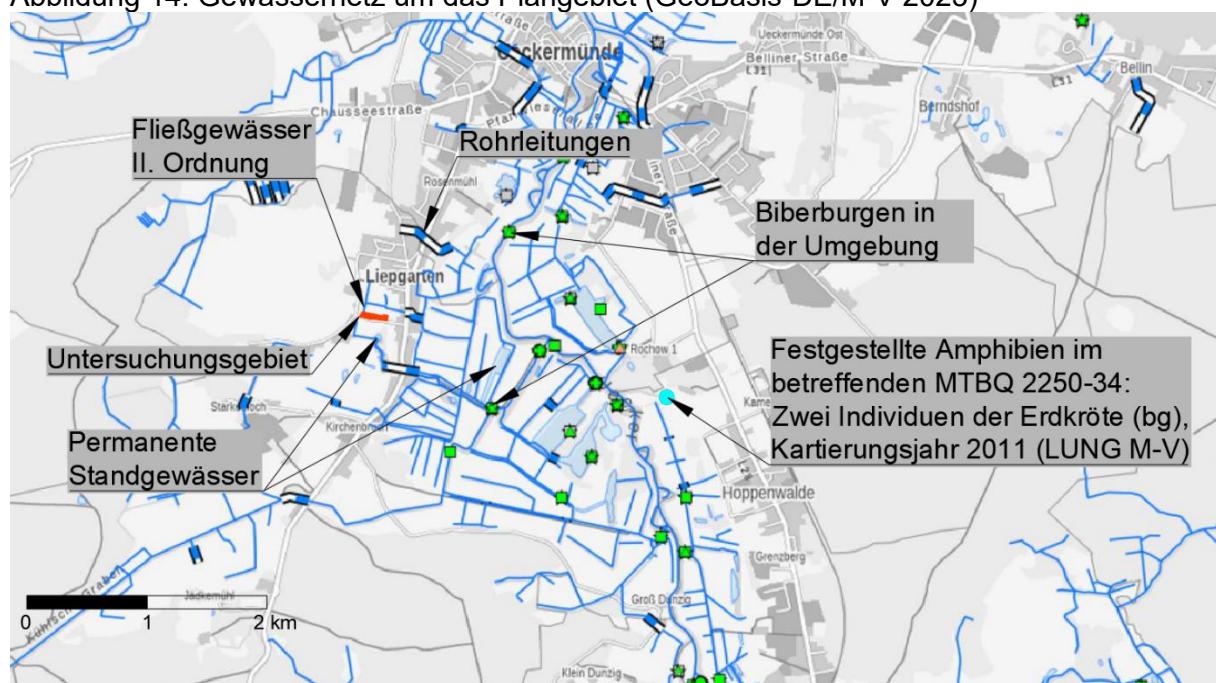


Abbildung 14: Gewässernetz um das Plangebiet (GeoBasis-DE/M-V 2023)



Biber und Fischotter

Der MTBQ 2250-3 ist als Verbreitungsgebiet des Fischotters ausgewiesen. Entlang des Moorkomplexes rund um die Uecker in Richtung Osten, befinden sich mehrere Biberreviere (s. Abb. 11). Der Fischotter und der Biber gehören außerdem zu den Zielarten des GGB DE

2350-303 „Uecker von Torgelow bis zur Mündung. Der Untersuchungsraum ist über teils verrohrte Gräben mit der Uecker verbunden. Auf der Suche nach neuen Revieren und nach Nahrung kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Plangebiet vom Fischotter gequert wird. Da das Plangebiet ständigen Beunruhigungen seitens der umliegenden Bebauung, Straßen und Weidehaltung ausgesetzt ist, wird davon ausgegangen, dass die Funktion des Plangebietes als Transferraum nur von untergeordneter Bedeutung ist und somit unberücksichtigt bleiben kann.

Weitere Artengruppen

Habitate für streng geschützte Käfer, Falter, Libellen, Mollusken und Fische liegen im Untersuchungsraum nicht vor.

Boden

Der natürliche Baugrund setzt sich aus Sanden mit Grundwassereinfluss zusammen. Das Plangebiet ist derzeit unbebaut, sodass wichtige Bodenfunktionen (z.B. Speicherung, Filtrierung von Schadstoffen, Retention von Niederschlagswasser im Boden) potenziell erfüllt werden. Das Bodengefüge im Plangebiet ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich der verdichteten Flächen gestört und durch den Einsatz von Düngemitteln belastet. Die daraus resultierenden Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind als hoch zu bewerten. Die durchschnittliche Ackerwertzahl von 18 deutet auf eine sehr geringe Bodenqualität mit einer eingeschränkten Ertragfähigkeit hin. Im Vorhabengebiet befinden sich keine geologischen Vorräte und gesetzlich geschützten Geotope. Hinweise auf Boden- und Bau- denkmale liegen bisher nicht vor.

Wasser

Im Westen des Geltungsbereichs verläuft ein Graben (30:2:07.02.09) mit intensiver Instandhaltung (FGB 2. Ordnung) als nicht WRRL-berichtspflichtiges Gewässer (s. Abb. 11). Östlich der Bebauung von Liepgarten erstreckt sich außerhalb des Plangebietes ein großflächiger Moorkomplex mit Fließ- und Kleingewässern. Über verrohrte Fließgewässerabschnitte besteht eine Verbindung zum offenen Vorflutsystem und die Wiesen der Uecker. Das Plangebiet ist nicht extrem überflutungsgefährdet. Das Niederschlagswasser kann versickern. Der Untersuchungsraum liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Das Grundwasser steht bei >2 - 5 m unter Flur im westlichen Drittel und bei >5 - 10 m unter Flur im Rest des Plangebietes an und ist vor eindringenden Schadstoffen vermutlich nur unzureichend geschützt. Eine Grundwasserüberdeckung besteht nicht. Im Plangebiet und dessen Umgebung treten zwischen Geländeoberfläche und Grundwasserspiegel nur durchlässige Schichten auf, so dass keine bindige Deckschicht gegeben ist. Der Geschütztheitsgrad des Grundwassers ist gering. (LUNG M-V). Das Plangebiet liegt in Bereichen mit einem potenziell nutzbaren Dargebot an Grundwasser mit chemischen Einschränkungen. Demnach können die vermutlich überwiegend aus der betriebenen Landwirtschaft stammenden stofflichen Belastungen die Nutzung als Trink- und Tränkwasser einschränken. Diese Belastungen finden sich häufig nur in den oberflächennahen Grundwasserleitern.

Klima/ Luft

Klimatisch ist Mecklenburg-Vorpommern in die Klimamodellregion „Nordostdeutsches Tiefland“ einzuordnen. Die Durchschnittstemperatur liegt bei 8,2°C. Das eher kontinental geprägte Klima im Landesinneren von Mecklenburg-Vorpommern sorgt für kühle Winter und höhere Sommertemperaturen. Mit Durchschnittlich 577 mm Niederschlag pro Jahr und ca. 1.627 Sonnenstunden liegt M-V deutschlandweit im unteren Mittelfeld. Ergiebiger Niederschlag von mindestens 10 mm fällt an rd. 11 Tagen im Jahr, wobei die jährliche Niederschlagsmenge einen Positivtrend aufweist (Klimareport 2018). Die Anzahl der Starkregenereignisse nehmen insbesondere in den Sommermonaten zu und weisen auch mehr Niederschlagsmengen auf. Das Plangebiet liegt im Wirkbereich des stärker kontinental beeinflussten ostdeutschen Binnenklimas. Kennzeichnend sind deutlich ausgeprägte Jahreszeitenwechsel mit hohen

Temperaturschwankungen. Niederschläge verteilen sich gleichmäßig über das ganze Jahr. Aufgrund des kontinentalen Klimas ist es jedoch eher trocken.

Die Planfläche selbst hat eine geringe Größe und wirkt sich ausschließlich auf das Mikroklima aus. Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind durch den umliegenden Gehölzbestand, das Offenland und die Wassernähe geprägt. Die Gewässer im Umfeld der Vorhabenfläche tragen zur Kaltluftentstehung bei, während die Acker- und Grünflächen dem Luftaustausch dienen. Die umliegenden Gehölze erfüllen Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktionen. Das Plangebiet selbst erfüllt keine bedeutenden Ausgleichsfunktionen. Das Plangebiet unterliegt einer landwirtschaftlichen Nutzung am Siedlungsrand von Liepgarten.

Vorbelastungen des Klimas entstehen hauptsächlich durch die anthropogene Nutzung der Landschaft, welche zum großen Teilen nicht mehr mit der natürlichen Vegetation bestockt ist, wodurch es zu einer Verschiebung der klimatischen Auswirkungen kommt. Die zeitweilig unbewachsenen Ackerflächen erhitzen sich leicht, wodurch es zur Staubbewirkung bei der Bodenbearbeitung kommt. Unbewachsene Flächen unterliegen den Gefahren der Bodenerosion. Durch den Einsatz von Düngemitteln in der Landwirtschaft und dem Verkehr der umliegenden Straßen entstehen Belastungen der Luft. Die nahegelegenen Siedlungsflächen und Straßen verursachen ebenfalls Vorbelastungen in Form von Schadstoffeintrag und erwärmen die Umgebung durch die Oberflächen zusätzlich. Das Klima im Bereich des geplanten Vorhabens ist von allgemeiner Bedeutung.

Landschaftsbild/ Kulturgüter

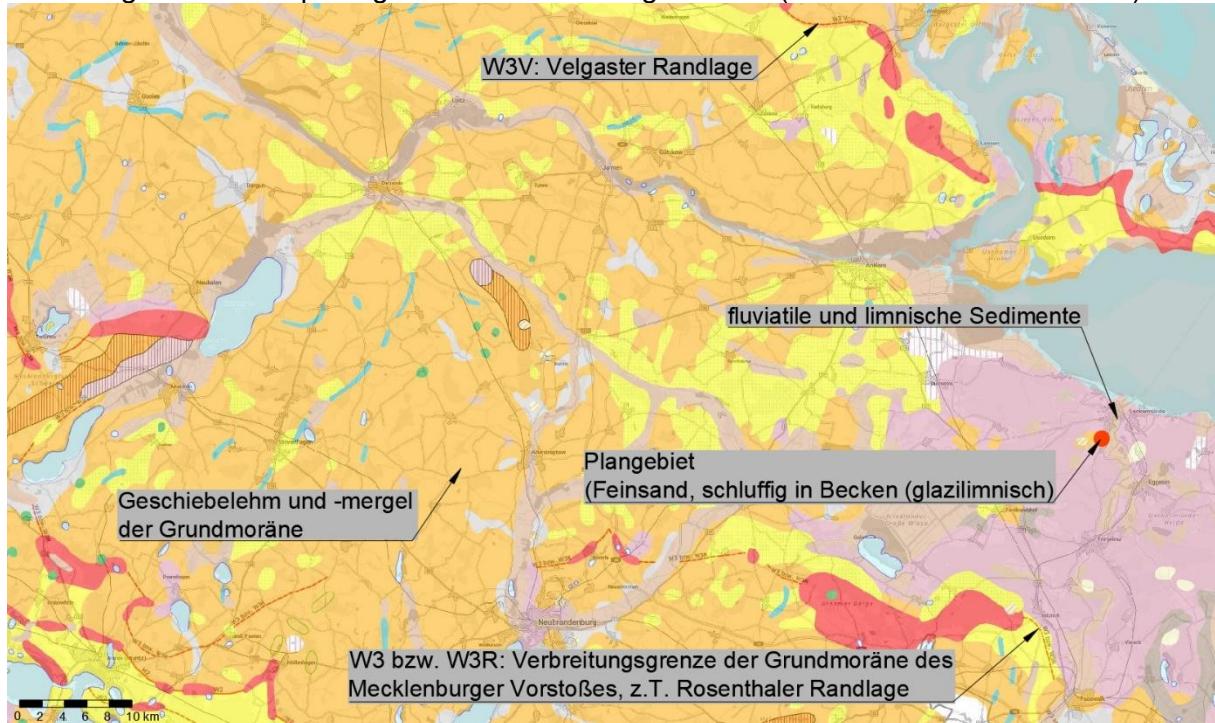
Gemäß Naturräumlicher Gliederung im LINFOS liegt das Plangebiet in der „Vorpommersches Flachland“, der Großlandschaft „Vorpommersche Heide- und Moorlandschaft“ und der Landschaftseinheit „Ueckermünder Heide“. Das Relief des Plangebietes entstand als Ergebnis glazialer Prozesse, die vor etwa 12.000 bis 15.000 Jahren während der Pommerschen Phase der Weichsel-Eiszeit stattfanden. „In der Zeit des Abschmelzens des Inlandeises von der Rosenthaler Staffel bis zur vollen Ausprägung der Velgaster Staffel hatte der Haffstausee seine maximale Ausdehnung erreicht. In ihm sind nicht nur das Schmelzwasser des Inlandeises und das Anstauwasser der umliegenden Toteisgebiete, sondern auch Flusswasser aus südlicheren Räumen, so z.B. über die Rando – Rinne gesammelt worden“ (Quelle: Physische Geographie, 1991). Durch diese Vorgänge sammelten sich im Bereich des Haffstausees, in welchem sich das Plangebiet befindet, mineralische Abschlämmassen und entwickelten sich in der Folge die heutigen ausgedehnten sandbestimmten flachen Ebenen.

Das Landschaftsinformationssystem Mecklenburg-Vorpommern (LINFOS M-V), unter „Landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale - Landschaftsbildpotenzial“ weist dem betreffenden Landschaftsbildraum „Liepgarten-Westufer der Uecker“ (IV 8 – 15) eine geringe bis mittlere Bewertung zu.

Zwischen dem Plangebiet und der Landschaft bestehen wechselseitige Sichtbeziehungen, die immer wieder durch Gehölze und Bebauungen unterbunden werden. Bisher liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kulturgütern in diesem Gebiet vor.

In Richtung Norden und Westen erstrecken sich ausgedehnte Ackerflächen und Dauergrünland mit eingestreuten Biotopinseln.

Abbildung 15: Geomorphologie des Untersuchungsraumes (© GeoBasis-DE/M-V 2025)

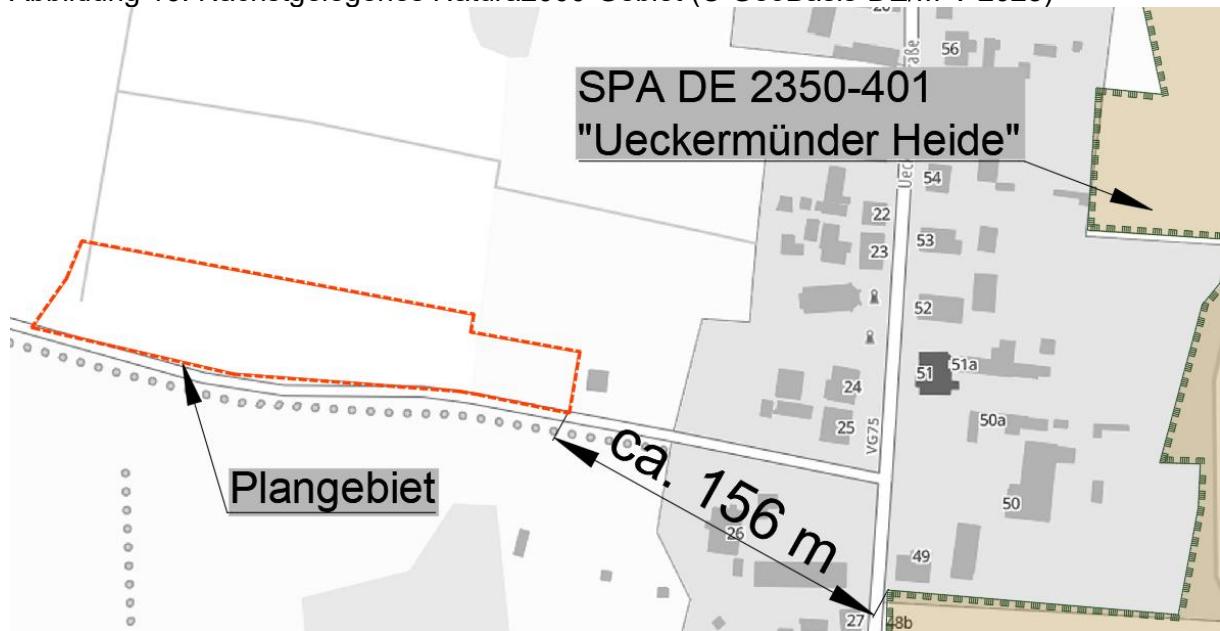


Natura 2000- Gebiete

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet befindet sich mit dem SPA DE 2350-401 „Uecker-münder Heide“ (Zielarten: Bekassine, Blaukehlchen, Brachpieper, Eisvogel, Fischadler, Goldregenpfeifer, Großer Brachvogel, Heidelerche, Kranich, Neuntöter, Rohrdommel, Rohrweihe, Rotmilan, Schreiadler, Schwarzmilan, Schwarzspecht, Schwarzstorch, Seeadler, Sperbergrasmücke, Tüpfelsumpfhuhn, Wachtelkönig, Weißstorch, Wiedehopf, Ziegenmelker) ca. 156 m östlich des Vorhabens (s. Abb. 13).

Die Vorbelastungen auf das SPA gehen von der landwirtschaftlichen Nutzung aus. Es kommt zu Lärm- und Schadstoffemissionen und Stoffeinträgen durch Pflanzenschutzmittel sowie durch die Siedlungsflächen und Straßen. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung können die Entwicklung und Sicherung des Biotopverbunds eingeschränkt sein. Eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung wurde durchgeführt, die im Ergebnis eine erhebliche Beeinträchtigung des Natura 2000- Gebietes durch das Vorhaben ausschließt.

Abbildung 16: Nächstgelegenes Natura2000-Gebiet (© GeoBasis-DE/M-V 2025)



Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung sowie Wasser- und Bodenerosion können insbesondere auf sandigen Ackerböden große Mengen an Böden abgetragen werden, die unwiederbringlich verloren gehen. Dadurch werden die Böden zunehmend unfruchtbarer. Langfristig führt der Verlust fruchtbare Böden zum Verlust der Produktionsgrundlage für Nahrungsmittel. Hingegen schützen unversiegelte und bewachsene Flächen die Bodenoberfläche vor Erosion und binden das Oberflächenwasser, fördern also die Grundwasserneubildung sowie die Bodenfunktion und profitieren gleichzeitig davon. Weiterhin wirken „grüne Elemente“ durch Sauerstoff- und Staubbindungsfunktion klimaverbessernd und bieten Tierarten potenziellen Lebensraum. Das Plangebiet ist durch die intensiv landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet und enthält wenige strukturbildende Elemente, wie z.B. Gehölze, Staudenfluren oder Gewässer. Die Vorhabenfläche ist stark anthropogen geprägt, wodurch Vorbelastungen auf die Schutzgüter wirken.

2.1.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung des Bebauungsplans Nr. 6/2022 „Wohnen in der Bergstraße“ besteht die Annahme, dass die Flächen weiterhin einer regelmäßigen intensiven Bewirtschaftung als Grünland und Acker unterliegen werden. Eine Änderung des derzeitigen Zustandes wäre bei fortlaufender Bewirtschaftung nicht zu erwarten. Die Bodenwertzahlen nehmen ab. Verwendete Düngemittel und Pestizide aus der Landwirtschaft können zu weiteren Stoffeinträgen in den Boden und das Grundwasser führen. Die Weide könnte ggf. gefällt werden.

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, die mögliche bau-, anlage-, betriebs- und abrissbedingte erheblichen Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen

2.2.1 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen

Die Prüfung der Prognose orientiert sich am gegenwärtigen Wissensstand. Dabei werden die standortspezifischen Merkmale und Vorbelastungen der Schutzgüter berücksichtigt. Bei Schutzgütern mit einer bereits gegebenen hohen Vorbelastung ist eine Empfindlichkeit gegenüber dem geplanten Vorhaben teilweise nicht mehr gegeben. Das heißt, je höher die Vorbelastung, desto niedriger ist die Empfindlichkeit gegenüber diesen Wirkungen. Der Großteil des Plangebietes wird durch eine intensive Bewirtschaftung von Acker und Grünland bestimmt. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden durch die geplanten Bebauungen und Versiegelungen der Flächen hervorgerufen.

Fläche

Die Parameter Nutzungsänderung, Neuinanspruchnahme, Dauerhaftigkeit, Entlastungswirkung und Flächenbedarf sind durch die Planung folgendermaßen betroffen: Es kommt zur Neuinanspruchnahme von derzeit für die Landwirtschaft genutzten Flächen. Eine anthropogen vorbelastete, ca. 0,83 ha große Fläche am Siedlungsrandbereich wird einer neuen Nutzung zugeführt. Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) lassen auf den Bauflächen Überbauungen bis zu 60% zu. Die Nutzungsänderung ist dauerhaft. Das Vorhaben sorgt für eine Entlastung von Flächen in anderen weniger geeigneten Außenbereichen indem die Ortsanbindung und vorhandenen öffentlichen Infrastrukturen genutzt werden.

Flora

Aufgrund der geplanten Überbauungen gehen 0,09 ha Intensivgrünland und 0,66 ha Ackerflächen verloren. Die Flächen sind aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bereits beeinträchtigt. Der Graben im Westen und die Weide (*Salix*) im Osten bleiben erhalten. Ökologisch hochwertige Flächen werden mit Umsetzung der Planung nicht berührt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Festsetzung G3 bepflanzt.

Fauna

Aufgrund der Ortsrandlage und intensiven Bewirtschaftung der Flächen wird von einer geringen Habitatfunktion für verschiedene Tierarten ausgegangen. Der Fließgewässerabschnitt und die angrenzenden Flächen bleiben unverbaut. Die Weide (*Salix*) nicht gefällt. Mit den Anpflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücken werden neue Habitate geschaffen. Ein Artenschutzfachbeitrag wurde erstellt. Es wurden Maßnahmen festgesetzt, die dem Eintreten von Verbotstatbeständen nach §44 Abs. 1 BNatSchG entgegenwirken.

Boden

Durch die Versiegelungen innerhalb der Baugrenzen gehen bereits gestörten Bodenfunktionen, verursacht durch die intensive Landwirtschaft, dauerhaft verloren. Gemäß Planung sind Überbauungen von 45 % bis zu 60 % zulässig. Diese verursachen unumkehrbare Beeinträchtigungen der Bodenfunktion. Dieser Eingriff wird multifunktional ausgeglichen.

Wasser

Das Grabenendstück im Westen des Plangebietes bleibt erhalten und erhält einen Bereich, der von Bebauung freizuhalten ist.

Die Versiegelungen innerhalb der Baugrenzen führen zu einer Beeinträchtigung des Oberflächenabflusses. Das anfallende Niederschlagswasser wird gemäß Vermeidungsmaßnahme V4 auf den Grundstücken zurückgehalten und verbraucht bzw. in Retentionsflächen versickert und verdunstet. Die Grundwasserneubildungsfunktion wird nicht erheblich beeinträchtigt.

Luft

Derzeit gehen temporäre Luftbelastungen von der landwirtschaftlichen Nutzung aus. Aufgrund der Siedlungsrandlage sind durch die geplante Wohnbebauung geringe zusätzliche Belastungen der Luft zu erwarten, die die geltenden Orientierungswerte nicht überschreiten.

Klima

Die Umwandlung von landwirtschaftlichen Nutzflächen in Siedlungsflächen kann klimaschädliche Effekte bewirken. Während der Bauphase führt die Herstellung der Baustoffe, der Einsatz von Baumaschinen und Fahrzeugen zu zusätzlichen Emissionen.

Mit der Bodenversiegelung gehen wichtige Bodenfunktionen, wie CO₂-Speicherung, Wasserrückhaltung und Kühlung verloren. Im Gegensatz zu unversiegelten und bewachsenen Bodenflächen, absorbieren versiegelte und überbauten Bodenflächen die Sonnenstrahlung, wodurch ein Temperaturanstieg und somit eine Veränderung der kleinklimatischen Bedingungen hervorgerufen wird. Die Versiegelungen sind kleinflächig. Die unbebauten Grundstücksflächen werden als Grünflächen mit Gehölzen angelegt.

Die geplante Wohnbebauung verursacht langfristig CO₂-Emissionen den Heiz- und Strombedarf. Der zukünftige Verkehrsaufwand führt zu Stoßzeiten zu einer verkehrsbedingten Erhöhung von Emissionen.

Zum Schutz des Grundwassers und zum Schutz vor Starkregenereignissen soll das Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports und Zufahrten/Zuwegungen in Zisternen aufgefangen werden und zur Wiederverwendung, z.B. für die Gartenbewässerung auf den Baugrundstücken zurückgehalten werden.

Um die Freisetzung von Schadstoffen in die Umwelt zu reduzieren, sind ausschließlich beschichtete Materialien (Dachflächen) zu verwenden.

Auf den geplanten Gebäuden kann grundsätzlich Solarenergie uneingeschränkt genutzt werden. Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Durch Dachbegrünungen lässt sich die Erwärmung der Gebäude verringern und schützt somit vor Temperaturextreme im Jahresverlauf. Gründächer haben eine natürliche Temperaturregulierung, speichern kaum Hitze und verbessern das Raumklima und leisten somit einen wichtigen Beitrag zum Umwelt- und Gesundheitsschutz.

Bei Umsetzung der Maßnahmen, unter Berücksichtigung der derzeitigen Baustandards und des Planungsziels, der Errichtung von Einzelhauswohnbebauung, stellt die Planung den geringstmöglichen Eingriff in das Schutzwert Klima sowohl auf lokaler wie auch auf globaler Ebene dar.

Landschaft

Das 0,83 ha große etwa 235 m lange und etwa 48 m tiefe Plangebiet befindet sich im Norden von Liepgarten zwischen der ca. 60 m westlich verlaufenden Bergstraße, der ca. 150 m entfernten Uckermünder Straße (VG 75) im Osten, der Verlängerung der Bergstraße ca. 170 m nördlich und unmittelbar nördlich der Koloniestraße. Die vier Straßenzüge mit den ihren Bebauungen und begleitenden Bäumen schirmen das Plangebiet von der umgebenden Landschaft ab. Das Karree bildet eine innerörtliche Freifläche, die von Acker, Grünland, offenen Gärten und einem ausgedehnten temporären Kleingewässer mit ausgeprägtem Gehölzsaum, der aus Weiden besteht, geprägt wird. Die Fläche umfasst ca. 0,7 ha Acker und 0,09 ha Dauergrünland, welches unmittelbar an die Bebauung der VG 75 anschließt.

Die Landschaft im Plangebiet erfährt aufgrund der Bebauung auf ehemals unbebauten landwirtschaftlich genutzten Flächen eine Veränderung. Abgesehen von den zuvor genannten Sichtbarrieren werden die eingeschossige Wohnbebauung im Osten und die zweigeschossige Wohnbebauung im Westen durch eine nördlich verlaufende Schlehenhecke und durch den Gehölzsaum des temporären Kleingewässers sichtverstellt. Die geplante Arztpraxis und die KITA werden seitens der Bergstraße und seitens der Grundstücke, teilweise durch Gehölze hindurch, zu sehen sein. Grundstücksbepflanzungen gemäß Maßnahme G3 werden die Wirkung abmindern. Eine geringe Beeinträchtigung der innerörtlichen Freifläche wird durch das Vorhaben verursacht, jedoch keine Beeinträchtigung der außen angrenzenden Landschaft.

Biologische Vielfalt

Durch das Vorhaben gehen Ackerflächen und Intensivgrünland verloren. Die landschaftsstrukturierenden Elemente Fließgewässer und Weide in den Randbereichen bleiben erhalten. Die geplanten Gebäude und die Wohnnutzung erzeugen dauerhafte Störungen. Die Grundstücksflächen außerhalb der festgesetzten Bauflächen sollen als Grünflächen gestaltet und mit Gehölzen bepflanzt werden. Die biologische Vielfalt wird sich im Bereich der derzeitig monotonen Ackerfläche erhöhen. Die Biotope im Umfeld des Plangebietes bieten geeignete Lebensräume für verschiedene Arten. Diese bleiben von der Planung unberührt.

2.2.2 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Ursachung von Belästigungen

Die vorgesehene Entwicklung Fläche zur Wohnbebauung verursacht keine wesentliche Erhöhung von Lärm- und Geruchsimmissionen. Diese werden sich an den Emissionen umliegender Nutzungen orientieren.

2.2.3 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die Müllentsorgung erfolgt gemäß der örtlichen Satzung. Die bei Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind entsprechend Kreislaufwirtschaftsgesetz zu behandeln.

Nach gegenwärtigem Wissensstand sind keine erheblichen zusätzlichen bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung durch den Bau und den Betrieb von Wohnbebauung zu erwarten.

2.2.4 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe

Bau-, anlage-, betriebs- und nutzungsbedingte Wirkungen des Vorhabens bergen nach gegenwärtigem Wissensstand keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das Landschaftsbild, die Erholungsfunktion und das kulturelle Erbe. Die geplante Wohnnutzung verursacht nur geringe zusätzliche Immissionen. Die geringe Erholungsfunktion des Plangebietes wird beibehalten. Die geplanten Gebäudekubaturen werden der Umgebung weitestgehend angepasst.

Es erfolgt keine Zerschneidung von Landschaftsräumen da der Standort genutzter Siedlungsrandbereich ist. Nach derzeitigem Kenntnisstand beinhaltet das Plangebiet keine Kulturgüter. Die menschliche Gesundheit wird nicht durch Veränderung von Gewohnheiten beeinträchtigt. Bezuglich Vermeidung des Einsatzes gesundheitsgefährdender Stoffe wird auf Punkt 2.2.7 verwiesen.

2.2.5 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben

Das Vorhaben befindet sich im Siedlungsrandbereich und steht im Zusammenhang zu vorhandenen Wohnbebauungen von Liepgarten. Die Vorbelastungen durch bestehende gleichartige Nutzungen sind gering. Die zu erwartenden zusätzlichen Wirkungen auf Flora, Fauna, Boden, Wasser und Landschaftsbild betreffen einen Bereich, der gegenüber weiteren Immissionen relativ unempfindlich ist. Die geplante Wohnfunktion wird die vorhandene Infrastruktur nutzen. Es kommt daher nicht zu unverträglichen Aufsummierungen von bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingten Auswirkungen auf die umliegenden Schutzgebiete und auf natürliche Ressourcen.

2.2.6 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel

Durch die erlaubten Überbauungen wird die lokale Klimafunktion zusätzlich belastet. Der Luftaustausch wird behindert und die überbaute Fläche wird zusätzlich erwärmt. Dagegen werden Maßnahmen zur Grundstücksbegrünung umgesetzt, die eine Anlage von, ohnehin nach LBauO M-V nicht zulässigen, „Schottergärten“ unterbinden. Weiterhin sind auf Flachdächern Dachbegrünungen zulässig, die für zusätzliche Sauerstoffproduktion, und Wärmeausgleich sorgen. Die zulässigen Dachsolaranlagen produzieren umweltschonend Energie. Die Festsetzung des Verbrauchs des anfallenden Oberflächenwasser auf dem Grundstück verbessert langfristig den Süßwasserrückhalt und die Süßwasser Verfügbarkeit. Gehölze werden nicht beseitigt. Die zur Umsetzung der Planung verwendeten Materialien werden unter Einsatz von Energie gefertigt. Werden fossile Energieträger verwendet, führt dies zur Freisetzung des Treibhausgases CO₂ und damit zur Beeinträchtigung des globalen Klimas. Bei Umsetzung der Maßnahmen, unter Berücksichtigung der derzeitigen Baustandards und des Planungsziels, der Errichtung von Einzelhauswohnbebauung, stellt die Planung den geringstmöglichen Eingriff in das Schutzwert Klima sowohl auf lokaler wie auch auf globaler Ebene dar.

2.2.7 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe

Derzeit liegen keine Informationen zu Materialien oder Technologien vor, die bei der Umsetzung des Bauvorhabens zum Einsatz kommen werden. Unter Zugrundelegung derzeit im Baugewerbe üblicher Methoden, ist das geplante Vorhaben vermutlich nicht störfallanfällig und steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen. Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es im Umfeld des Bauvorhabens keine Anlagen, die umweltgefährdende Stoffe verwenden oder produzieren und somit keine diesbezüglichen Konflikte mit der geplanten Funktion.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Bei Umsetzung der Planung kann es zu Beeinträchtigungen der ansässigen Fauna, zu Gehölzverlusten und zu Neuversiegelungen kommen. Diese Eingriffe sind durch unten aufgeführte Maßnahmen zu vermeiden bzw. zu kompensieren.

Die folgenden Vermeidungsmaßnahmen wirken dem laut § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG definierten **Tötungs- und Verletzungsverbot** und dem Tatbestand der **erheblichen Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten entgegen**.

Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen

V1 Bauzeitenregelung (Avifauna)

Die Bauarbeiten zur Umsetzung der Planung sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (Brutperiode: 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 öB einzubeziehen.

V2 Fangzaun (Amphibien)

Um Tötungen und Verletzung von Amphibien während der 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 weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

V3 Erhaltung von Gehölzen

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

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

V4 Versickerung Oberflächenwasser

Es ist zu gewährleisten, dass das anfallende Oberflächenwasser vor Ort zurückgehalten und verbraucht wird. Überschüssiges Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken über Retentionsflächen verdunstet oder versickert werden.

Gestaltungsmaßnahmen

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.

G2 Vermeidung von Störungen durch Lichtemissionen

Die Emissionen der Wege- und Außenbeleuchtung der Gebäude sind auf ein notwendiges Maß zu reduzieren. Es sind insekten- und fledermausfreundliche 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 zielgerichtet zu installieren. Rundum geschlossene Leuchten als Insektenfallen sind zu vermeiden.

G3

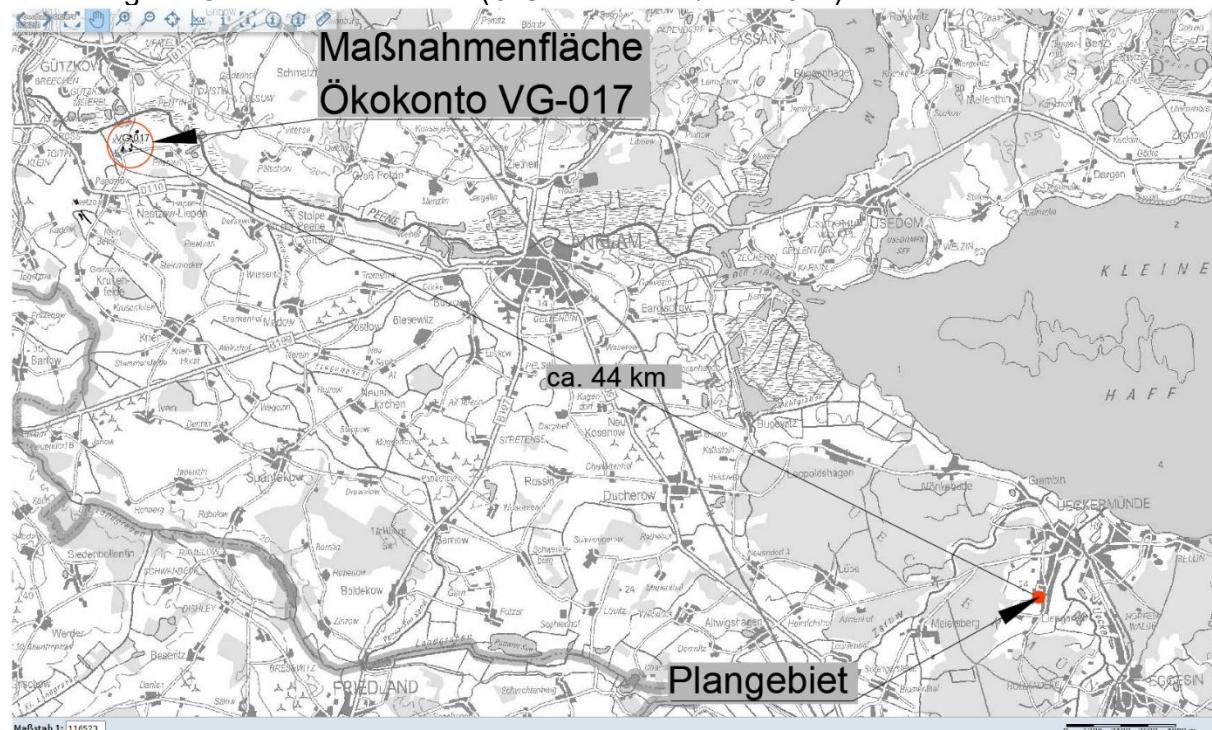
Anpflanzung von Gehölzen

Auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen und auf den Grünflächen sind pro angefangenen 150 m² versiegelter Fläche 1 hochstämmiger Obstbaum 2x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm mit Ballen; Apfelbäume z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) und 20 m² Strauchfläche heimischer Arten (auszuwählen aus folgenden Arten: Hasel (*Corylus avellana*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Hundsrose (*Rosa canina*), Holunder (*Sambucus nigra*), Beerensträucher) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Kompensationsmaßnahmen

- M1 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 (Tabelle 10). Möglich ist auch die Verwendung des Ökokontos VG-017 „Landschaftsverbesserung südlich der Peene“ mit Umwandlung naturferner Feldhecken, Windschutzpflanzungen und Feldgehölze zu naturnahen Landschaftselementen als Maßnahme. Die Kompensationsfläche ist circa 44 km vom Eingriffsort entfernt. Ansprechpartner: Juliane Marsch; Tel.: 0176-23832735. E-Mail: juliane.marsch@qmx.de

Abbildung 17: Ökokontomaßnahme (© GeoBasis-DE/M-V 2022)



Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

A Ausgangsdaten

A 1 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

Das Plangebiet ist 0,83 ha groß und unter Punkt 1 des Umweltberichtes beschrieben.

A 2 Lagefaktor

Das Vorhaben befindet sich auf Acker- und Grünflächen im Siedlungsrandbereich weniger als 100 m zur nächstgelegenen Störquelle (Gemeindestraße) entfernt. Das Plangebiet liegt in einem Landschaftsschutzgebiet.

B Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

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

Wertstufe: laut Anlage 3 HzE

Biotoptwert des betroffenen Biotoptyps: laut Pkt. 2.1 HzE

B 1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

B 1.1. Flächen ohne Eingriff

Der Fließgewässerabschnitt im Westen bleibt erhalten und die umliegenden Flächen sind von Bebauung freizuhalten. Der ökologische Wert dieser Flächen wird sich durch die geplanten Nutzungen nicht ändern.

Tabelle 5: Flächen ohne Eingriff

Biotoptyp	Planung	Fläche in m²
ACS	Flächen von Bebauung freizuhalten	327,00
FGB	Wasserfläche	139,00
Gesamt		466,00

B 1.2. Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotoptbeseitigung bzw. Biotoptveränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Die nachfolgende Tabelle 5 zeigt die unmittelbaren Wirkungen des Vorhabens auf. Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem Landschaftsschutzgebiet und einem gleichzeitigen Abstand von weniger als 100 m zu nächstgelegenen Störquelle, ergibt sich ein Lagefaktor von 1.

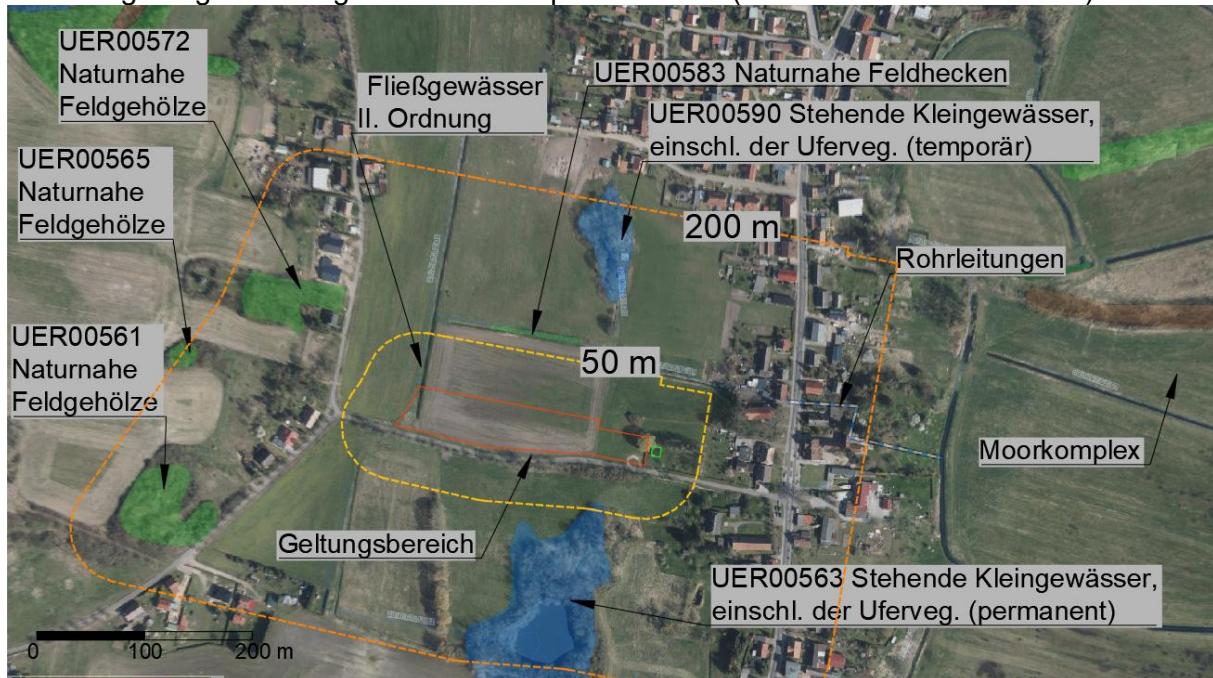
Tabelle 6: Unmittelbare Beeinträchtigungen

Bestand	Umwandlung zu	Fläche [m²] des betroffenen Biototyps	Wertstufe lt. Anlage 3 HzE	Biotopwert des betroffenen Biototyps (Pkt. 2.1 HzE)	Lagefaktor (Pkt. 2.2 lt. HzE)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]
ACS	Baufläche (WA GRZ 0,4; Flächen für Gemeinbedarf GRZ 0,6) abzüglich Flächen von Bebauung freizuhalten	6.604,00	0	1	1	6.604,00
GIM	Baufläche (WA GRZ 0,3), Verkehrsfläche	937,00	1	1,5	1	1.405,50
OVU	Baufläche (WA GRZ 0,3), Verkehrsfläche	281,00	0	1	1	281,00
Gesamt		7.822,00				8.290,50

B 1.3. Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen /Beeinträchtigungen)

In der HzE Punkt 2.4 Seite 7 steht: „Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biototypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.“ Die angrenzenden Grünflächen sowie die Baumreihe südlich des Plangebietes weisen eine Pufferfunktion gegenüber den umliegenden Biotopen (siehe Abbildung 15) auf, sodass keine Funktionsbeeinträchtigung zu erwarten sind. Mittelbare Beeinträchtigungen entstehen nicht und müssen nicht kompensiert werden.

Abbildung 18: gesetzlich geschützte Biotope im Umfeld (© GeoBasis-DE/M-V 2024)



B 1.4. Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Es kommen die Versiegelungen zum Ansatz. Die versiegelten Bau- und Verkehrsflächen werden mit einem Versiegelungsfaktor von 0,5 multipliziert.

Tabelle 7: Versiegelung und Überbauung

Bestand	Umwandlung zu	Teil-/Vollversiegelte Fläche in m ²	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFA]
ACS	Baufläche versiegelt	4.158,60	0,5	2.079,30
GIM	Baufläche versiegelt	401,85	0,5	200,93
GIM	Verkehrsfläche	44,00	0,5	22,00
OVU	Baufläche versiegelt	22,95	0,5	11,48
OVU	Verkehrsfläche	230,00	0,5	115,00
Gesamt		4.857,40		2.428,70

B 2 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Die Betroffenheit besonderer faunistischer Funktionen verlangt eine separate Erfassung und Bewertung. Sofern durch die Wiederherstellung der übrigen betroffenen Funktions- und Wertelemente eine entsprechende Kompensation für besondere faunistische Funktionsbeziehungen noch nicht erreicht wird, erwächst hieraus die Verpflichtung zur Wiederherstellung art-spezifischer Lebensräume und ihrer Voraussetzungen.

Die Kompensation soll in diesen Fällen so erfolgen, dass Beeinträchtigungen der betroffenen Arten und Teilpopulationen ausgeglichen werden. Eingriffe in solche spezifischen

faunistischen Funktionsbeziehungen oder in Lebensräume besonderer Arten bedürfen daher i. d. R. einer additiven Kompensation.

B 2.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen bzw. störungsempfindliche Arten
Es sind keine Tierarten mit besonderen Lebensraumansprüchen im Plangebiet bekannt. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 2.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

Das Vorhaben beeinträchtigt nicht Populationen von gefährdeten Tierarten laut Roter Liste Deutschlands und MV. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 3 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

B 3.1 Boden

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

B 3.2 Wasser

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

B 3.3 Klima

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

B 4 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

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

B 5 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Tabelle 8: Zusammenstellung der Punkte B 1.2 bis B 4

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbesetzung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ] (Pkt. 2.3 lt. HzE)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ] (Pkt. 2.4 lt. HzE)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ] (Pkt. 2.5 lt. HzE)	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
8.290,50		0,00		2.428,70		10.719,20

C Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Die Kompensationsmaßnahmen sind unter Punkt 2.3 aufgeführt.

C1 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen
Kompensationsmindernde Maßnahmen kommen nicht zum Ansatz.

C 2 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Das Kompensationsflächenäquivalent von 14.093 kann folgendermaßen gedeckt werden:

Tabelle 9: Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsmaßnahmen

Planung	Fläche der Kompensationsmaßnahme [m ²]	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung)	Zusatzbewertung	Entsiegelungszuschlag	Lagezuschlag	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung+ Zusatzbewertung+ Entsiegelungszuschlag+ Lagezuschlag)	Leistungsfaktor	Kompensationsflächen-äquivalent für (beeinträchtigte) Kompensationsmaßnahme [m ² KFÄ]
Realmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (Siehe Tab.9) oder Kauf von Ökopunkten	5.359,60	2,00	0,00	0,00	0,00	2,00	1	10.719,20

Alternativ ist die Umsetzung von Maßnahmen gemäß Tabelle 9 möglich.

Tabelle 10: Beispiele zur Deckung des Kompensationsdefizits

Optionen	Fläche der Kompensationsmaßnahme [m ²]	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung)	Zusatzbewertung	Entsiegelungszuschlag	Lagezuschlag	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung+ Zusatzbewertung+ Entsiegelungszuschlag+ Lagezuschlag)	Leistungsfaktor	Kompensationsflächen-äquivalent für (beeinträchtigte) Kompensationsmaßnahme [m ² KFÄ]
Anlage parkartiger Grünflächen (Pkt. 6.11 HzE) im Siedlungsbereich (extensiv)	5.360	2,00	0	0	0	2,00	1,00	10.719
Anlage von freiwachsenden Gebüschen oder Hecken (Pkt. 6.31 HzE) im Siedlungsbereich	10.719	1,00	0	0	0	1,00	1,00	10.719
Anlage von Alleen oder Baumreihen (Pkt. 6.21 HzE) im Siedlungsbereich (1 Baum wird mit 25 m ² angerechnet ergibt: 214 Bäume a 400€)	5.360	2,00	0	0	0	2,00	1,00	10.719
Anlage von Einzelbäumen oder Baumgruppen (Pkt. 6.22 HzE) im Siedlungsbereich (1 Baum	10.719	1,00	0	0	0	1,00	1,00	10.719

wird mit 25 m ² ange-rechnet ergibt: 429 Bäume a 400€)								
Anlage von Feldhecken (Pkt. 2.22 HzE) in der freien Landschaft 7 m breit mit 3 m Krautsaum mit Kapitalstock	3.573	3,00	0	0	0	3,00	1,00	10.719
Anlage von Alleen oder Baumreihen (Pkt. 2.21 HzE) in der freien Landschaft (1 Baum wird mit 25 m ² angerechnet ergibt: 172 Bäume a 400€)	4.288	2,50	0	0	0	2,50	1,00	10.719
Anlage von Einzelbäumen oder Baumgruppen (Pkt. 2.21 HzE) in der freien Landschaft (1 Baum wird mit 25 m ² angerechnet ergibt: 214 Bäume a 400€)	5.360	2,00	0	0	0	2,00	1,00	10.719
Feldgehölzpflanzung auf Acker (Pkt 2.13 HzE)	4.288	2,50	0	0	0	2,50	1,00	10.719
Streuobstwiese auf Acker (Pkt 2.51 HzE) (1 Baum wird mit 25 m ² angerechnet ergibt: 36 Bäume a 400€)	3.573	3,00	0	0	0	3,00	1,00	10.719
Umstellung Intensiv- auf Extensivacker (Pkt 2.35 HzE)	3.573	3,00	0	0	0	3,00	1,00	10.719
Mähwiesenentwicklung aus Acker (Pkt 2.31 HzE)	2.680	4,00	0	0	0	4,00	1,00	10.719
Anlage von Wald auf Acker durch Sukzession mit Initialbe-pflanzung (Pkt 1.12 HzE)	3.063	3,50	0	0	0	3,50	1,00	10.719
Umgestaltung von Windschutzpflanzun-gen zu naturnahen Feldhecken mit vor-gelagertem Kraut-saum (Pkt 2.26 HzE)	3.063	3,50	0	0	0	3,50	1,00	10.719

C 2 Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ / KFÄ)
Kompensationsflächenbedarf (Eingriffsfläche):

10.719

Kompensationsflächenumfang: **10.719**

D Bemerkungen/Erläuterungen - Keine

Mit Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen gem. M1 gilt der nach HzE ermittelte Eingriff als ausgleichbar.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen aufgrund der Verfügbarkeit der Grundstücke, der Vorbelastung und der günstigen Erschließungssituation nicht. Im Innenbereich sind nachweislich keine gleichwertigen Alternativflächen verfügbar.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Zur Beurteilung der Wertigkeit der Biotope des Plangebietes wurden folgende Unterlagen hinzugezogen.

- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE) Neufassung 2018,
- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2013).

Schwierigkeiten ergeben sich aus dem Fehlen von Flächen für Kompensationsmaßnahmen sowie aus unzureichenden Informationen zu zukünftig zum Einsatz kommenden Materialien. Alle übrigen notwendigen Angaben konnten den Örtlichkeiten entnommen werden.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauvorhabens entstehen, um frühzeitig insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu schaffen.

Die Gemeinde nutzt die Informationen der Behörden über eventuell auftretende unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt.

Die Konfliktanalyse ergab, dass derzeit keine unvorhergesehenen betriebsbedingten nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Umsetzung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen. Hierfür sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Die Gemeinde prüft die Durchführung, den Abschluss und den Erfolg der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen. Sie lässt sich hierzu vom Bauherrn eine Dokumentation über die Fertigstellung und Entwicklung des Zustandes der Maßnahmen auf verbaler und fotodokumentarischer Ebene vorlegen. Es wurde ein Artenschutz-Fachbeitrag sowie eine FFH-Vorprüfung erstellt.

3.3 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j

Es ist nicht zu erwarten, dass das Vorhaben aufgrund der verwendeten Stoffe störfallanfällig ist. Es steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen.

3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Plangebiet ist anthropogen vorbelastet. Der Eingriff wird als ausgleichbar beurteilt. Die Wirkungen des Vorhabens kumulieren nicht mit Wirkungen anderer Vorhaben. Es befindet sich bereits Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe. Die Immissionen auf die Umgebung erhöhen sich nur geringfügig. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind vom Vorhaben nicht zu erwarten. Es sind Maßnahmen vorgesehen, durch welche die Eingriffe des Vorhabens in den Naturhaushalt vollständig kompensiert werden können.

3.5 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

- LINFOS light, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt M-V
- Begehungen durch Fachgutachter.

Liepgarten,

Der Bürgermeister

Siegel