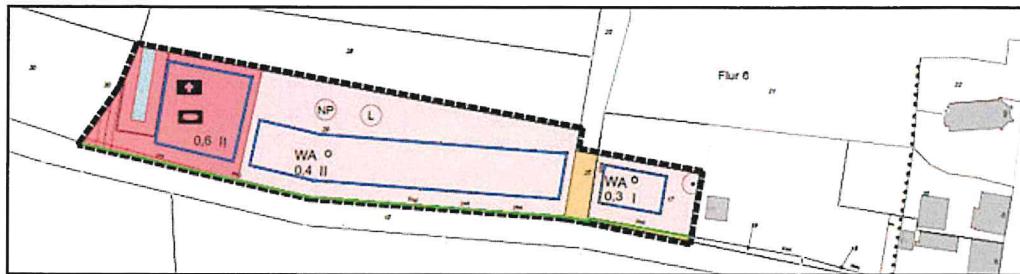


# Bekanntmachung der Gemeinde Liepgarten

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

### Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Geltungsbereich des Bebauungsplans:



Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 6/2022 „Wohnen an der Bergstraße“ und die Begründung wurden auf der Gemeindevertreterversammlung am 15.09.2025 gebilligt und zur Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt.

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.

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.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird der Entwurf des Bebauungsplans, die Begründung mit dem Umweltbericht, die FFH-Vorprüfungen und der Artenschutzfachbeitrag in der Zeit vom 03.11.2025 bis 17.12.2025 im Internet unter der Adresse <https://www.amt-am-stettiner-haff.de/buergerservice/oeffentlichkeitsbeteiligungen/> veröffentlicht. Die auszulegenden Unterlagen sind in der Zeit vom 03.11.2025 bis 17.12.2025 über das Bau- und Planungsportal M-V <https://www.bauportal-mv.de> zugänglich.

Die zu veröffentlichten Unterlagen können in der Stadt Eggesin als geschäftsführende Gemeinde des Amtes „Am Stettiner Haff“, Bahnhofstraße 7, 17367 Eggesin, Zimmer 005 zu folgenden Dienstzeiten

montags	von 9:00-12:00 & 13:30-15:30 Uhr,
dienstags	von 9:00-12:00 & 13:30-18:00 Uhr,
mittwochs	von 9:00-12:00 & 13:30-15:00 Uhr,
donnerstags	von 9:00-12:00 & 13:30-15:30 Uhr und
freitags	von 9:00-12:00 Uhr

in der Zeit vom 03.11.2025 bis 17.12.2025 öffentlich eingesehen werden.

Folgende umweltrelevante Informationen sind verfügbar und werden veröffentlicht:

- Nachtrag zur Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 03.07.2024

Unzulässigkeit der Planung im Landschaftsschutzgebiet. Es wurden Änderungen beim Artenschutzfachbeitrag verlangt.

- Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 31.05.2024

Es werden Hinweise zu Belangen der EG-Wasserrahmenrichtlinie gegeben.

- Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte vom 18.06.2025

Die Planung ist nicht genehmigungsfähig in Ermangelung der Ermittlung konkreter klimaschädlicher Folgen.

- Umweltbericht

#### BESTANDSAUFNAHME

##### Mensch

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. Von der Straße im Süden führt ein unversteigelter 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

Der Großteil des Plangebietes wird somit von Acker eingenommen; der Rest hauptsächlich von Intensivgrünland. Die Acker- und Grünlandflächen werden durch einen unversiegelten Wirtschaftsweg voneinander getrennt. Im Westen endet ein intensiv bewirtschafteter offener Graben. Im Osten des Plangebietes wächst eine nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Weide.

##### Fauna:

Gehölzbrüter: Ausschließlich die Weide im Ostteil des Plangebietes bietet Brutplatzpotenzial.

Der Untersuchungsraum ist nachgewiesener Lebensraum sowie Nahrungshabitat für Vogelarten.

##### Boden

Der natürliche Baugrund setzt sich aus Sanden mit Grundwassereinfluss zusammen. Das Plangebiet ist derzeit unbebaut, sodass wichtige Bodenfunktionen (z.B. Speicherung, Filterung 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 Schutzwert Boden sind als hoch zu bewerten. Die durchschnittliche Ackerwertzahl von 18 deutet auf eine sehr geringe Bodenqualität mit einer eingeschränkten Ertragfähigkeit hin.

##### Wasser

Im Westen des Geltungsbereichs verläuft ein Graben (30:2:07.02.09) mit intensiver Instandhaltung (FGB 2. Ordnung) als nicht WRRL-berechtigtes Gewässer. Das Plangebiet ist nicht extrem überflutungsgefährdet. Das Niederschlagswasser kann versickern. Der Untersuchungsraum liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Das Grundwasser ist vor eindringenden Schadstoffen vermutlich nur unzureichend geschützt. Der Geschütztheitsgrad des Grundwassers ist gering.

##### Klima/Luft

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 Acker- und Grünflächen dienen dem Luftaustausch. Das Plangebiet erfüllt keine bedeutenden Ausgleichsfunktionen.

##### Landschaftsbild

Zwischen dem Plangebiet und der Landschaft bestehen wechselseitige Sichtbeziehungen, die immer wieder durch Gehölze und Bepflanzungen unterbunden werden.

## Natura - Gebiete

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet befindet sich mit dem SPA DE 2350-401 „Ueckermünder Heide“ ca. 156 m östlich des Vorhabens. Eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung wurde durchgeführt, die im Ergebnis eine erhebliche Beeinträchtigung des Natura 2000- Gebietes durch das Vorhaben ausschließt.

**Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

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.

## PROGNOSE

### Fläche

Es kommt zur Neuanspruchnahme 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.

### 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 im Osten bleiben erhalten. Ökologisch hochwertige Flächen werden mit Umsetzung der Planung nicht berührt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Festsetzung bepflanzt.

### Fauna

Ein Artenschutzfachbeitrag wurde erstellt.

### Boden

Gemäß Planung sind Überbauungen von 45 % bis zu 60 % zulässig. Diese verursachen unumkehrbare Beeinträchtigungen der Bodenfunktion. Dieser Eingriff wird multifunktional ausgeglichen.

### Wasser

Das Grabenstück im Westen des Plangebietes bleibt erhalten und erhält einen Bereich, der von Bebauung frezuhalten 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.

### Luft

An 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 CO<sub>2</sub>-Speicherung, Wasserrückhaltung und Kühlung verloren. Im Gegensatz zu unversiegelten und bewachsenen Bodenflächen, absorbieren versiegelte und überbaute Bodenflächen die Sonnenstrahlung, wodurch ein Temperaturanstieg und somit eine Veränderung der kleinklimatischen Bedingungen hervorgerufen wird. Die Versiegelungen sind kleinflächig. Die unbewohnten Grundstücksflächen werden als Grünflächen mit Gehölzen angelegt. Die geplante Wohnbebauung verursacht langfristig CO<sub>2</sub>-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. Auf den geplanten Gebäuden kann grundsätzlich

Solarenergie uneingeschränkt genutzt werden. Durch Dachbegrünungen lässt sich die Erwärmung der Gebäude verringern und schützt somit vor Temperaturextreme im Jahresverlauf.

### Landschaft

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 Gehölzaum 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.

### • FFH-Vorprüfungen

Im Rahmen der FFH-Vorprüfung zum SPA DE 2350-401 "Ueckermünder Heide" konnte festgestellt werden, dass die Erhaltungsziele des Natura-Gebietes durch das Vorhaben nicht gefährdet werden.

### • Artenschutzfachbeitrag

Es wurden Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen festgelegt, deren Realisierung für die artenschutzrechtlich relevanten Arten nicht zur Auslösung von artenschutzrechtlichen Verboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG führt.

Stellungnahmen können während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch an m.witt@eggesin.de übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Bitte beachten Sie die Datenschutzinformationen, einsehbar unter: <https://www.amt-am-stettiner-haff.de/amt/datenschutz/>. Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des Art. 6 Abs. 1 lit. E) der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO).

Liepgarten, den 08.10.2025



Der Bürgermeister

