

Abbildung 1: Übersichtskarte Vorhaben (DTK25)

Gemeinde Eldena

Landkreis Ludwigslust-Parchim
Land Mecklenburg-Vorpommern

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „WB 2 – Bresegarder Straße“

Begründung
- Entwurf -

Inhaltsverzeichnis

1	Ursprungsplan	1
2	Anlass, Ziel und Zweck der 1. Änderung	1
3	Anlass, Ziel und Zweck der 2. Änderung	2
4	Anlass, Ziel und Zweck der 3. Änderung	2
5	Rechtsgrundlagen und bisheriger Verfahrensablauf	3
6	Lage und Darstellung der Änderungsbereiche.....	4
7	Planungsinhalte und einzelne Festsetzungen	5
7.1	Wohnbauflächen.....	5
7.2	Verkehrerschließung	7
7.3	Technische Infrastruktur	7
7.3.1	Trinkwasserversorgung.....	7
7.3.2	Löschwasserversorgung	7
7.3.3	Abwasserableitung.....	7
7.3.4	Abfallwirtschaft.....	8
7.4	Grünflächen	8
7.5	Grünordnung	8
7.6	Übernahme von Rechtsvorschriften.....	8
7.7	örtliche Bauvorschriften/Gestaltung	8
7.8	Von Bebauung freizuhaltende Flächen	9
8	Umweltbericht.....	9
8.1	Einleitung.....	9
8.1.1	Ursprungsplan.....	9
8.1.2	Anlass, Ziel und Zweck der 1. Änderung	10
8.1.3	Anlass, Ziel und Zweck der 2. Änderung	10
8.1.4	Anlass, Ziel und Zweck der 3. Änderung	10
8.1.5	Darstellung der übergeordneten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind.....	11
8.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
8.2.1	Beschreibung und Bewertung der Umwelt im Planungsraum	14
8.2.1.1	Kurzbeschreibung des Untersuchungsraumes	14
8.2.1.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	15
8.2.1.3	Schutzgebiete	18
8.2.1.4	Schutzgut Fläche.....	18
8.2.1.5	Schutzgut Boden	19
8.2.1.6	Schutzgut Wasser	19
8.2.1.7	Schutzgut Klima und Luft.....	20
8.2.1.8	Schutzgut Landschaft.....	21
8.2.1.9	Schutzgut Mensch, einschl. menschlicher Gesundheit und Bevölkerung insgesamt.....	21
8.2.1.10	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	21
8.2.1.11	Wechselwirkungen	21
8.2.1.12	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	22
8.2.2	Ermittlung der umweltrelevanten Auswirkungen sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	22
8.2.2.1	Vorgehensweise.....	22
8.2.2.2	Darstellung der zu erwartenden Wirkungen des Vorhabens allgemein	22
8.2.2.3	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	23
8.2.2.4	Artenschutzrechtliche Betrachtung	24

8.2.2.5	Schutzgebiete	25
8.2.2.6	Schutzgut Fläche.....	25
8.2.2.7	Schutzgut Boden	25
8.2.2.8	Schutzgut Wasser	25
8.2.2.9	Schutzgut Klima und Luft.....	26
8.2.2.10	Schutzgut Landschaft.....	26
8.2.2.11	Schutzgut Mensch, einschl. menschlicher Gesundheit und Bevölkerung insgesamt.....	26
8.2.2.12	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	26
8.2.2.13	Wechselwirkungen	26
8.2.3	Emissionen und Umgang mit Abfällen und Abwässern	27
8.2.4	Maßnahmen zur Energieeinsparung/ Nutzung erneuerbarer Energien.....	27
8.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen	27
8.3.1	Vermeidung, Minderung und Schutz	27
8.3.1.1	Tiere / Pflanzen	27
8.3.1.2	Fläche	27
8.3.1.3	Boden.....	27
8.3.1.4	Wasser.....	28
8.3.2	Naturschutzfachlicher Ausgleich	28
8.3.3	Artenschutzmaßnahmen	31
8.4	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	32
8.5	Prüfung der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen.....	32
8.6	Zusätzliche Angaben	33
8.6.1	Verwendete Methodik für die Umweltprüfung	33
8.6.2	Zusammenfassung.....	33
8.7	Quellen	34
9	Immissionsschutz.....	34
10	Artenschutz.....	34
11	Maßnahmen zur Sicherung der Planung.....	35
12	Flächenbilanz der 3. Änderung.....	35

1 Ursprungsplan

Nach Durchführung des entsprechenden Aufstellungsverfahrens wurde der Bebauungsplan Nr. 2 „WB 2 Bresegarder Straße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung mit den Anlagen 1 (Immissions-prognose-Verkehrslärm) und 2 (Grünordnung) aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. S. 2253) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) gemäß der Zuständigkeit nach § 6 Abs.1 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Baugesetzbuches (Bauausführungsgesetz-AG-BauGB M-V), vom 30. Januar 1998 (GS Mecklenburg-Vorpommern GL.Nr. 2130-4) zur Übertragung von Aufgaben der höheren Verwaltungsbehörde nach dem BauGB genehmigt.

Mit Beschluss vom 17.02.1998 wurde der Bebauungsplan Nr. 2 durch die Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Durch den Bescheid vom 04.05.1998 erfolgte die Genehmigung dieses Bebauungsplans, welcher seit dem 27.07.1998 rechtskräftig ist.

Die Gemeinde Eldena beabsichtigte mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Abhängigkeit der ihr übergeordneten Unterzentren Grabow und Dömitz Aufgaben der Gewerbe- und Wohnflächenausweisung zu übernehmen, auch die über das Maß der Eigenentwicklung hinausgehen konnten. Die Gemeinde hatte für die umliegenden Dörfer eine überörtliche Bedeutung und musste eine Reihe von Versorgungsfunktionen mit übernehmen. Es bestand somit der Bedarf zur Überplanung von Flächen. Weiterhin sollte aus städtebaulicher Sicht die Bresegarder Straße eine Abrundung erhalten.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des F- Planes wurde dieses Gebiet entwickelt. Es umfasst eine Gesamtgröße von ca. 9,5 ha. Ausgewiesen wurden Mischgebiete (MI), Allgemeine Wohngebiete (WA), Verkehrs-, Grün-, Gemeinbedarfsflächen und Flächen für Ver- und Entsorgung. Auf dieser Grundlage wurde mit der Umsetzung der Planung begonnen.

2 Anlass, Ziel und Zweck der 1. Änderung

In der Umsetzung des B Planes traten Differenzen zwischen der genehmigten Satzung des B-Planes, der vorliegenden Erschließungsplanung und der Bebaubarkeit von einzelnen Grundstücken auf. Zur Baurechtlichen Klärung und der weiteren Bebauung sollte der B Plan im Zuge einer vereinfachten 1. Änderung auf der Grundlage des Erschließungsplanes wie folgt überarbeitet werden:

1. Veränderung in den dargestellten Straßenprofilen und der Lage der Achsen
2. Überprüfung Bebaubarkeit der Parzellen 35 und 48
3. Entfall der Regenbecken, Ausweisung von Bauplätzen bzw. einer Grünfläche
4. Ausgewiesene Stellplätze lt. B-Plan in den Planstraßen sind zu ändern
5. Gebiet MI-a1 zwischen Planstraße B und dem bisherigen Standort Regenrückhaltung gelegen und nördlich in Richtung Planstraße C angrenzende MI-Gebiet ist eine Veränderung der Geschossigkeit zur baurechtlichen Absicherung vorzunehmen
6. Reihenhausbauung ist in Folge der veränderten Straßenachsen in westliche und südliche Richtung zu verschieben und die Tiefe der Baugrundstücke wird verringert
7. Es gelten die ursprünglich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen, in Bezug auf den Entfall der Regenrückhaltebecken erfolgt eine Anpassung

Die Grundzüge des B-Planes Nr. 2 wurden durch die 1. Änderung nicht berührt.

3 Anlass, Ziel und Zweck der 2. Änderung

Aufgrund von Problemen im Ankauf eines Baugrundstückes im Ursprungsbebauungsplan mit festgesetzter Dachneigung von 36-46 Grad hat die Gemeinde für mehr Flexibilität zukünftiger Bauherren die 2. Änderung beschlossen.

Ziel war es, eine Dachneigung von 25-46 Grad für die Sattel- und Walmdächer zuzulassen. Die Änderung erfolgte im Teil A der Planzeichnung. Durch die 2. Änderung wurden die Grundzüge des B-Planes Nr. 2 in keiner Weise berührt.

4 Anlass, Ziel und Zweck der 3. Änderung

Eine Umsetzung der damaligen Planung, die auch unter anderem auf die Entwicklung von Mischgebietsflächen zielte, fand nicht statt. Da ein diesbezüglicher Bedarf in der Folge nicht erkennbar war, haben die Gemeindevertreter nun aufgrund der Nachfrage nach Wohnbauflächen in ihrer Gemeinderatssitzung am 09.12.2021 für diese Bereiche eine Aufstellung der 3. Änderung des B-Planes „WB 2 Bresegarder Straße“ beschlossen. Dieses wurde als einzig realistische und kurzfristig erschließbare Lösung festgestellt.

Nach § 1 Abs.5 Baugesetzbuch (BauGB) sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung sichern.

Es wurden folgende Planungsziele für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „WB 2 Bresegarder Straße“ angestrebt:

1. Änderungen bauörtlichen Vorschriften- Vereinfachung,
2. Kleinteilige Änderungen bzw. Anpassungen von Erschließungsanlagen
3. Änderungen von Gebietsausweisungen

Bezüglich der nachgefragten Bebauungsmöglichkeiten in Teilbereichen stellt sich eine Anpassung des Festsetzungsgefüges heraus. Es sollen erweiterte Möglichkeiten für die Entwicklung von Wohnbauflächen geschaffen werden. Die zwei südöstlich liegenden Mischgebietsflächen sollen zukünftig als allgemeine Wohngebiete nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Geplant ist auch die Realisierung von Klein- und Kleinstwohnformen (Tiny Houses). Sie sind als alternative Wohnform von individuellen Anforderungen geprägt.

Bei der Begehung der Örtlichkeit wurde festgestellt, dass sich inzwischen die angrenzenden Waldflächen südlich ausgeweitet haben. Es besteht aber keine direkte Betroffenheit. Hier geht es insbesondere um die Einhaltung des vorgeschriebenen Abstandes von 30 m (Waldabstand). Nach Anfrage beim Forstamt Grabow wurden die Waldgrenzen definiert und in der vorliegenden Änderung berücksichtigt.

Im Zusammenhang mit der Neuausweisung von Allgemeinen Wohngebieten ist die Lage des Spielplatzes neu zu überdenken und der Wanderweg zwischen der Planstraße E und A wird in Richtung Osten verschoben.

Die Planstraße E wird mit der Planstraße D direkt verbunden und somit entfällt der Wendehammer. Hinsichtlich der Vereinfachung und Flexibilität für zukünftiger Bauherren werden die gestalterischen Festlegungen überplant.

5 Rechtsgrundlagen und bisheriger Verfahrensablauf

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Eldena in der genehmigten Fassung vom 19.09.1996 stellt das Plangebiet derzeit als Allgemeine Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dar. Damit wäre Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nur teilweise gegeben. Um die beabsichtigte Entwicklung zu gewährleisten, wird der F- Plan daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs 3 BauGB geändert.

Für die Planung werden insbesondere die folgenden Vorschriften unmittelbar und vollständig wirksam:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. August 2023 (BGBl. I Nr. 221)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 344) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. April 2024 (GVObI. M-V S. 110)

Nach grundsätzlicher Abstimmung der Planung insbesondere im Bauausschuss der Gemeinde, erfolgte für die 3. Änderung Bebauungsplan „WB 2 Bresegarder Straße“ der Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung am 09.12.2021.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Grabower Amtsanzeiger“ -Amtliches Mitteilungsblatt des Amtes Grabow- am 04.02.2022 erfolgt. In der Bekanntmachung ist hingewiesen worden, dass der Termin einer Öffentlichkeitsbeteiligung gesondert bekannt gemacht wird.

In die Grundzüge der Planung wird mit den Planungszielen der vorliegenden 3. Änderung eingegriffen. Die Gemeinde kann somit das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB nicht anwenden.

In der Zeit vom 10.03.2025 bis zum 11.04.2025 erfolgte eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung der 3. Änderung und sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen, sowie über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in Form einer Auslegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 Abs.1 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange).

Dazu wurde der Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung und dem Umweltbericht während der Dienst- und Öffnungszeiten gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB 10.03.2025 bis zum 11.04.2025 öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde am 17.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Daneben wurden die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen auch in das Internet eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung und zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf aufgefordert.

In das Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB werden die Abstimmung der Planung mit den benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB und die Anpassung an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB entsprechend eingebunden.

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), berichtigt am 20.01.2016 (GVOBl. M-V S. 28/29), wird die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „WB 2 Bresegarder Straße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), nach entsprechender Prüfung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung erlassen. Das Ergebnis der Prüfung der Stellungnahmen ist mitzuteilen.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wird die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „WB 2 Bresegarder Straße“ rechtskräftig.

Jedermann kann die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 und die Begründung einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen sowie sich im Internet informieren.

Nach Abschluss des Verfahrens ist beabsichtigt, eine sogenannte interne Arbeitsfassung aufgrund der 3. Änderung anzufertigen, um den Umgang mit dem Bebauungsplan für die Bauantragsteller und Bauaufsichtsbehörden zu erleichtern.

Auf die Möglichkeiten der Anwendung des § 33 BauGB -Vorhaben während der Planaufstellung- wird ausdrücklich hingewiesen. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn

1. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 bis 5 durchgeführt worden ist,
2. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,
3. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
4. die Erschließung gesichert ist.

6 Lage und Darstellung der Änderungsbereiche

Die hier vorgesehenen Änderungen liegen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans. Insbesondere die Flächen im südlichen sowie südöstlichen Teil des B Plans sind davon erfasst. Die ausgewiesenen MI Gebiete werden als WA Gebiete festgesetzt.

Im südlichen Plangebiet sind Änderungen aufgrund einer südlich gelegenen Waldfläche gemäß § 2 LWaldG M-V zu treffen. Die Waldfläche hat sich in der Zeit von 1998 bis heute weiter an das B-Plan Gebiet entwickelt. Um den gesetzlich nach § 20 LWaldG M-V vorgeschriebenen Waldabstand von 30m ist zu berücksichtigen, sind die Bebauungsgrenzen entsprechend anzupassen.

Die mittig im Gebiet liegende Planstraße E wird geringfügig geändert und erhält einen Anschluss an die Planstraße D.

Der geplante Wanderweg im östlichen Teil verläuft nun in seiner Wegeführung von der Planstraße B in Richtung Planstraße A.

Die öffentliche Grünanlage mit Zweckbestimmung Spielplatz am südlichen Rand des Geltungsbereiches wird auf die nördliche Seite der Waldabstandsgrenze im südwestlichen Plangebiet verlegt.

Die einzelnen Festsetzungen der 3. Änderung werden durch farbige Darstellung und unter Verwendung der entsprechenden Planzeichen der Planzeichenverordnung (PlanZV) auf der Fassung des Ursprungsplans mit der 1. und 2. Änderung vorgenommen. Entfallende Festsetzungen werden durch Auskreuzen in rot deutlich gemacht.

Änderungen, die sich auf Festsetzungen textlicher Natur beziehen, betreffen auch das gesamte Bebauungsplangebiet.

7 Planungsinhalte und einzelne Festsetzungen

Die allgemeinen Ziele der Planung wurden unter Kapitel 4. Anlass, Ziel und Zweck der 3. Änderung grundsätzlich erläutert. Im Folgenden werden die einzelnen Festsetzungen entsprechend dargestellt und begründet.

7.1 Wohnbauflächen

Der Bebauungsplan sieht für die 3. Änderung insbesondere die Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen vor, welche der hohen Nachfrage nach Wohnraum Rechnung tragen soll. So sollen die Mischgebiete (MI) im südlichen Geltungsbereich nun als allgemeine Wohngebiete (WA) im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt werden.

Dabei sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Zur Sicherung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Sicherung einer angemessenen Wohnruhe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen auszuschließen:

- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe.

Dabei soll die Erschließung von Flächen einer Nutzung mit Wohnzweck vorbehalten bleiben.

Generell wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für die allgemeinen Wohngebiete 7 und 8 festgesetzt. Damit soll der sparsame Umgang mit Grund und Boden gefördert und trotzdem eine flexible Grundstücksnutzung ermöglicht werden.

Als Bauweise wird auf den beiden neu ausgewiesenen Wohnbauflächen eine offene und geschlossene Bauweise festgesetzt, um auch größere Gebäudekomplexe zu ermöglichen.

Für die weitgehend freizügige Bebauung in den sonstigen allgemeinen Wohngebieten (WA 2 bis WA 6) wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal 2 (II) begrenzt. Damit ist in diesen

Bereichen auch die Errichtung eingeschossiger Gebäude möglich. Unabhängig davon ist auf die Regelungen des § 2 der LBauO M-V, zur Bestimmung der Vollgeschosse hinzuweisen, die auch bei einem „normalen“ Einfamilienhaus mit Dachausbau sehr schnell ein zweites Vollgeschoss entstehen lassen.

Es werden keine Einschränkungen gegenüber den Regelungen des § 17 BauNVO getroffen. Somit bleiben auch die Möglichkeiten des § 19 Abs. 4 BauNVO zur Überschreitung der GRZ mit Anlagen wie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, erhalten.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass Garagen, überdachte Stellplätze und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Diese Einschränkung gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO erfolgt zur Gewährleistung der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs insbesondere auf den Anliegerstraßen. Die Sicht auf schutzbedürftige Verkehrsteilnehmer wäre bei einer häufigen Anordnung von Garagen und Carports direkt an der Straßenbegrenzungslinie (Grundstücksgrenze) nicht gewährleistet und ist gemäß Garagenverordnung vom 8. März 2013 (GarVO M-V) ohnehin nicht zulässig.

Für nicht überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten wird diese Einschränkung nicht festgesetzt. Sie sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete werden Windkraftanlagen auch geringer Größe als Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BauNVO als unzulässig festgesetzt. Dies erfolgt aufgrund der damit verbundenen Immissionsbelastungen, die im Rahmen eines intensiv bebauten überwiegenden Wohngebiets nicht zumutbar für die Anwohner wären.

Regelungen zur Größe der Baugrundstücke werden nicht getroffen, da keinerlei Anlass dazu gesehen wird. Die Baugrenzen werden weitgehend dem Verlauf der Straßenbegrenzungslinien angepasst und auf das erforderliche Mindestmaß reduziert.

Die festgesetzten Abstandsflächen zum bestehenden Wohngebiet an der Bresegarder Straße sowie entlang der Bepflanzung am westlichen Geltungsbereich des Ursprungsplans werden nicht verändert. Lediglich in den Abstandsbereichen der Planstraße A und Planstraße F werden einschränkende Festsetzungen getroffen.

Weiterhin wird im südlichen Bereich des Bebauungsplans, die zulässige Bebauungsfläche an die tatsächliche Waldgrenze südlich des Geltungsbereiches und den damit verbundenen, gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstand von 30 m angepasst.

Im Sinne einer optimierten Grundstücksnutzung wird der örtliche Hauptweg abweichend entsprechend angepasst. Ebenso wird die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz auf einer Fläche entlang der Waldabstandsfläche im südlichen Teil des Gebietes neu festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet 6 (WA 6) sind weiterhin Änderungen vorgesehen. Dort soll zukünftig die Erschließung für minimalistische Wohnformen, sogenannte „Tiny Houses“, ermöglicht werden. Die Obergrenze der je Baugrundstück zulässigen Grundfläche für Hauptanlagen soll in diesem Bereich 55m² betragen. Die zulässige Grundfläche je Baugrundstück darf durch überdachte sowie nicht überdachte Außenwohnbereiche (Terrassen), die Hauptanlagen sind, um bis zu 15m² je Baugrundstück überschritten werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet 6 (WA 6) beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 4,50 m über Gelände. Der obere Höhenbezugspunkt der maximalen Höhe baulicher Anlagen entspricht dem oberen Abschluss des Daches.

Die Größe eines Baugrundstückes im Allgemeinen Wohngebiet (WA 6) darf ein Mindestmaß von 120m² nicht unter- und ein Höchstmaß von 250m² nicht überschreiten.

7.2 Verkehrserschließung

Die öffentliche Erschließung des Gebietes erfolgt primär über die vorhandene Zufahrt Dömitzer Straße. An diese Anbindung schließt sich im Plangebiet eine zweckmäßige Ringerschließung über die Planstraßen A, B, C, D, E und F an, die bereits im Ursprungsplan angelegt waren. Zur Verbesserung der Erschließung im Gebiet selbst wird eine direkte Verbindung zwischen der Planstraße B und D vorgesehen.

Die Ausweisung einer Tempo-30-Zone im Plangebiet wird empfohlen und soll daher verkehrsrechtlich umgesetzt werden. Diese Regelung entspricht dem Erschließungs- und Nutzungscharakter des Gebietes.

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Sichtdreiecke sind Nebenanlagen und Carports im Sinne der §§ 12 und 14 Abs. 1 und 2 der BauNVO sowie private und öffentliche Parkplätze unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Pflanzungen dürfen im Bereich der Sichtdreiecke eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

7.3 Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur ist aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit den Änderungen in einigen Bereichen des Plangebietes bereits vorhanden. Für die Änderungsbereiche ergeben sich hier keine neuen Vorgaben.

7.3.1 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist über das im Plangebiet bereits vorhandene Leitungsnetz gesichert.

7.3.2 Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt über Unterflurhydranten des öffentlichen Wassernetzes. Im Plangebiet befindet sich ein Hydrant an der Kreuzung Ahornstraße/ Ander Bahn. In der Umgebung ist ein weiterer Hydrant in der Bresegarder Straße/ Ortsausgang nach Bresegard vorhanden.

7.3.3 Abwasserableitung

Die Ableitung des Schmutzwassers ist über das im Plangebiet bereits vorhandene Leitungsnetz des ZkWAL (Zweckverband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust) gesichert. Die Stellungnahme des ZkWAL ist im Rahmen der Antragstellung auf Baugenehmigung vorzulegen.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Flächen der Grundstücke kann bei Eignung der anstehenden Boden- und Grundwasserverhältnisse erlaubnisfrei auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

Die Versickerungsanlagen sind gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ (Deutscher Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA)), in der jeweils aktuellen Fassung, zu bemessen und herzustellen.

Das anfallende Niederschlagswasser von den Erschließungsstraßen kann bei Eignung der anstehenden Boden- und Grundwasserverhältnisse über Versickerungsanlagen, die gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, in der jeweils aktuellen Fassung, versickert werden. Die Bemessung und Herstellung müssen gemäß Arbeitsblatt erfolgen. Hinsichtlich der Erfordernisse zusätzlicher Vorreinigungsanlagen sind Betrachtungen nach dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ durchzuführen und die Ergebnisse in den weiteren Planungsebenen umzusetzen. Schädlichen Auswirkungen durch

die Versickerung auf benachbarte Grundstücke sind nachweislich dauerhaft und sicher auszuschließen.

7.3.4 Abfallwirtschaft

Für die öffentlichen Straßenflächen sollen die Vorgaben der RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge und die DGUV Information 214-033 (Sicherheitstechnische Anforderungen an Straße und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen berücksichtigt werden. Solche grundlegenden Anforderungen gelten auch für Wendeanlagen und Schleppkurven.

7.4 Grünflächen

Im südwestlichen Bereich des Plangeltungsbereiches werden öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz“ und „naturnahe Grünflächen“ ausgewiesen. Hier erfolgte eine Verschiebung der östlich gelegenen Grünfläche. Die „naturnahe Grünfläche“ befindet sich innerhalb des Waldabstandes nach § 20 LWaldG M-V. Hier ist die Anlage einer Mähwiese vorgesehen. Die Anlage von Wegen in Verbindung mit der angrenzenden Spielplatzfläche ist möglich. Die Errichtung baulicher Anlagen ist nicht zulässig. Ausnahmen sind nach § 2 Waldabstandsverordnung (WAbstVO M-V) möglich. Diese bedürfen der Zustimmung des zuständigen Forstamtes Grabow.

7.5 Grünordnung

Die durch das Vorhaben auftretenden Eingriffe in Natur und Landschaft müssen im Sinne der Eingriffsregelung nach §§ 14 und 15 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie §§ 1a und 35 des Baugesetzbuches (BauGB) naturschutzfachlich ausgeglichen werden.

Eine umfangreiche Bilanzierung der Umweltauswirkungen ist dem Umweltbericht zur 3. Änderung des B-Plans zu entnehmen (Kapitel 8). Dieser kommt zu dem Schluss, dass es bilanziert betrachtet, unter Einbeziehung aller genannten Änderungen, zu keinem umweltfachlich zu kompensierenden Eingriff, sondern lediglich zu einer Verlagerung der in der Ursprungsplanung bereits umweltfachlich genehmigten Eingriffe in andere Standorte im Geltungsbereich des B-Plans kommt.

Insgesamt werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen und es kommt zu keiner zusätzlichen Versiegelung.

Die nicht von den Änderungen betroffenen grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben gültig und finden weiterhin Anwendung.

Die Gemeinde kommt zu dem Schluss, dass die Planung die erforderlichen Umweltbelange ausreichend berücksichtigt und umweltbezogene Auswirkungen gering bleiben bzw. ausgleichbar sind.

7.6 Übernahme von Rechtsvorschriften

An der Südseite der Planstraße F befindet sich eine Waldflächen nach Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG M-V). Die Waldabstandsfläche nach § 20 LWaldG M-V ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

7.7 örtliche Bauvorschriften/Gestaltung

In den B-Plan wurden aus Gründen der Gestaltung des öffentlichen Raums und des Ortsbildes sowie zur Regelung nachbarschaftlicher Nutzungsverhältnisse folgende Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften auf Basis des § 86 Abs. 3 LBauO M-V aufgenommen.

- Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden.
- Über dem letzten festgesetzten Vollgeschoss sind keine weiteren Geschosse zulässig.
- Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und dürfen die Höhe der im Baugebiet vorhandenen hochbaulichen Anlagen nicht überschreiten.

Weiterhin wird klargestellt, dass die Nichteinhaltung einer der vorgenannten Bauvorschriften eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V darstellt. Ordnungswidrigkeiten können mit einem Bußgeld bis zu 500.000 Euro belegt werden.

7.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

In den Sichtdreiecke der Kreuzungsbereiche ist die Einsehbarkeit des kreuzenden Verkehrs zu gewährleisten. Daher werden die Höhen von baulichen Anlagen, Einfriedungen und Anpflanzungen auf eine Höhe von 0,70m, gemessen über Oberkante der betreffenden Straße, begrenzt.

An der Südseite der Planstraße F befindet sich eine Waldflächen nach Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG M-V). Von der Waldgrenze, die durch den Traufbereich der Bäume bestimmt wird, ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m einzuhalten (§ 20 LWaldG M-V). Daher wird diese Fläche im WA 8 als „Von Bebauung freizuhalten“ gekennzeichnet. Ausnahmen sind nach § 2 Waldabstandsverordnung (WAbstVO M-V) möglich. Diese bedürfen der Zustimmung des zuständigen Forstamtes Grabow.

8 Umweltbericht

8.1 Einleitung

8.1.1 Ursprungsplan

Nach Durchführung des entsprechenden Aufstellungsverfahrens wurde der Bebauungsplan Nr. 2 „WB 2 Bresegarder Straße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung mit den Anlagen 1 (Immissions-prognose-Verkehrslärm) und 2 (Grünordnung) aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. S. 2253) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) gemäß der Zuständigkeit nach § 6 Abs.1 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Baugesetzbuches (Bauausführungsgesetz-AG-BauGB M-V), vom 30. Januar 1998 (GS Mecklenburg-Vorpommern GL.Nr. 2130-4) zur Übertragung von Aufgaben der höheren Verwaltungsbehörde nach dem BauGB genehmigt.

Mit Beschluss vom 17.02.1998 wurde der Bebauungsplan Nr. 2 durch die Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Durch den Bescheid vom 04.05.1998 erfolgte die Genehmigung dieses Bebauungsplans, welcher seit dem 27.07.1998 rechtskräftig ist.

Die Gemeinde Eldena beabsichtigte mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Abhängigkeit der ihr übergeordneten Unterzentren Grabow und Dömitz Aufgaben der Gewerbe- und Wohnflächenausweisung zu übernehmen, auch die über das Maß der Eigenentwicklung hinausgehen konnten. Die Gemeinde hatte für die umliegenden Dörfer eine überörtliche Bedeutung und musste eine Reihe von Versorgungsfunktionen mit übernehmen. Es bestand somit der Bedarf zur Überplanung von Flächen. Weiterhin sollte aus städtebaulicher Sicht die Bresegarder Straße eine Abrundung erhalten.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des F- Planes wurde dieses Gebiet entwickelt. Es umfasst eine Gesamtgröße von ca. 9,5 ha. Ausgewiesen wurden Mischgebiete (MI),

Allgemeine Wohngebiete (WA), Verkehrs-, Grün-, Gemeinbedarfsflächen und Flächen für Ver- und Entsorgung. Auf dieser Grundlage wurde mit der Umsetzung der Planung begonnen.

8.1.2 Anlass, Ziel und Zweck der 1. Änderung

In der Umsetzung des B Planes traten Differenzen zwischen der genehmigten Satzung des B-Planes, der vorliegenden Erschließungsplanung und der Bebaubarkeit von einzelnen Grundstücken auf. Zur Baurechtlichen Klärung und der weiteren Bebauung sollte der B Plan im Zuge einer vereinfachten 1. Änderung auf der Grundlage des Erschließungsplanes wie folgt überarbeitet werden:

1. Veränderung in den dargestellten Straßenprofilen und der Lage der Achsen
2. Überprüfung Bebaubarkeit der Parzellen 35 und 48
3. Entfall der Regenbecken, Ausweisung von Bauplätzen bzw. einer Grünfläche
4. Ausgewiesene Stellplätze lt. B-Plan in den Planstraßen sind zu ändern
5. Gebiet MI-a1 zwischen Planstraße B und dem bisherigen Standort Regenrückhaltung gelegen und nördlich in Richtung Planstraße C angrenzende MI-Gebiet ist eine Veränderung der Geschossigkeit zur baurechtlichen Absicherung vorzunehmen
6. Reihenhausbebauung ist in Folge der veränderten Straßenachsen in westliche und südliche Richtung zu verschieben und die Tiefe der Baugrundstücke wird verringert
7. Es gelten die ursprünglich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen, in Bezug auf den Entfall der Regenrückhaltebecken erfolgt eine Anpassung

Die Grundzüge des B-Planes Nr. 2 wurden durch die 1. Änderung nicht berührt.

8.1.3 Anlass, Ziel und Zweck der 2. Änderung

Aufgrund von Problemen im Ankauf eines Baugrundstückes im Ursprungsbebauungsplan mit festgesetzter Dachneigung von 36-46 Grad hat die Gemeinde für mehr Flexibilität zukünftiger Bauherren die 2. Änderung beschlossen.

Ziel war es, eine Dachneigung von 25-46 Grad für die Sattel- und Walmdächer zuzulassen. Die Änderung erfolgte im Teil A der Planzeichnung. Durch die 2. Änderung wurden die Grundzüge des B-Planes Nr. 2 in keiner Weise berührt.

8.1.4 Anlass, Ziel und Zweck der 3. Änderung

Eine Umsetzung der damaligen Planung, die auch unter anderem auf die Entwicklung von Mischgebietsflächen zielte, fand nicht statt. Da ein diesbezüglicher Bedarf in der Folge nicht erkennbar war, haben die Gemeindevertreter nun aufgrund der Nachfrage nach Wohnbauflächen in ihrer Gemeinderatssitzung am 09.12.2021 für diese Bereiche eine Aufstellung der 3. Änderung des B-Planes „WB 2 Bresegarder Straße“ beschlossen. Dieses wurde als einzig realistische und kurzfristig erschließbare Lösung festgestellt.

Nach § 1 Abs.5 Baugesetzbuch (BauGB) sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung sichern.

Es wurden folgende Planungsziele für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „WB 2 Bresegarder Straße“ angestrebt:

1. Änderungen bauörtlichen Vorschriften- Vereinfachung,
2. Kleinteilige Änderungen bzw. Anpassungen von Erschließungsanlagen
3. Änderungen von Gebietsausweisungen

Bezüglich der nachgefragten Bebauungsmöglichkeiten in Teilbereichen stellt sich eine Anpassung des Festsetzungsgefüges heraus. Es sollen erweiterte Möglichkeiten für die Entwicklung von Wohnbauflächen geschaffen werden. Die zwei südöstlich liegenden Mischgebietsflächen sollen zukünftig als allgemeine Wohngebiete nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Geplant ist auch die Realisierung von Klein- und Kleinstwohnformen (Tiny Houses). Sie sind als alternative Wohnform von individuellen Anforderungen geprägt.

Bei der Begehung der Örtlichkeit wurde festgestellt, dass sich inzwischen die angrenzenden Waldflächen südlich ausgeweitet haben. Es besteht aber keine direkte Betroffenheit. Hier geht es insbesondere um die Einhaltung des vorgeschriebenen Abstandes von 30 m (Waldabstand). Nach Anfrage beim Forstamt Grabow wurden die Waldgrenzen definiert und in der vorliegenden Änderung berücksichtigt.

Im Zusammenhang mit der Neuausweisung von Allgemeinen Wohngebieten ist die Lage des Spielplatzes neu zu überdenken und der Wanderweg zwischen der Planstraße E und A wird in Richtung Osten verschoben.

Die Planstraße E wird mit der Planstraße D direkt verbunden und somit entfällt der Wendehammer. Hinsichtlich der Vereinfachung und Flexibilität für zukünftiger Bauherren werden die gestalterischen Festlegungen überplant.

8.1.5 Darstellung der übergeordneten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V)

Nach dem allgemeinen Grundsatz gemäß § 1 BNatSchG werden die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege wie folgt dargestellt:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Nach § 14 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes, Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen. Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Der Artenschutz wird in § 37 ff. BNatSchG festgesetzt. Er umfasst insbesondere den Schutz wild lebender Arten der Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensstätten und Biotope vor Beeinträchtigungen durch den Menschen sowie die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen.

Gemäß § 39 BNatschG ist es verboten, wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten, wild lebende Pflanzen ohne vernünftigen Grund von ihrem Standort zu entnehmen oder zu nutzen oder ihre Bestände niederzuschlagen oder auf sonstige Weise zu verwüsten, Lebensstätten wild lebender Tiere und Pflanzen ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu zerstören.

Die Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in M-V wird durch das Naturschutzausführungsgesetz von Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) geregelt.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodschG)

Zweck des Bundesbodenschutzgesetzes ist es gemäß § 1 BBodschG, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu betreiben. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Nach § 4 BBodschG hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Gemäß § 7 BBodschG sind der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können. Vorsorgemaßnahmen sind geboten, wenn wegen der räumlichen, langfristigen oder komplexen Auswirkungen einer Nutzung auf die Bodenfunktionen die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung besteht. Zur Erfüllung der Vorsorgepflicht sind Bodeneinwirkungen zu vermeiden oder zu vermindern, soweit dies auch im Hinblick auf den Zweck der Nutzung des Grundstücks verhältnismäßig ist.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Wegweisend im Wasserhaushaltsgesetz sind auch die Bestrebungen der Wasserrahmenrichtlinie der Europäischen Union (WRRL). Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen (§ 1 WHG). Das gilt nach § 2 WHG auch für Grundwasserkörper.

Gemäß § 5 WHG gilt eine allgemeine Sorgfaltspflicht. Jede Person ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden, eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Es gelten zudem allgemeine Grundsätze zu einer nachhaltigen Gewässerbewirtschaftung nach § 6 WHG.

Die Benutzung eines Gewässers bedarf der Erlaubnis oder der Bewilligung (§ 8 WHG). Ein Entnehmen, Zutage fördern, Zutage leiten und Ableiten von Grundwasser ist nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung im Sinne des Gesetzes. Die Zulassung steht grundsätzlich im Ermessen der zuständigen Wasserbehörde (§ 12 WHG).

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)

Zweck des Gesetzes ist es, die Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen zu fördern und den Schutz von Mensch und Umwelt bei der Erzeugung und Bewirtschaftung

von Abfällen sicherzustellen. Dabei ist gemäß § 6 KrWG die Vermeidung und Wiederverwendung, der Beseitigung von Abfällen vorzuziehen.

Baugesetzbuch BauGB

Neben den bundesrechtlichen Verpflichtungen aus dem Bundesnaturschutzgesetz haben die Träger der Bauleitplanung auch nach dem BauGB bei der Erstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1, § 1a BauGB) zu berücksichtigen. Wie bereits angeführt, wird bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, wofür die Erstellung des vorliegenden Umweltberichtes erforderlich ist.

Weiterhin liefert der Umweltbericht Informationen hinsichtlich der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen insbesondere unvorhergesehener Auswirkungen durch das Bauvorhaben sowie der Ergreifung von Maßnahmen zur Abhilfe.

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, 2016 (LEP M-V)

Maßgebend ist das Landesraumentwicklungsprogramm aus dem Jahr 2016 (LEP 2016). Eldena und der Geltungsbereich des Vorhabens sind demnach als ländlicher Raum sowie als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Entsprechend der Entwicklungsgrundsätze für ländliche Räume, sind für das Plangebiet folgende Ziele nach 3.3.1 des LEP 2016 festgelegt:

- Die Ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie
 - o einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden,
 - o der dort lebenden Bevölkerung einen bedarfsgerechten Zugang zu Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge ermöglichen,
 - o ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren,
 - o ihre landschaftliche Vielfalt erhalten und
 - o die Basis einer bodengebundenen Veredelungswirtschaft bilden.
- Die Verkehrs- und Kommunikationsinfrastruktur in Ländlichen Räumen soll bedarfsgerecht aus- bzw. umgebaut werden.

Nach 4.5 des LEP 2016 soll in den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg, 2011 (RREP MM)

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM-LVO M-V) aus dem Jahr 2011 wurde das Vorhabengebiet als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen, dessen Ziele denen des LEP 2016 entsprechen.

Sowohl die dem Planungsgebiet umliegende L07 sowie die B191 werden dem überregionalen Straßennetz zugeordnet. Eldena ist als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen.

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Fortschreibung 2008 (GLRP MM)

Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan für Westmecklenburg konkretisiert die landesweiten Ziele des Gutachterlichen Landschaftsprogramms (UM M-V 2003). Entsprechend dem regionalen Leitbild, sollen die Naturgüter der Region Westmecklenburg nur in der Weise und in dem Umfang beansprucht werden, dass die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und die Nutzungsfähigkeit der erneuerbaren und nicht erneuerbaren

Ressourcen dauerhaft gewahrt bleiben. Umweltkomponenten wie Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und Klima sollen geschützt und negative Beeinflussung minimiert werden.

Für die Verwirklichung der Leitlinien werden konkrete Qualitätsziele für bestimmte Umweltaspekte festgeschrieben (III.1.1 f. GLRP WM 2008). Diese fließen in folgende Betrachtungen ein.

8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.2.1 Beschreibung und Bewertung der Umwelt im Planungsraum

8.2.1.1 Kurzbeschreibung des Untersuchungsraumes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die umliegenden Flächen um Eldena, die zusammen den Untersuchungsraum für die Betrachtung der Umweltauswirkungen ausmachen, gehören zur Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“. Der gesamte Untersuchungsraum liegt innerhalb der Großlandschaft „Südwestliche Niederungen“ und ist Teil der Landschaftseinheit „Südwestliche Talsandniederungen mit Elde, Sude und Rögnitz“.

Die Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“ ist ein insgesamt großräumig wenig reliefiertes Altmoränengebiet, das von vermoorten Schmelzwasserbahnen der letzten Eiszeit (Weichsel-Kaltzeit) in Richtung Elbe durchzogen wird und nur wenige stehende Gewässer aufweist. Der südliche Teil umfasst Talsandgebiete und ältere Moränenflächen mit großteils überlagerten Flugsandfeldern, die am Rand des Elbtals als aktive Dünengebiete ausgebildet sind.

Im kleinen Maßstab liegt der Untersuchungsraum im Bereich der Elde-Niederung. Er wird von offener Landschaft mit Acker- und Siedlungsflächen sowie Waldgebieten und Feldgehölzen geprägt. Der Geltungsbereich des B-Plans liegt im Siedlungsbereich von Eldena sowie im Bereich daran angrenzender Ackerflächen. Westlich befinden sich im näheren Bereich kleinere Waldflächen. Östlich befindet sich der Siedlungsbereich der Gemeinde Eldena der von dem Elde-Seitenkanal durchlaufen wird. Nördlich angrenzend verläuft die Landesstraße L07.



Abbildung 2: Übersichtskarte Geltungsbereich des B-Plan Nr. 2 „WB 2 – Bresegarder Straße“ (LUNG, 2024)

8.2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Biotoptypen:

Auf Grundlage einer Begehung des Plangebietes durch PLAN AKZENT Rostock sowie der Auswertung verschiedener Geodaten wurden die Biotoptypen gemäß der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V, 2013) im Geltungsbereich des B-Plans klassifiziert.

Demnach sind Im Untersuchungsgebiet folgende Biotoptypen zu finden:

- Sandacker (ACS)
- Aufgelassenes Frischgrünland (GMB)
- Lockeres Einzelhausgebiet (OEL)
- Straße (OVL)
- Sonstige Grünanlage mit Altbäumen (PSA)
- Verschiedene Gehölze der Biotoptypen Strauchhecke (BHF), Älterer Einzelbaum (BBA), Jüngerer Einzelbaum (BBJ) und Baumgruppe (BBG)

Die Verteilung der Biotoptypen im Geltungsbereich des B-Plan ist folgender Abbildung zu entnehmen.

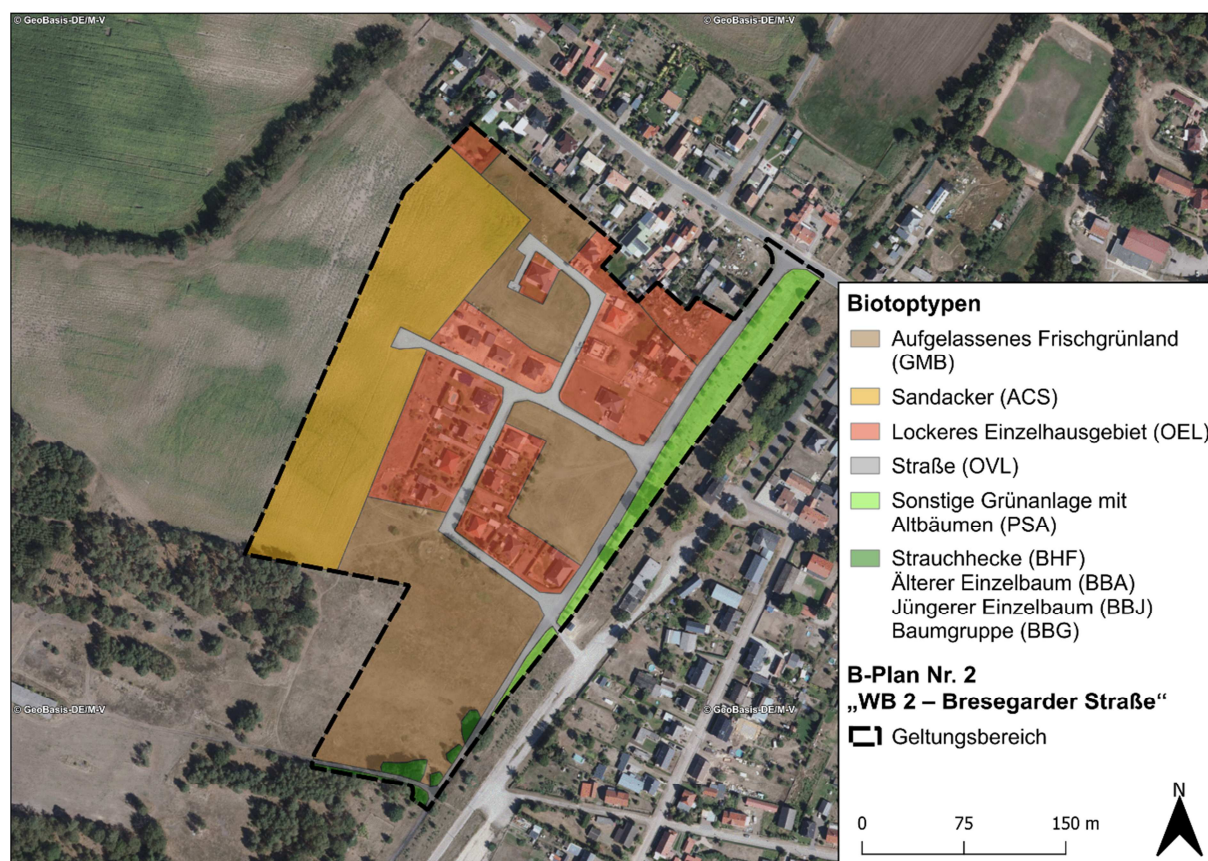


Abbildung 3: Darstellung der derzeitigen Biotoptypen im Geltungsbereich des B-Plans (LUNG M-V, 2013)

Flora:

Die Vegetation im Geltungsbereich ist durch die landwirtschaftliche und siedlungsbedingte Nutzung geprägt. Es sind überwiegend für aufgelassenes Grünland und Siedlungsfreiflächen typische Grünflächen mit niedrigwüchsiger Krautvegetation zu finden.

Im östlichen und südlichen Geltungsbereich befinden sich zwei Baumgruppen sowie einige junge und mittelalte Einzelbäume. Südlich angrenzend, jedoch nicht innerhalb des Geltungsbereiches liegen zwei kleinere Waldflächen.

Fauna:

Die Potentialanalyse und die Beurteilung möglicher Vorkommen der einzelnen Artengruppen erfolgten auf Grundlage von vorhandenen Daten sowie der Habitatausstattung des Untersuchungsraumes.

Bezüglich eines Vorkommens von Amphibien im Untersuchungsraum liegen keine Daten vor. Eine Habitateignung im Geltungsbereich des B-Planes liegt nicht vor. Wanderbewegungen durch das Vorhabengebiet sind ebenfalls auszuschließen, da im näheren Umfeld des Geltungsbereiches keine geeigneten Habitatgewässer vorhanden sind.

Für Reptilien ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund seiner von Acker- und Siedlungsflächen geprägten Habitatausstattung eher ungeeignet. Auch konkrete Wanderbewegungen durch den Geltungsbereich sind aufgrund fehlender Leitstrukturen unwahrscheinlich.

Ein Vorkommen von Fledermäusen ist anzunehmen. Sowohl wald-, als auch siedlungsbewohnende Arten sind zu vermuten, die ihre Quartiere in den nahen Wald- und Gehölzflächen sowie Siedlungsbereichen haben und für die nächtliche Jagd das Untersuchungsgebiet durchfliegen. Auch innerhalb des Geltungsbereiches können Quartiere

im Bereich der Siedlungsflächen, als auch der Einzelbäume und Baumgruppen nicht ausgeschlossen werden.

Säugetiere sind im weiteren Umkreis des Untersuchungsgebietes in Form von weit verbreiteten Arten wie Reh-, Dammhirsch, Wildschwein, Fuchs und Andere möglich. Das direkte Untersuchungsgebiet ist jedoch durch die Nähe zu Störungsquellen (Siedlung, L 07, B 191) als essenzielles Habitat ungeeignet.

Für den relevanten Messtischblattquadranten (MTBQ 2734-3) wird auf Grundlage der Fischotterkartierung in M-V von 2005 ein Fischotternachweis angegeben. Sowohl nördlich, als auch südlich von Eldena wurden zudem Biberreviere im Bereich des Elde-Kanals nachgewiesen (LUNG, 2024). Ein Vorkommen von Fischottern oder Bibern ist jedoch im Untersuchungsgebiet auszuschließen da keine als Habitat geeigneten Gewässer vorhanden sind.

Vögel können im Umkreis des Untersuchungsraumes in relativ hoher Diversität vorkommen. Vor allem siedlungsbewohnende Arten und Kulturfolger sowie Arten der landwirtschaftlichen Kulturlandschaft sind zu vermuten. Konkrete Daten liegen für den Weißstorch vor. Im entsprechenden MTBQ werden auf Grundlage der Horstkartierung von 2014 zwei Horste angegeben (LUNG, 2024), diese liegen nicht im Geltungsbereich des B-Plans. Potentielle Bruthabitate für Gehölzbrüter stellen die Bäume und Baumgruppen im östlichen und südlichen Geltungsbereich dar. Durch die vorhandenen Störquellen und die Siedlungsnähe ist ein Vorkommen von Offenlandbrütern im Bereich der Grünflächen des Geltungsbereiches auszuschließen.

Bezüglich Insekten ist mit ubiquitären Arten zu rechnen. Für geschützte Arten wie den Eremiten oder streng geschützte Falterarten gibt es keine Nachweise, zudem ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund seiner Homogenität, der geringen Vegetationsdiversität und der teils landwirtschaftlichen sowie siedlungsbezogenen Nutzung als Habitat für diese Arten ungeeignet.

8.2.1.3 Schutzgebiete

Schutzgebiete sind im direkten Plangebiet nicht ausgewiesen. Im Umkreis des Untersuchungsraumes befinden sich jedoch folgende nationale und internationale Schutzgebiete:

- Vogelschutzgebiet „Feldmark Eldena bei Grabow“ (DE 2734-401) nördlich von Eldena
- FFH-Gebiet „Alte Elde zwischen Wanzlitz und Krohn“ (DE 2735-301) nordöstlich von Eldena
- FFH-Gebiet „Karenzer und Kalißer Heide“ (DE 2834-303) südwestlich von Eldena
- Landschaftsschutzgebiet „Wanzeberg“ (LSG 105) westlich von Eldena
- Landschaftsschutzgebiet „Unteres Elde- und Meynbachtal“ (LSG 131) östlich von Eldena
- Naturschutzgebiet „Blaues Wasser“ (NSG 048) östlich von Eldena

Eine Beeinflussung der einzelnen Schutzgüter der Schutzgebiete durch den B-Plan Nr. 2 „WB 2 – Bresegarder Straße“ ist ausgeschlossen.

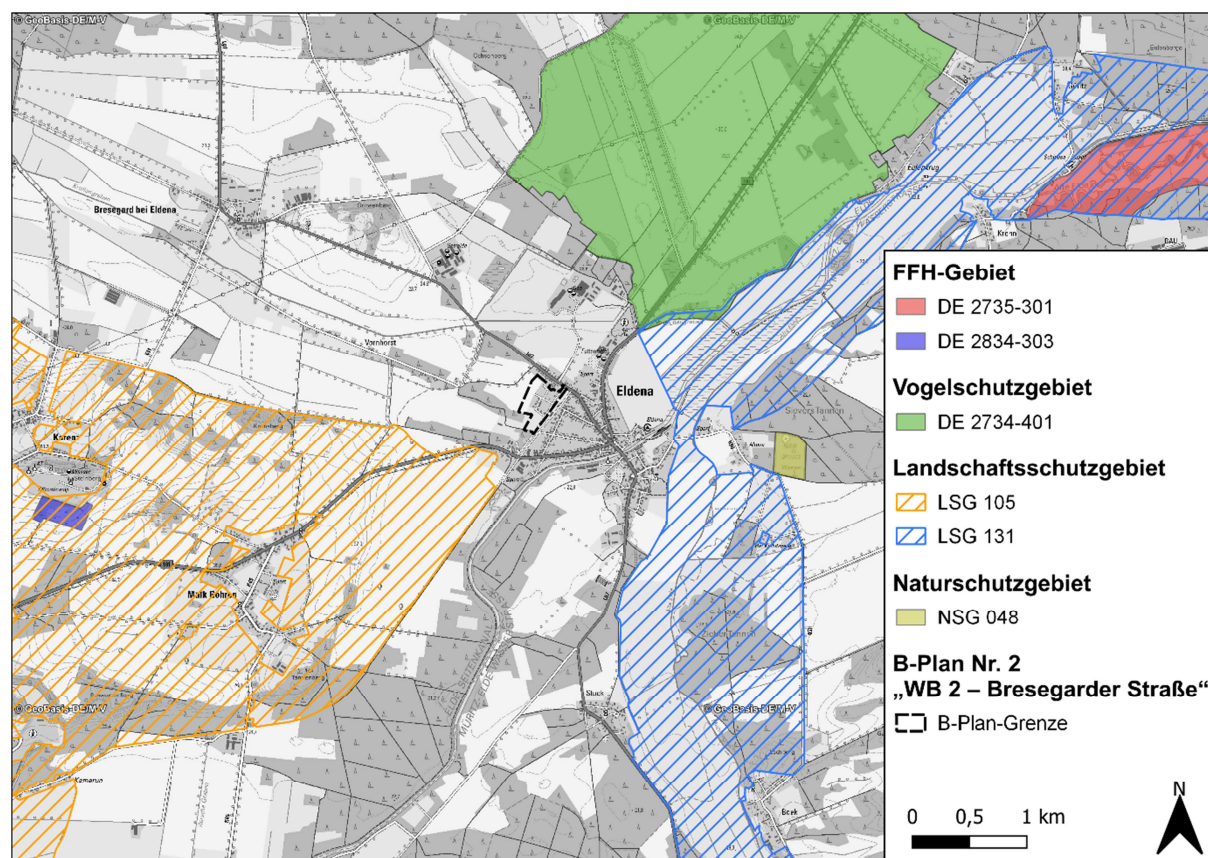


Abbildung 4: Schutzgebiete im Umkreis des Geltungsbereiches des B-Plan „Nr. 2 „WB 2 – Bresegarder Straße“ (LUNG, 2024)

8.2.1.4 Schutzgut Fläche

Nach § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Im Zuge der 3. Änderung des B-Plans „WB 2 – Bresegarder Straße“ kommt es zu keiner Ausweitung des Geltungsbereiches und keiner zusätzlichen Versiegelung.

8.2.1.5 Schutzgut Boden

Grundlage für die Erfassung und Bewertung der Böden im Untersuchungsgebiet bilden die Bodenübersichtskarte von Mecklenburg-Vorpommern sowie Daten des Geoportal M-V (LUNG, 2024).

Nach der Bodenübersichtskarte M-V im Maßstab 1:500 000 handelt es sich bei den Böden im Umfeld des Untersuchungsgebietes um Sand-Gley/ Podsol-Gley aus feinanteilarmen, spätglazialen Tal- und Beckensanden. Es handelt sich um Böden glazialgenetischen Ursprungs mit Grundwassereinfluss und eben bis welliger Morphologie (LUNG, 2024).

Laut der Karte zum vorsorgenden Bodenschutz des Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG, 2024) werden die Böden im Untersuchungsgebiet mit einer geringen bis erhöhten Schutzwürdigkeit ausgewiesen. Der Bodenqualitätsparameter effektive Durchwurzelungstiefe wird als gering bewertet. Es werden zudem eine geringe Feldkapazität, eine hohe potentielle Nitratauswaschung sowie eine sehr hohe Luftkapazität angegeben. Ursächlich dafür ist die vorhandene Bodenart mit von Sand dominierter Korngrößenzusammensetzung, geringem Schluff- und Tonanteil und dem damit verbundenen hohen Porenvolumen.

Nördlich und östlich des Geltungsbereiches im Bereich der Elde befinden sich Moorböden (LUNG, 2024).

8.2.1.6 Schutzgut Wasser

Für die Belange des Schutzguts Wasser werden sowohl Oberflächen-, als auch Grundwasserkörper sowie der regionale Wasserhaushalt hinzugezogen.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Flussgebietseinheit Elbe und entwässert im nördlichen Teil in das Einzugsgebiet des Krullengrabens und im südlichen Teil in die Müritz-Elde-Wasserstraße. Im Geltungsbereich des B-Planes selbst liegt kein Oberflächengewässer. Im östlichen Teil von Eldena verläuft der Elde-Kanal. Weiter östlich davon fließt die Alte Elde. Zudem sind im Umkreis zahlreiche anthropogen geschaffene Gräben zu finden.

Der Grundwasserflurabstand wird im Planungsgebiet mit weniger als 2 Metern angegeben (LUNG, 2024). Mit 200 - 250 Millimeter pro Jahr ist die Grundwasserneubildungsrate sehr hoch. Für die Nutzbarkeit des Grundwasserkörpers „MEL EO 1 16“ vor Ort wird ein potentiell nutzbares Dargebot mit hydraulischen und chemischen Einschränkungen angegeben (LUNG, 2024).

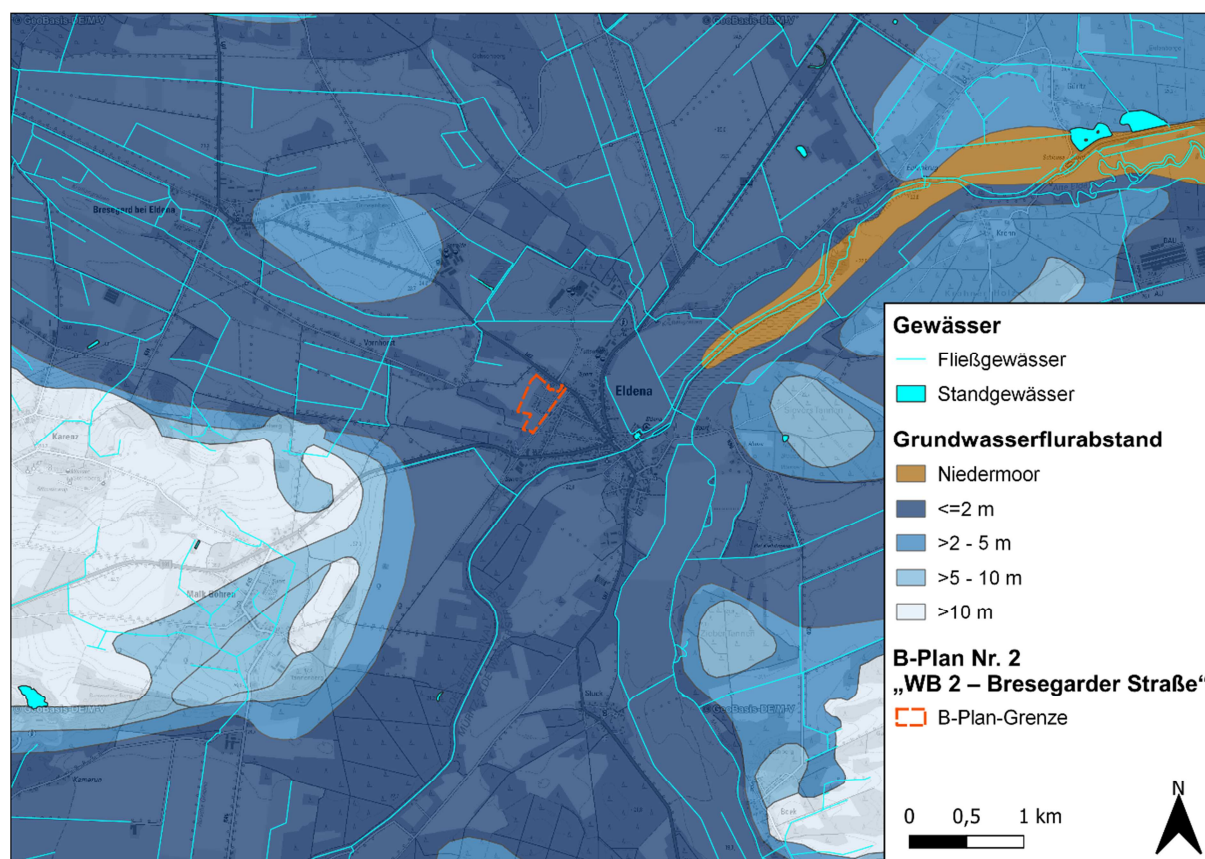


Abbildung 5: Gewässer im Umkreis des Untersuchungsgebietes (LUNG, 2022)

8.2.1.7 Schutzgut Klima und Luft

Zur Analyse des Wirkungszusammenhangs werden die lufthygienischen und lokal-klimatischen Gegebenheiten untersucht. Als Grundlage dient dabei der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan der Region (LUNG, 2008) sowie Daten der Wetterstation Wittenberge, südöstlich von Eldena (Windfinder, 2024).

Während das Klima im Norden der Region Westmecklenburg maßgeblich maritim durch die Ostsee beeinflusst wird, spricht man bei den Landschaftszonen „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“ und „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“, und so auch im Bereich des Untersuchungsraums, von einem Übergangsklima mit sowohl maritimen als auch kontinentalen Einflüssen.

Mit Niederschlägen von meist über 600 mm pro Jahr gehört die Region insgesamt zu den eher niederschlagsbegünstigten Gebieten in M-V. Die dominante Windrichtung ist dem Westsektor zuzuordnen. Die größte Häufigkeit haben Südwestwinde zu verzeichnen, Winde aus östlicher Richtung sind selten und vor allem auf die Monate März bis Mai beschränkt (LUNG, 2008).

Die Wetterstatistik für die Messstation Wittenberge, südöstlich von Eldena, zeigt eine durchschnittliche Tagestemperatur der wärmsten Monate Juni und August von 23° Celsius. Die durchschnittliche Tagestemperatur des kältesten Monat Januar beträgt 4° Celsius (Windfinder, 2024).

Bezüglich des Klimawandels werden laut dem Klimareport für Mecklenburg-Vorpommern (2018) für die Planungsregion ein Anstieg der Durchschnittstemperatur, steigende Niederschlagsmengen im Winter sowie eine Zunahme von Trockenperioden im Sommer prognostiziert. Extremwetterereignisse wie Starkregen und Hitzewellen werden zudem an Häufigkeit und Intensität zunehmen.

Die Luftqualität wird in Westmecklenburg regional in unterschiedlichem Maß durch Schadstoffe belastet. Emittenten sind vor allem Siedlungsgebiete, die Landwirtschaft und der Straßenverkehr. Im Untersuchungsraum ist vor allem eine mögliche Schadstoffbelastung durch die landwirtschaftliche Nutzung und den Straßenverkehr der angrenzenden L 07 und B 191 zu nennen. Das Verkehrsaufkommen der L 07 wird mit 656 Kraftfahrzeugen pro Tag angegeben. Die B 191 wird von 4.113 Kfz pro Tag befahren (LUNG, 2024).

8.2.1.8 Schutzgut Landschaft

Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft finden in Landschaftsstruktur und Landschaftsbild ihren Ausdruck und sind Voraussetzung für die Erholung des Menschen in der Natur. Landschaftsstruktur und Landschaftsbild lassen sich in diesem Sinne über Landschaftsbildräume, prägende Landschaftselemente, störungsfreie Landschaftsräume und besondere städtebauliche Strukturen beschreiben. Die Beurteilung der Landschaft im Untersuchungsgebiet basiert auf dem gutachterlichen Landschaftsrahmenplan der Region (LUNG, 2008) sowie Daten des Geoportal M-V (LUNG, 2024).

Der Planungsraum gehört zur Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“. Er liegt innerhalb der Großlandschaft „Südwestliche Niederungen“ und ist Teil der Landschaftseinheit „Südwestliche Talsandniederungen mit Elde, Sude und Rögnitz“.

Entsprechender Landschaftsbildraum ist die „Ackerlandschaft zwischen Rögnitz und Eldeniederung“ welche im Bereich des Untersuchungsgebietes als ebene bis flachwellige Sandflächen mit überwiegender Ackernutzung und kleineren Restwaldflächen typisiert wird. Die Bedeutung hinsichtlich des Landschaftsbildpotentials wird mit hoch bis sehr hoch eingestuft (LUNG, 2024).

Der Nahbereich des Untersuchungsgebietes wird landschaftlich zum einen durch Ackerflächen und zum anderen durch Siedlungsstrukturen der Gemeinde Eldena geprägt. Hinzu kommen einige Gehölzstrukturen wie Baumgruppen, Baumreihen, Feldgehölze und kleinere Waldflächen.

8.2.1.9 Schutzgut Mensch, einschl. menschlicher Gesundheit und Bevölkerung insgesamt

Die Belange des Schutzgutes „Mensch“ stehen in Abhängigkeit zu den Nutzungsfunktionen Wohn- und Wohnumfeldfunktionen, Sondernutzungen (Versorgung, Bildung, Gesundheit) sowie Erholungsfunktionen.

Der Untersuchungsraum liegt im Randbereich des Siedlungsschwerpunktes der Gemeinde Eldena. Die Flächen dienen entsprechend den Festsetzungen des B-Planes hauptsächlich der Wohnfunktion. Der Siedlungsschwerpunkt Eldena bietet diverse Sonderfunktionen (Versorgung, Bildung, Gesundheit) sowie Erholungsfunktionen.

Eine hohe Mobilitäts- und Anbindungsfunktion ist durch die angrenzende L 107 und die nahe B 191 gegeben.

8.2.1.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich laut Geoportal M-V (LUNG, 2024) keine Kulturhistorischen Sehenswürdigkeiten oder Kulturdenkmäler.

8.2.1.11 Wechselwirkungen

Grundsätzlich bestehen Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Mensch, einschl. menschliche Gesundheit, Bevölkerung und den übrigen Schutzgütern in mehr oder weniger starker Ausprägung. Des Weiteren bestehen sehr enge Wechselbeziehungen zwischen dem Schutzgütern Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt und den Schutzgütern Boden, Wasser, Luft und Klima.

Konkrete, quantifizierbare Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern in Bezug auf das Vorhaben sind jedoch nicht abzusehen.

8.2.1.12 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Da es sich um eine Änderung eines bereits bestehenden B-Plans handelt, würden bei Nichtdurchführung die Festlegungen der vorangegangenen 2. Änderung des B-Plans bestehen bleiben.

8.2.2 Ermittlung der umweltrelevanten Auswirkungen sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

8.2.2.1 Vorgehensweise

Die unvermeidbaren, erheblichen Auswirkungen sind entsprechend der gesetzlichen Anforderungen des BauGB darzustellen und dienen als Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Vorhabens.

Für die Einschätzung der Beeinträchtigung wird das Prinzip der ökologischen Risikoanalyse angewendet (Scholles, 2018). Zentrales Element dieses Bewertungsverfahrens ist die wechselseitige Betrachtung von Beeinträchtigungen durch ein Vorhaben einerseits und andererseits die Ausprägung und Empfindlichkeit des Schutzguts und das damit verbundene Beeinträchtigungsrisikos für den Naturhaushalt. Werden diese Informationen verschnitten, ergibt sich der jeweilige Grad der Beeinträchtigung (vgl. Tab. 1).

Tabelle 1: Bewertungsschema Ökologische Risikoanalyse (Scholles, 2018)

Bedeutung des Schutzguts und Empfindlichkeit seiner Funktionen	Intensität der Einwirkungen		
	gering	mittel	hoch
allgemein und unempfindlich	geringe Beeinträchtigung	geringe Beeinträchtigung	mittlere Beeinträchtigung
allgemein und empfindlich	mittlere Beeinträchtigung	mittlere Beeinträchtigung	hohe Beeinträchtigung
besonders und sehr empfindlich	mittlere Beeinträchtigung	hohe Beeinträchtigung	hohe Beeinträchtigung

Beeinträchtigungen von Funktionen mit allgemeiner Bedeutung sind dann als erheblich einzustufen, wenn eine Funktionserfüllung nicht mehr gewährleistet ist bzw. die Wirkungen voraussichtlich länger als fünf Jahre anhalten oder sie aufgrund der langen Entwicklungszeit nicht ausgleichbar sind (Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V, 2018). Alle Beeinträchtigungen von Funktionen mit besonderer Bedeutung sind als erheblich einzustufen.

Grundsätzlich sind erhebliche Beeinträchtigungen eher in solchen Bereichen wahrscheinlich, die bisher kaum vorbelastet sind oder aufgrund bereits hoher Vorbelastungen kaum noch eine Beeinträchtigung verkraften können.

8.2.2.2 Darstellung der zu erwartenden Wirkungen des Vorhabens allgemein

Die Verwirklichung der geplanten Bauvorhaben zur Umsetzung des 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „WB 2 – Bresegarder Straße“ ist mit folgenden Maßnahmen verbunden:

- Freimachen des Baufeldes für den Neubau von Gebäuden und Wegen einschließlich Beseitigen der Vegetation innerhalb der festgesetzten Bebauungsflächen
- Ausheben von Baugruben für den Neubau von Gebäuden (Gründung)

- Geländeangleichung für den Neubau von Gebäuden
- Hochbauarbeiten sowie Gestaltung von Neben- und Grünanlagen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen
- Vorgesehene Nutzung der Verkehrswege sowie Wohn- und Grünanlagen

Damit sind folgende baubedingte Wirkungen verbunden:

- Beseitigung von Vegetation und Biotopen im Zuge der Baufeldfreimachung
- Geländeangleichung, Abgrabungen, Aufschüttungen im Zuge der Baufeldvorbereitung
- Erschütterungen sowie Lärm- und Schadstoffemissionen durch Bautätigkeiten
- Bodenverdichtung abseits der anlagenbedingt in Anspruch genommenen Flächen durch Baufahrzeuge und Lagerung von Baustoffen

Es ist mit folgenden anlagenbedingten Wirkungen, die in ihrer zeitlichen Wirkung als dauerhaft einzustufen sind, zu rechnen:

- Teil- und Vollversiegelung durch Gebäude, Wege und Plätze
- Biotopbeseitigung durch Gebäude, Wege und Plätze
- Barrierewirkung durch Gebäude, Wege und Plätze

Mögliche betriebsbedingte Wirkungen:

- Lärm-, Licht- und Schadstoffemission durch die vorgesehene Nutzung der Verkehrswege sowie Wohn- und Grünanlagen
- Erhöhte Grundwassernutzung

Aufgrund der Art und des Umfangs des Vorhabens (relativ emissionsarme Nutzung, lockere Bebauung, Grünflächen) wird die Intensität der genannten Wirkungen generell als verhältnismäßig gering eingeschätzt. Im Folgenden werden Beeinträchtigungen der jeweiligen Schutzgüter genauer betrachtet.

8.2.2.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden folgende Wirkungen durch das Vorhaben erwartet:

- Biotop- und damit Lebensraumverlust für bestimmte Pflanzen und Tiere im Geltungsbereich
- Potentiell Funktionsbeeinträchtigung der Biotope auf angrenzenden Flächen
- Vegetationsverluste und ggf. Individuenverluste von Tieren im Geltungsbereich
- Störwirkung durch betriebsbedingte Nutzung des Vorhabengebietes

Konkret können negative Auswirkungen vor allem durch die bau- und betriebsbedingte optische und akustische Störung von Vögeln und Fledermäusen auftreten.

Da jedoch durch die Auswirkungen des Vorhabens hauptsächlich Ackerflächen und Grünlandbrachen mit relativ geringer Biotopwertigkeit und geringer Biodiversität betroffen sind und zudem vorhandene Vorbelastungen im Untersuchungsgebiet (landwirtschaftliche Nutzung, Siedlungsflächen, Straßenverkehr) einzubeziehen sind, wird die Bedeutung des Schutzguts im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als allgemein und unempfindlich bewertet.

Auch die Intensität der bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen aufgrund der Art und des Umfangs des Vorhabens (emissionsarme Nutzung, lockere Bebauung, Grünflächen) wird gering eingeschätzt.

Unter Einbeziehung der geringen Bedeutung und Empfindlichkeit des Schutzgutes im Plangebiet und der geringen Intensität der Auswirkungen des Vorhabens wird insgesamt eine geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt durch das Vorhaben erwartet.

8.2.2.4 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Hinsichtlich der potenziellen Betroffenheit von besonders geschützten Arten (FFH Anhang IV, europäische Vogelarten) und der damit verbundenen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG wird folgendes angenommen:

Das Vorkommen der besonders geschützten Pflanzenarten Sand-Silberscharte, Schwimmendes Froschkraut, Echter Frauenschuh, Sumpf-Glanzkräut, Finger-Küchenschelle kann aufgrund fehlender Artnachweise im Umfeld sowie der fehlenden Habitatsignung im Eingriffsgebiet ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen von nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Fledermausarten im Vorhabengebiet ist generell anzunehmen. Sowohl offenland-, wald-, als auch siedlungsbewohnende Arten sind möglich. Der direkte Geltungsbereich des Vorhabens bietet insbesondere offene Bereiche, die als Nahrungshabitate für Fledermäuse geeignet sind. Innerhalb der Gehölze und Siedlungsstrukturen im Geltungsbereich sind zudem Nischen und Höhlenstrukturen zu vermuten, die unter Umständen auch als Wochenstuben geeignet sind.

Potentielle artenschutzrechtliche Konflikte bestehen durch bau- und betriebsbedingte optische und akustische Störungen von Fledermäusen. Um baubedingte Störungen auszuschließen bedarf es deswegen einer Artenschutzmaßnahme in Form einer Bauzeitenregelung. Demnach sind jegliche Bautätigkeiten auf die Zeit ab einer Stunde nach Sonnenaufgang bis eine Stunde vor Sonnenuntergang zu beschränken. Um betriebsbedingte Störungen durch die künstliche Beleuchtung der Siedlungsstrukturen zu vermeiden, ist diese auf ein absolut notwendiges Maß zu minimieren.

Für besonders geschützte Amphibienarten mit Nachweisen in M-V (Rotbauch-Unke, Kreuzkröte, Wechselkröte, Europäischer Laubfrosch, Knoblauchkröte, Kleiner Wasserfrosch, Moorfrosch, Springfrosch, Kammmolch) besteht aufgrund fehlender Oberflächengewässer, keine besondere Habitatsignung innerhalb des Vorhabengebietes. Da der Geltungsbereich des B-Plans nicht zwischen zwei im näheren Umfeld befindlichen Gewässern liegt, sind zudem keine Wanderbewegungen durch das Vorhabengebiet zu vermuten. Ein direktes artenschutzrechtliches Konfliktpotential hinsichtlich besonders geschützter Amphibienarten kann demnach ausgeschlossen werden.

Für besonders geschützte Reptilienarten mit Nachweisen in M-V (Glatt-/Schlingnatter, Zauneidechse) liegt ebenso keine besondere Habitatsignung innerhalb des Vorhabengebietes vor. Innerhalb der noch nicht überbauten Flächen des Geltungsbereiches befinden sich keine von Reptilien bevorzugten sonnenexponierten Habitatstrukturen. Ein direktes artenschutzrechtliches Konfliktpotential hinsichtlich besonders geschützter Reptilienarten kann demnach ausgeschlossen werden.

Das Vorhabengebiet stellt weiterhin keine geeigneten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dar für:

- die Säugetierarten Fischotter, Biber, Haselmaus und Wolf,
- die nach FFH Anhang IV geschützte Fischarten,
- die Käferarten Eremit, Heldbock, Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer, Breitrand,
- die Libellenarten Grüne Mosaikjungfer, Asiatische Keiljungfer, Sibirische Winterlibelle, Östliche Moosjungfer, Zierliche Moosjungfer, Große Moosjungfer,
- die Schmetterlingsart Großer Feuerfalter, Blauschillernder Feuerfalter, Nachtkerzenschwärmer,
- die Weichtiere Zierliche Tellerschnecke und Gemeine Bachmuschel.

Ein artenschutzrechtliches Konfliktpotential wird demnach auch für diese besonders geschützten Tierarten ausgeschlossen.

Ein Vorkommen von gehölzbrütenden Vogelarten innerhalb der im Geltungsbereich des B-Plans befindlichen Einzelbäume und Baumgruppen ist möglich. Sofern Rodungen von Bäumen oder Strauchstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches notwendig sind, sind diese demnach gemäß § 39 (5) BNatSchG, nicht während der allgemeinen Vogelbrutzeit vom 1. März bis 30. September durchzuführen.

Ein Vorkommen von im Offenland brütenden Vögeln ist aufgrund der vorhandenen Vorbelastung durch die Siedlungsstrukturen im Geltungsbereich des B-Plans und die angrenzenden Verkehrswege unwahrscheinlich. Eine Nutzung des Vorhabengebietes durch Zugvogelarten zur Nahrungssuche und als Rasthabitat ist möglich. Eine essenzielle Bedeutung als bevorzugtes Nahrungs- und Rasthabitat ist aufgrund der Siedlungsnähe jedoch nicht anzunehmen. Insgesamt werden offensichtliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände hinsichtlich der europäischen Vogelarten im Zuge des Vorhabens unter Einhaltung Vorgaben gemäß § 39 (5) ausgeschlossen.

Das Vorhaben ist demnach artenschutzrechtlich zulässig, sofern die genannten Artenschutzmaßnahmen umgesetzt werden.

8.2.2.5 Schutzgebiete

Die in Kapitel 2.1.3 dargestellten Schutzgebiete im Umkreis des Vorhabengebietes liegen weit außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes. Beeinträchtigungen des Schutzzwecks sowie der einzelnen Schutzgüter können ausgeschlossen werden.

8.2.2.6 Schutzgut Fläche

Die Auswirkung des Vorhabens auf das Schutzgut Fläche zeichnet sich durch den Flächenverlust sowie durch Bebauung und Versiegelung aus. Der konkrete Flächenverlust entspricht den überbaubaren Flächen und Wegen sowie den ausgewiesenen Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und beträgt ca. 9,5 ha.

Im Zuge der 3. Änderung des B-Plans „WB 2 – Bresegarder Straße“ kommt es zu keiner Ausweitung des Geltungsbereiches und keiner zusätzlichen Versiegelung. Aufgrund der geringen Intensität (geringe Flächeninanspruchnahme) der Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Schutzgut Fläche und der geringen Bedeutung und Empfindlichkeit der betroffenen Flächen, ist mit einer geringen Beeinträchtigung zu rechnen.

8.2.2.7 Schutzgut Boden

Mit dem Vorhaben sind anlagen- und baubedingte Bodenversiegelungen und Bodenverdichtungen verbunden, die sowohl Wasserhaushalt, Bodengenese als auch die Bodenlebewelt lokal dauerhaft stören.

Im Zuge der 3. Änderung des B-Plans „WB 2 – Bresegarder Straße“ kommt es zu keiner Ausweitung des Geltungsbereiches und keiner zusätzlichen Versiegelung.

Böden von besonderer ökologischer Bedeutung wie Moorböden sind nicht betroffen. Zudem ist die geplante Bebauung im B-Plan relativ offen gestaltet. Geplant sind Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von maximal 0,4. Zudem sind einige Grünflächen und Bepflanzungen vorgesehen. Deswegen werden die Beeinträchtigungen des Schutzgut Boden insgesamt als eher gering eingeschätzt.

8.2.2.8 Schutzgut Wasser

Bei Betrachtung des Schutzgut Wasser, sind Auswirkungen auf Gewässer wie Fließ-, Standgewässer und das Grundwasser sowie den Wasserhaushalt allgemein zu prüfen.

Maßgebliche Beeinträchtigung stellt die anlagenbedingte Beeinträchtigung des Wasserhaushalts und die Grundwasserneubildung durch die Versiegelung von Flächen dar.

Betriebsbedingt kann es zu einer Steigerung der Grundwassernutzung kommen. Hinzu kommen baubedingte Schadstoffemissionen.

Aufgrund der hohen Grundwasserneubildungsrate von 200 - 250 Millimetern pro Jahr (LUNG, 2024) sowie dem relativ hohen Abstand zu Gewässern wird jedoch die Empfindlichkeit des Schutzgutes im Planungsgebiet als gering bewertet.

Die Intensität der Schadstoffemissionen und die Versiegelung wird durch die Art und den Umfang des Vorhabens (emissionsarme Nutzung, lockere Bebauung, Grünflächen) als gering bewertet.

Es wird somit insgesamt mit einer geringen Beeinträchtigung durch das Vorhaben auf das Schutzgut Wasser gerechnet.

8.2.2.9 Schutzgut Klima und Luft

Baubedingt können Schadstoffemissionen (Bsp.: CO₂, Stickoxide, Feinstaub, Ruß) durch Baumaßnahmen mit klimaschädlicher und luftqualitätsmindernder Wirkung freigesetzt werden.

Da jedoch die Baumaßnahmen zum Teil zeitlich versetzt wirken werden, kann die Intensität der Schadstoffemissionen relativ gering bewertet werden. Das überwiegend von offener Kulturlandschaft geprägte Untersuchungsgebiet weist zudem keine besondere Empfindlichkeit bezüglich des Schutzgutes Luft und Klima auf.

Insgesamt kann demnach von einer geringen Beeinträchtigung gesprochen werden.

8.2.2.10 Schutzgut Landschaft

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Landschaft zeichnen sich durch eine dauerhafte Veränderung des Landschaftsbildes im Planungsraum aus. Durch die hohe Vorbelastung (intensive ackerbauliche Nutzung, Siedlungsnähe, Straßenverkehr) ist dem Schutzgut jedoch im Vorhabengebiet keine Bedeutung anzurechnen. Insgesamt wird daher keine Beeinträchtigung des Schutzgut Landschaft durch das Vorhaben erwartet.

8.2.2.11 Schutzgut Mensch, einschl. menschlicher Gesundheit und Bevölkerung insgesamt

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind in Form von baubedingten temporären Schadstoff- und Lärmemissionen zu erwarten.

Positiv wird sich jedoch das Vorhaben auf den Siedlungsschwerpunkt Eldena auswirken. Die gesteigerte Wohnfunktion und das damit verbundene regionale Bevölkerungswachstum kann positive Effekte auf die regionale Wirtschaft haben.

Es wird insgesamt von keiner relevanten Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch durch das Vorhaben ausgegangen.

8.2.2.12 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Vorhabengebiet sind wie in Punkt 2.1.10 beschrieben keine Kultur- oder sonstige Sachgüter vorhanden. Es ist mit keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes durch das Vorhaben zu rechnen.

8.2.2.13 Wechselwirkungen

Mögliche vorhabenbedingte Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern sind grundsätzlich möglich. Beispielsweise kann eine potentielle Beeinträchtigung der Gewässer im Zuge der bau- und betriebsbedingten Maßnahmen zu einer Beeinträchtigung der Biodiversität im Wirkungsbereich der Gewässer führen. Da jedoch wie in den vorangegangenen Punkten beschrieben, stets mit einer geringen Beeinträchtigung der Schutzgüter zu rechnen ist, wird von keinen relevanten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ausgegangen.

8.2.3 Emissionen und Umgang mit Abfällen und Abwässern

Emissionen fallen wie vormals beschrieben vor allem in Form von Schadstoffemissionen durch baubedingte Maßnahmen einher und sind verhältnismäßig gering. Während der Bauphase sind grundsätzlich die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm) von 1970 einzuhalten.

Die anfallenden Abfälle müssen wie in Punkt 1.5 beschrieben gemäß Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrWG) ordnungsgemäß entsorgt werden.

Anfallendes bau- und betriebsbedingtes Abwasser ist grundsätzlich nach § 54 ff. WHG ordnungsgemäß zu beseitigen.

8.2.4 Maßnahmen zur Energieeinsparung/ Nutzung erneuerbarer Energien

Im Zuge der 3. Änderung des B-Plans Nr. 2 „WB 2 – Bresegarder Straße“ sind keine besonderen Festsetzungen hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien getroffen worden. Das gilt auch für besondere Maßnahmen zur Energieeinsparung. Durch die lange zeitliche Entwicklung des Baugebietes erscheinen derartige Vorgaben im Sinne der Gleichbehandlung nicht sinnvoll. Viele Methoden ergeben sich bereits aus den generellen Vorschriften.

8.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen

8.3.1 Vermeidung, Minderung und Schutz

8.3.1.1 Tiere / Pflanzen

Mithilfe geeigneter Vermeidungsmaßnahmen wie einer Bauzeitenregelung, der Verwendung einer Fledermausgerechten Beleuchtung sowie der Vermeidung von Gehölzreduktionen während der allgemeinen Vogelbrutzeit, sind Individuenverluste und erhebliche Beeinträchtigungen von Tieren während der Baumaßnahmen generell zu vermeiden. Konkrete artenschutzrechtliche Maßnahmen werden in Kapitel 3.3 erläutert.

Der Baubetrieb ist generell auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, was z.B. flächensparendes Arbeiten und die Lagerung von Baustoffen und sonstigen Materialien betrifft. Das Baufeld ist auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu beschränken.

8.3.1.2 Fläche

Die Festsetzungen der bebaubaren Fläche und der zulässigen Grundflächenzahl im Bebauungsplan begrenzt die maximal zulässige Bodenversiegelung. Durch flächensparendes Arbeiten und Beschränkung des Baubetriebs auf das unbedingt notwendige Maß sind Bodenverdichtungen außerhalb der Gebäude, Fundamente, Stellflächen, Plätze, Wege sowie der Verkehrsflächen zu vermeiden bzw. auf das Nötigste zu beschränken und ggf. nach Fertigstellung durch Tiefenlockerung zu beheben. Abtrag und Sicherung des Oberbodens sollen gemäß DIN 18915 erfolgen, eine Wiederverwendung im Plangebiet ist anzustreben.

8.3.1.3 Boden

Die Festsetzungen der bebaubaren Fläche und der zulässigen Grundflächenzahl im Bebauungsplan begrenzt die maximal zulässige Bodenversiegelung. Durch flächensparendes Arbeiten und Beschränkung des Baubetriebs auf das unbedingt notwendige Maß sind Bodenverdichtungen außerhalb der Gebäude, Fundamente, Stellflächen, Plätze, Wege sowie der Verkehrsflächen zu vermeiden bzw. auf das Nötigste zu beschränken und ggf. nach Fertigstellung durch Tiefenlockerung zu beheben. Abtrag und

Sicherung des Oberbodens sollen gemäß DIN 18915 erfolgen, eine Wiederverwendung im Plangebiet ist anzustreben.

Es wird davon ausgegangen, dass die Arbeiten entsprechend den aktuell geltenden Vorgaben in technischer und materieller Hinsicht erfolgen und daher schädliche Umweltauswirkungen vermieden werden. Außerdem hat die Entwässerung während der Bauausführung sowie der befestigten Flächen entsprechend der geltenden Vorgaben fachgerecht zu erfolgen, so dass durch den Bau und den Betrieb des geplanten Wohngebietes Verunreinigungen des Bodens ebenfalls vermieden werden.

8.3.1.4 Wasser

Die Festsetzungen der bebaubaren Fläche im Bebauungsplan begrenzt die maximal mögliche Versiegelungsfläche.

Durch flächensparendes Arbeiten und Beschränkung des Baubetriebs auf das unbedingt notwendige Maß sind Bodenverdichtungen außerhalb der Gebäude, Fundamente, Stellflächen, Plätze, Wege sowie der Verkehrsflächen zu vermeiden bzw. auf das Nötigste zu beschränken und ggf. nach Fertigstellung durch Tiefenlockerung zu beheben.

Die Entwässerung während der Bauausführung sowie der befestigten Flächen hat in technischer und materieller Hinsicht entsprechend der geltenden Vorgaben fachgerecht zu erfolgen, so dass durch den Bau und den Betrieb des geplanten Wohngebietes Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers ebenfalls vermieden werden.

8.3.2 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Die durch das Vorhaben auftretenden Eingriffe in Natur und Landschaft müssen im Sinne der Eingriffsregelung nach §§ 14 und 15 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie §§ 1a und 35 des Baugesetzbuches (BauGB) naturschutzfachlich ausgeglichen werden. Dafür wird der multifunktionale Kompensationsbedarf gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE) des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V (2018) ermittelt.

Hinsichtlich der Ermittlung des umweltfachlichen Kompensationsbedarfes sind ausschließlich die zusätzlichen Eingriffe im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „WB 2 – Bresegarder Straße“ zu berücksichtigen.

Für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „WB 2 – Bresegarder Straße“ sollen bestimmte Aspekte geändert werden. Hinsichtlich der Eingriffsermittlung relevant ist zum einen die Streichung einer öffentlichen Grünanlage mit Spielplatz im südlichen Bereich. Das angrenzende Plangebiet soll statt wie vormals als Mischgebiet, nun als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und auf den Bereich der gestrichenen Grünanlage ausgeweitet werden. Weiterhin soll im südlichen Bereich der Planstraße E die Verkehrsfläche auf vormals als Grünanlage festgelegte Flächen ausgeweitet werden. Im Zuge dieser Änderung kommt es zu einer Zunahme der maximal zulässigen Versiegelung sowie einem Biotopverlust, oder einer Reduktion der Biotopwertigkeit in den betroffenen Bereichen.

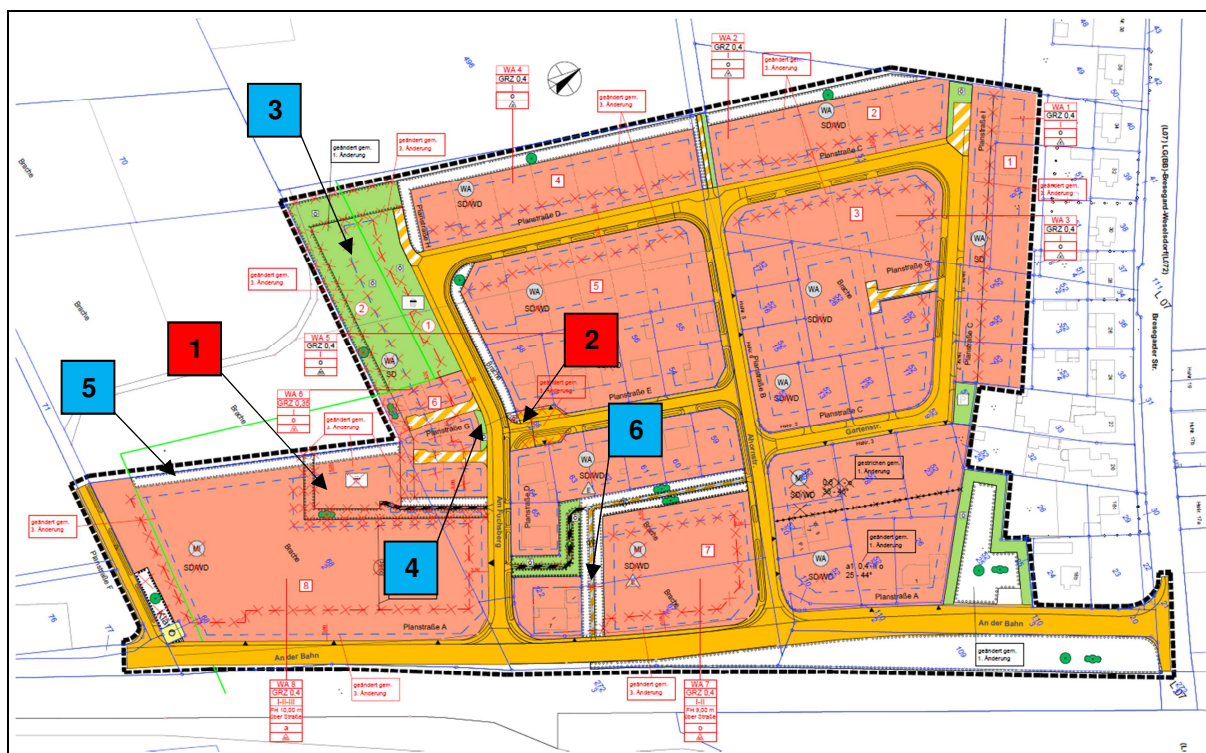
Es sind jedoch auch Änderungen vorgesehen, die einen vormals vorgesehenen naturschutzfachlichen Eingriff zurücknehmen oder Verhindern. So soll im südwestlichen Geltungsbereich eine große Fläche, die vormals als Wohngebiet festgeschrieben wurde, nun zu einer öffentlichen Grünanlage mit Spielplatz ausgebildet werden. Auch im südlichen Bereich, westlich des ehemals als Mischgebiet und nun als allgemeines Wohngebiet auszuweisenden Gebietes, ist eine zusätzliche Fläche für eine Bepflanzung mit Gehölzen vorgesehen.

Im Zuge dieser Änderungen werden die Biotopfunktionen der in der vorangegangenen Bauplanung vorgesehenen Flächen aufgewertet. Außerdem wird das Maß der Versiegelung reduziert.

Insgesamt ergibt sich so eine zusätzliche Fläche mit naturschutzfachlichem Eingriff (Biotopverlust/ Reduktion Biotopwert; zusätzliche Versiegelung) von 1.649 m².

Demgegenüber werden auf einer Fläche von 3.952 m² die in der vorangegangenen Bauplanung vorgesehenen naturschutzfachlichen Eingriffe gestrichen und damit verhindert, oder verringert. Die genaue Darstellung der Bilanzierung ist der folgenden Tabelle 2 zu entnehmen. Die Bezeichnung „Fläche alt“ bezieht sich dabei auf die Festsetzung der vorangegangenen Planung der B-Planung (1. und 2. Änderung des B-Plans). Die Bezeichnung „Fläche neu“ bezieht sich auf die nun in der 3. Änderung des B-Plans vorgesehenen Festsetzungen.

Tabelle 2: Bilanzierung der zusätzlichen Eingriffe sowie der Streichung bestimmter Eingriffe aus der vorangegangenen Bauplanung im Zuge der 3. Änderung des B-Plans



Zusätzlicher Eingriff durch 3. Änderung B-Plan		
Maßnahme	Auswirkung	Fläche
1 - Fläche alt: öffentliche Grünanlage mit Spielplatz - Fläche neu: allgemeines Wohngebiet WA	Biotopverlust/ Reduktion Biotopwert; zusätzliche Versiegelung	1.583 m ²
2 - Fläche alt: öffentliche Grünanlage - Fläche neu: Straßenverkehrsfläche	Biotopverlust/ Reduktion Biotopwert; zusätzliche Versiegelung	66 m ²
Summe		1.649 m²
Streichung oder Reduktion von Eingriffen aus Ursprungsplanung		
Maßnahme	Auswirkung	Fläche
3 - Fläche alt: allgemeines Wohngebiet WA - Fläche neu: öffentliche Grünanlage mit Spielplatz	Aufwertung Biotopwert, Reduktion Versiegelung, kein Eingriff	2.911 m ²

4 - Fläche alt: allgemeines Wohngebiet WA - Fläche neu: öffentliche Grünanlage	Aufwertung Biotopwert, Reduktion Versiegelung, kein Eingriff	56 m ²
5 - Fläche alt: Mischgebiet MI - Fläche neu: Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen	Aufwertung Biotopwert, Reduktion Versiegelung, kein Eingriff	401 m ²
6 - Fläche alt: Mischgebiet MI - Fläche neu: Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen	Aufwertung Biotopwert, Reduktion Versiegelung, kein Eingriff	584 m ²
Summe		3.952 m²

Auch bei der Betrachtung der maximal zulässigen Versiegelung, die für die allgemeinen Wohngebiete in Form der Grundflächenzahl vorgegeben ist, ist keine Zunahme im Zuge der 3. Änderung des B-Plans vorgesehen (vgl. Tab. 3).

Tabelle 3: Bilanzierung der maximal zulässigen Versiegelung im Zuge der 3. Änderung des B-Plans im Vergleich zur Ursprungsplanung

Plangebiet	Ursprungsplanung			3. Änderung B-Plan			Bilanz
	Fläche (m ²)	Grundflächenzahl (GRZ)	Fläche max. Versiegelung (m ²)	Fläche (m ²)	Grundflächenzahl (GRZ)	Fläche max. Versiegelung (m ²)	
Allgemeines Wohngebiet 1-5	29.451	0,4	11.780	29.451	0,4	11.780	Keine zusätzliche Versiegelung
Allgemeines Wohngebiet 6	4.844	max. 100 m ² je Grundstück (entspricht ca. 0,35 GRZ)	1.695	1.812	0,35	634	Keine zusätzliche Versiegelung/ Reduktion maximal zulässige Versiegelung
Allgemeines Wohngebiet 7 und 8 (vormals Mischgebiet MI)	16.892	0,6	10.135	17.443	0,4	6.977	Keine zusätzliche Versiegelung/ Reduktion maximal zulässige Versiegelung

Aufgrund der Verlagerung und Vergrößerung der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz sowie zusätzlicher Grünflächen westlich des allgemeinen Wohngebietes (WA) 8 und im Bereich des Wanderweges nördlich der Planstraße D, kommt es insgesamt zu einer Zunahme der Gesamtfläche an öffentlichen Grünflächen und Flächen für die Bepflanzung (vgl. Tab 4).

Tabelle 4: Bilanzierung der Grünflächen im Zuge der 3. Änderung des B-Plans im Vergleich zur Ursprungsplanung

Öffentliche Grünflächen sowie Flächen für Bepflanzung im Geltungsbereich des B-Plans (Fläche in m2)	Ursprungsplanung	3. Änderung B-Plan
	12.339	13.922

Insgesamt kommt es somit im Zuge der 3. Änderung des B-Plans zu **keinem umweltfachlich zu kompensierenden Eingriff**, sondern lediglich zu einer Verlagerung der in der Ursprungsplanung bereits umweltfachlich genehmigten und kompensierten Eingriffe in andere Standorte im Geltungsbereich des B-Plans.

Stattdessen kommt es durch die Veränderung und Umwidmung von Flächen zu einer Zunahme von öffentlichen Grünflächen und Flächen für die Bepflanzung sowie einer Abnahme der maximal zulässigen Versiegelungsfläche.

8.3.3 Artenschutzmaßnahmen

Ein Bebauungsplan verliert seine Planrechtfertigung, wenn seiner Umsetzung dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenstehen. Derartige Vollzugshindernisse können sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG ergeben. Daher muss der Vorhabenträger die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1 BNatSchG in ihre bauleitplanerischen Überlegungen einbeziehen.

In Punkt 2.2.4 wurde gemäß den gesetzlichen Vorgaben daher geprüft, ob Vorkommen von Arten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) bzw. Vorkommen von europäischen Vogelarten durch mit dem Vorhaben verbundene Projektwirkungen in einer Form beeinflusst werden können, die die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllen.

Demnach kann eine Betroffenheit von besonders geschützten Fledermausarten sowie Brutvögeln durch das Vorhaben nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen sollen deswegen folgende Artenschutzmaßnahmen angewendet werden:

Tabelle 5: Übersicht der artenschutzrechtlich begründeten Vermeidungsmaßnahmen

Bezeichnung	Zeitfenster	Beschreibung
Vermeidungsmaßnahme 1 (V_A 1): Bauzeitenregelung zum Schutz von Fledermäusen	Von Baubeginn bis Bauende	Verzicht auf Bautätigkeiten während der Dämmerungs- und Nachtzeit im gesamten Vorhabengebiet. Baubeginn ab 1 Std. nach Sonnenaufgang, Bauende bis 1 Std. vor Sonnenuntergang.
Vermeidungsmaßnahme 2 (V_A 2): Fledermausgerechte Beleuchtung zur Vermeidung der Störung von Fledermäusen durch künstliches Licht	dauerhaft	Eine nächtliche Beleuchtung ist fledermausgerecht zu gestalten: - Leuchtquellen sind auf ein minimal notwendiges Maß reduzieren - Streulicht ist zu minimieren (gerichteter Strahl nach unten, niedrige Lampenpfosten, Abschirmung) - Leuchtstoff: LED, weißes und blaues Licht vermeiden - Wellenlängen > 550 nm sollten dominieren - Farbtemperatur möglichst < 3000 K
Vermeidungsmaßnahme 3 (V_A 3): Bauzeitenregelung zum Schutz der Brutvögel und Fledermäuse	1. Oktober bis 28. Februar	Rodungs- und/oder Schnittmaßnahmen an Bäumen und anderen Gehölzen sind außerhalb der allgemeinen Vogelbrutzeit (1. März – 30. September) im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen
Vermeidungsmaßnahme 4 (V_A 4): Unterbrechung der Bautätigkeit länger als 8 Tage	1. März bis 30. September	Vergrämnungsmaßnahmen wie Flatterbändern
Vermeidungsmaßnahme 5 (V_A 5): Individuenverluste durch Baugruben	dauerhaft	Kontrolle der Baugruben, fachgerechtes Umsetzen vorgefundener Tiere

8.4 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Bei der Diskussion von Planungsalternativen sind die Ziele und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geht es dabei nicht um Standortalternativen außerhalb des Plangebietes. Zu prüfen sind nur plankonforme Alternativen hinsichtlich der Möglichkeit, die Planungsziele auch mit geringeren Umweltauswirkungen umzusetzen.

Art und Umfang des geplanten Vorhabens ist bereits auf das notwendige Maß reduziert und ist alternativlos. Wie in Punkt 2.2 erläutert, sind die Umweltauswirkungen aufgrund der schon vorhandenen Störquellen am Standort, der geringen Umweltqualität des Vorhabengebietes, sowie der Art und des Umfangs des Vorhabens bereits minimal. Zudem ist kein zusätzlicher naturschutzfachlich zu kompensierender Eingriff vorgesehen.

8.5 Prüfung der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Nach aktueller Gesetzgebung ist auch die Anfälligkeit von Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen und dessen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu berücksichtigen. Die Richtlinie 2012/18/EU (Seveso III-Richtlinie) vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, gilt für Betriebe, in

denen bestimmte Mengen dieser Stoffe vorhanden sind. Maßgebend ist das Vorhandensein in Mengen oberhalb einer Schwelle, die im Anhang der Richtlinie festgelegt ist. Für diese Betriebe gelten besondere Anforderungen an die Anlagensicherheit. Die Richtlinie findet Anwendung in § 9 BauGB, § 50 BImSchG sowie der 12. BImSchV.

8.6 Zusätzliche Angaben

8.6.1 Verwendete Methodik für die Umweltprüfung

Rechtliche Planungsvorgaben und übergeordnete Ziele für den vorliegenden Umweltbericht wurden in Punkt 1.3 beschrieben und finden sich im Baugesetzbuch (BauGB), Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V), Bundesbodenschutzgesetz (BBodschG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG).

Die Biotope im Plangebiet wurden anhand der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V, 2013) erfasst. Weitere Umweltgüter wurden mittels Geodaten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (2024) und anderer Quellen dargestellt.

Die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter durch das Vorhaben wurden gemäß der ökologischen Risikoanalyse (Scholles, 2018) eingeschätzt und bewertet.

Für den naturschutzfachlichen Ausgleich wurden die Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE) des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V (2018) herangezogen.

8.6.2 Zusammenfassung

Unter der Berücksichtigung verschiedener Quellen, der Planungsinhalte sowie der gesetzlichen Rahmenbedingungen wurden die für die Umwelt relevanten Auswirkungen des Vorhabens beschrieben und bewertet.

Die im Plangebiet vorhandenen Umweltgüter sind eher homogen ausgeprägt und von geringer Bedeutung. Zudem ist eine relativ hohe und anthropogen geprägte Bestandstörung vorhanden.

Von den geplanten Maßnahmen gehen bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen von relativ geringer Intensität für die Umweltschutzgüter aus.

Bezüglich der Eingriffsregelung nach §§ 14 und 15 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie §§ 1a und 35 des Baugesetzbuches (BauGB) ist im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „WB 2 – Bresegarder Straße“ kommt es zu keiner Zunahme der bereits umweltfachlich genehmigten Eingriffe. Ein zusätzlicher Kompensationsbedarf besteht daher nicht.

Unter Einhaltung von artenschutzrechtlich begründeten Vermeidungsmaßnahmen werden Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

Planungsalternativen wurden überprüft. Alternativer Standorte oder Planungsvarianten mit geringeren Umweltauswirkungen sind nicht erkennbar.

Die Gemeinde kommt zu dem Schluss, dass die Planung die erforderlichen Umweltbelange ausreichend berücksichtigt und umweltbezogene Auswirkungen gering bleiben bzw. ausgleichbar sind.

8.7 Quellen

Deutscher Wetterdienst; Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V.

(2018). *Klimareport für Mecklenburg-Vorpommern*.

LUNG. (2008). *Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP), Erste Fortschreibung*. Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V.

LUNG. (2024). *GAIA-MV*. Von <https://www.geoportal-mv.de/portal/Geodatenviewer/GAIA-MVprofessional> abgerufen

LUNG M-V. (2013). *Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern* (Bd. Heft 2/2013). Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern.

Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V. (2018). *Hinweise zur Eingriffsregelung*.

PLAN AKZENT. (2024). *Biotoptkartierung: 3. Änderung B-Plan Nr. 2 „WB 2 – Bresegarder Straße“*.

Scholles, F. (2018). Bewertungs- und Entscheidungsmethoden. In A. –A. (Hrsg.), *Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung* (S. 228). Akademie für Raumordnung und Landesplanung.

9 Immissionsschutz

Durch die Änderung des Bebauungsplanes erhöhen sich die Anforderungen an den Schutz vor Lärmimmissionen innerhalb der bisher ausgewiesenen Mischgebiete. Durch die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten dürfen die Richtwerte der TA Lärm von

- Tags (06:00 – 22:00) 55 dB(A)
- Nachts (22:00 – 06:00 Uhr) 40 dB(A)

Nicht überschritten werden. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die Einhaltung dieser Grenzwerte wurde bereits durch Stellungnahmen bei der unteren Immissionsschutzbehörde im Zusammenhang mit vorhandener Wohnbebauung bestätigt.

Zum Schutz vor Beeinträchtigungen durch starke Lichtreinwirkung sind in Solaranlagen Photovoltaik-Module mit einer reflexionsmindernden Oberfläche einzusetzen. Auch durch die Anordnung und Ausrichtung sind Blendwirkungen auf die Umgebung auszuschließen.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor Geräuschimmissionen sind für technische Anlagen wie Wärmepumpen, Klimaanlage o. ä. bestimmte Mindestabstände einzuhalten, die in Festsetzung 6.2 aufgeführt sind.

10 Artenschutz

Ein Bebauungsplan verliert seine Planrechtfertigung, wenn seiner Umsetzung dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenstehen. Derartige Vollzugshindernisse können sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG ergeben. Daher muss der Vorhabenträger die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1 BNatSchG in ihre bauleitplanerischen Überlegungen einbeziehen.

Um artenschutzrechtliche Verbotsbestände auszuschließen wurden im Rahmen des Umweltberichtes (Kapitel 8) eine artenschutzrechtliche Betrachtung vorgenommen und folgende Artenschutzmaßnahmen festgelegt:

Tabelle 6: Übersicht der artenschutzrechtlich begründeten Vermeidungsmaßnahmen

Bezeichnung	Zeitfenster	Beschreibung
Vermeidungsmaßnahme 1 (V_A 1): Bauzeitenregelung zum Schutz von Fledermäusen	Von Baubeginn bis Bauende	Verzicht auf Bautätigkeiten während der Dämmerungs- und Nachtzeit im gesamten Vorhabengebiet. Baubeginn ab 1 Std. nach Sonnenaufgang, Bauende bis 1 Std. vor Sonnenuntergang.
Vermeidungsmaßnahme 2 (V_A 2): Fledermausgerechte Beleuchtung zur Vermeidung der Störung von Fledermäusen durch künstliches Licht	dauerhaft	Eine nächtliche Beleuchtung ist fledermausgerecht zu gestalten: - Leuchtquellen sind auf ein minimal notwendiges Maß reduzieren - Streulicht ist zu minimieren (gerichteter Strahl nach unten, niedrige Lampenpfosten, Abschirmung) - Leuchtstoff: LED, weißes und blaues Licht vermeiden - Wellenlängen > 550 nm sollten dominieren - Farbtemperatur möglichst < 3000 K
Vermeidungsmaßnahme 3 (V_A 3): Bauzeitenregelung zum Schutz der Brutvögel und Fledermäuse	1. Oktober bis 28. Februar	Rodungs- und/oder Schnittmaßnahmen an Bäumen und anderen Gehölzen sind außerhalb der allgemeinen Vogelbrutzeit (1. März – 30. September) im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen
Vermeidungsmaßnahme 4 (V_A 4): Unterbrechung der Bautätigkeit länger als 8 Tage	1. März bis 30. September	Vergrämnungsmaßnahmen wie Flatterbändern
Vermeidungsmaßnahme 5 (V_A 5): Individuenverluste durch Baugruben	dauerhaft	Kontrolle der Baugruben, fachgerechtes Umsetzen vorgefundener Tiere

11 Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Da sich die beabsichtigten Änderungen in Übereinstimmung mit den grundsätzlichen Planungszielen der Gemeinde bewegen, sind keinerlei weitere Maßnahmen zur Sicherung der Planung notwendig oder beabsichtigt.

12 Flächenbilanz der 3. Änderung

Kategorie	Ursprungsplan	3. Änderung
Allgemeine Wohngebiete 6	4.844 m ²	1.812 m ²
Allgemeine Wohngebiet 7, 8	0 m ²	17.443 m ²
Mischgebiete	16.892 m ²	0 m ²
Öffentliche Grünflächen	12.339 m ²	14.920 m ²

<p>Verfasser Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „WB 2 – Bresegarder Straße“:</p>	<p>PLAN AKZENT Rostock Landschaftsarchitektin Elke Ringel</p> <p>Dehmelstraße 4, 18055 Rostock TEL.: 0381 865128-0, FAX: 0381 865128-21 E-MAIL: mail@plan-akzent.de Bearbeitende: David Horn, Elke Ringel</p> 
---	--

Eldena, den.....

Bürgermeister.....