

Stadt Eggesin

10. Änderung des Flächennutzungsplanes

zum Bebauungsplan Nr. 26/2026 „Wohnen Ueckermünder Straße Ausbau“ der Stadt Eggesin

Begründung

Auftraggeber:

Stadt Eggesin
Die Bürgermeisterin
Stettiner Straße 1
17367 Eggesin

Planverfasser:
Planungsbüro Trautmann
August-Bebel-Straße 20a,
15344 Strausberg
Telefon: 0395 / 5824051
URL: <https://planungsbuero-trautmann.de>
E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.de

Inhaltsverzeichnis

I. Begründung.....	5
1. RAHMENBEDINGUNGEN	5
1.1 Anlass und Ziel der Planung.....	5
1.2 Rechts- und Verfahrensgrundlagen	5
1.3 Verfahrensablauf	5
2. ZIELE DER RAUMORDNUNG.....	6
3. VORHANDENE SITUATION.....	7
4. STÄDTEBAULICHE PLANUNG	7
4.1 Bauliche Nutzungen	7
4.2 Hinweise.....	8
4.2.1 Bodendenkmale	8
II. UMWELTBERICHT	8
1. EINLEITUNG	8
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes.....	10
1.1.1 Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden	10
1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens	10
1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes.....	10
1.2 DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES.....	11
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	12
2.1 Bestandsaufnahme	12
2.1.1 Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	12
2.1.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	14
2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, die mögliche bau-, anlage-, betriebs- und abrissbedingte erheblichen Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen	14
2.2.1 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen.....	14
2.2.2 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.....	15

2.2.3	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	15
2.2.4	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe	15
2.2.5	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben	16
2.2.6	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel	16
2.2.7	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe	16
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	16
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	16
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	17
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	17
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	17
3.3	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j	17
3.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	17
3.5	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	18

I. Begründung

1. Rahmenbedingungen

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Eggesin verfügt über einen Flächennutzungsplan, der seit dem 16.12.2015 wirksam wurde. Zuletzt wurde die 9. Änderung des Flächennutzungsplans mit Ablauf des 21.05.2025 wirksam.

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans steht mit dem Bebauungsplan Nr. 26/2026 „Wohnen Ueckermünder Straße Ausbau“ im Zusammenhang. Da der Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist dieser im Parallelverfahren zu ändern.

1.2 Rechts- und Verfahrensgrundlagen

Die Bauleitplanung basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Mai 2026 (GVOBl. M-V S. 522),
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

1.3 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 30.04.2026 den Beschluss zur Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Der Beschluss ist am durch

Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt Amt „Am Stettiner Haff“ Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom beim Amt für Raumordnung und Landesplanung zur Anzeige gebracht.

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

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

2. Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) 2016

Im Landesraumentwicklungsprogramm 2016 ist Eggesin keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Stadt verfügt über eine Anbindung an das überregionale Straßen- und Eisenbahnnetz. Teile des Stadtgebietes sind als Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft und Tourismus sowie durch militärische Nutzungen geprägt.

Im Programmsatz 4.1 (5) ist der Grundsatz formuliert, dass die Innenentwicklung vorrangig umzusetzen ist. Der Programmsatz 4.2 (2) beinhaltet das Ziel, die Wohnbauflächenentwicklung außerhalb der zentralen Orte auf den Eigenbedarf zu beschränken.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Seit dem 20.09.2010 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern rechtskräftig. In ihm wurde Eggesin als Grundzentrum eingestuft. Grundzentren übernehmen insbesondere Versorgungsfunktionen für ihren Nahbereich und sollen als wirtschaftliche und gesellschaftliche Zentren im ländlichen Raum gestärkt werden. Die vorliegende Planung trägt diesen Zielstellungen Rechnung. Die Planung entspricht den Programmsätzen 4.1 (3): „Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln.“ und 4.1 (6) „Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.“

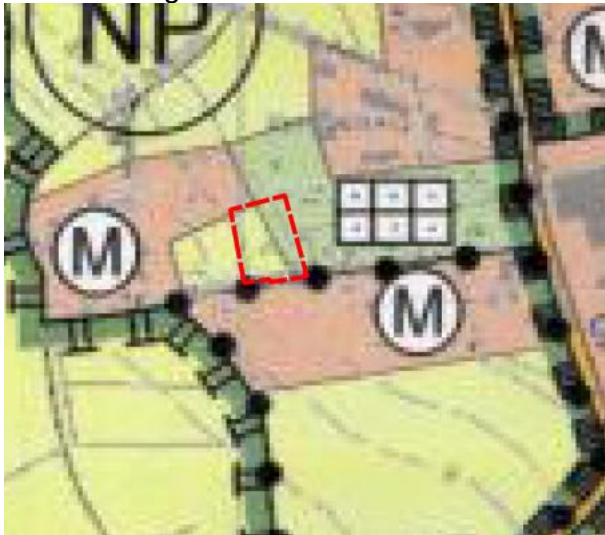
Das Vorhaben wurde vor rund zwanzig Jahren umgesetzt, ohne dass hierfür eine hinreichende planungsrechtliche Grundlage im Sinne der §§ 30 ff. BauGB bestand. Im Zuge bauplanungsrechtlicher Prüfungen wurde festgestellt, dass sich das Vorhaben teilweise außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB befindet bzw. die Einordnung nach § 35 BauGB als Vorhaben im Außenbereich zu bewerten ist. Eine Genehmigungsfähigkeit nach diesen Vorschriften ist nicht eindeutig gegeben. Damit besteht für die vorhandene Nutzung derzeit keine gesicherte bauplanungsrechtliche Zulässigkeit.

3. Vorhandene Situation

Der Plangeltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich nördlich des Zentrums von Eggesin und ist ca. 0,2 ha groß. Der östliche Teil des Plangeltungsbereichs ist mit einem Einfamilienhaus und Nebenanlagen bebaut (Ueckermünder Straße Ausbau 2c). Im Süden grenzt das Vorhaben an Wohnbebauung an, im Osten an Kleingärten, im Westen an Ackerflächen und im Norden an private Wohngrundstücke und Kleingartenanlagen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind im Geltungsbereich der 10. Änderung Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 26/2026 „Wohnen Ueckermünder Straße Ausbau“ wird die Fläche überplant. Da die festgesetzte Art der baulichen Nutzung nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist die Darstellung im Flächennutzungsplan zu ändern.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich der 10. Änderung

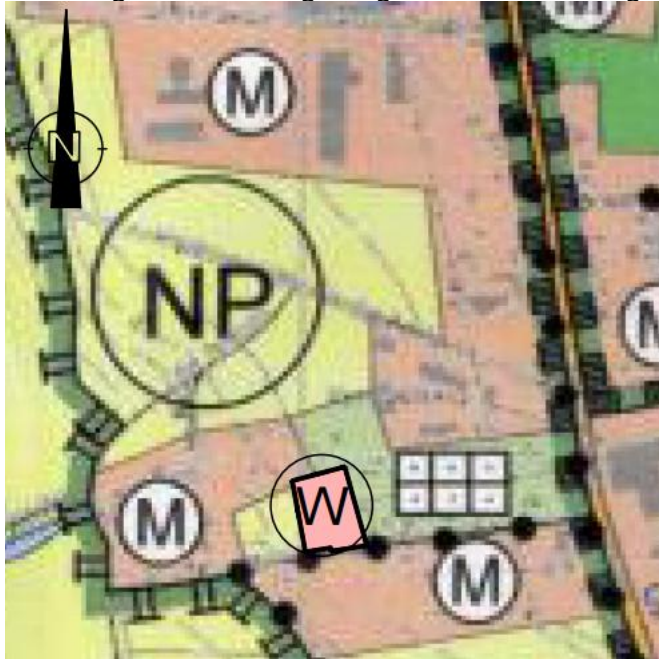


4. Städtebauliche Planung

4.1 Bauliche Nutzungen

Im Geltungsbereich erfolgt die Änderung der Nutzungsart gemäß dem Bebauungsplan Nr. 26/2026 „Wohnen Ueckermünder Straße Ausbau“ in eine Wohnbaufläche, da hier bereits ein Eigenheim errichtet wurde.

Abbildung 2: Darstellung der geänderten Nutzungsart



4.2 Hinweise

4.2.1 Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämmen, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

II. Umweltbericht

1. Einleitung

Basierend auf der Projekt-UVP-Richtlinie der Europäischen Union von 1985 trat am 20. Juli 2004 das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG BAU) in Kraft. Demnach ist für alle

Bauleitpläne – also Flächennutzungsplan, Bebauungsplan sowie planfeststellungsersetzende Bebauungspläne – eine Umweltprüfung durchzuführen. Dies ergibt sich aus § 2 Absatz 4 des deutschen Baugesetzbuches (BaugB).

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

- Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, biologische Vielfalt
- Europäische Schutzgebiete
- Mensch, Bevölkerung
- Kulturgüter
- Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- Erneuerbare Energien, sparsamer Umgang mit Energie
- Darstellungen in Landschafts- sowie vergleichbaren Plänen
- Luftqualität
- Umgang mit Störfallbetrieben
- Eingriffsregelung.

Mit der vorliegenden Unterlage werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, entsprechend § 4 Absatz 1 Satz 1 BaugB von den Umweltbelangen unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BaugB aufgefordert.

Abbildung 3: Untersuchungsbereich (rotes Polygon)



1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans

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

Das Projekt soll die bereits existierende, zu Wohnzwecken genutzte Bebauung planungsrechtlich sichern (Abbildung 3 Abbildung 1 und Tabelle 1). Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Bebauungsplan auf 0,4 festgesetzt.

1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens

Das Vorhaben kann bei Realisierung folgende zusätzliche Wirkungen auf Natur und Umwelt verursachen:

Mögliche baubedingte Wirkungen sind temporäre Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zur Realisierung des geplanten Vorhabens, welche nach Bauende wieder eingestellt bzw. beseitigt werden. In diesem Fall werden folgende Wirkungen auf das Plangebiet vermutet:

- Beanspruchung von unversiegelten Bodenflächen durch Baustellenbetrieb
- Lagerung von Baumaterialien
- Bodenverdichtung sowie Abgrabungen und Aufschüttungen
- Emissionen und Erschütterungen durch Baumaschinen
- Scheuchwirkung auf die Fauna im Plangebiet

Mögliche anlagebedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich. Hierbei wird auch von der vollen Ausschöpfung der GRZ ausgegangen. Diese beschränken sich hierbei auf das Baufeld:

- Versiegelungen durch Fundamente oder befestigter Flächen
- Veränderung der Silhouette durch die Bebauung
- Beseitigung von geringwertigen Habitaten
- Dauerhafte Störung der Bodenschichtung

Mögliche betriebsbedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Funktion/ Nutzung der Baulichkeiten. Es werden keine neuen nennenswerten Wirkungen prognostiziert da sich das Plangebiet bereits in Betrieb befindet. Das Untersuchungsgebiet entspricht dem Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplans.

1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Die nachfolgende Tabelle 1 bildet die Grundlage der Untersuchungen.

Tabelle 1: Größe der Untersuchungsräume, Art und Detaillierungsgrade der Untersuchungen

Mensch	UG=GB + nächstgelegene Bebauung	Nutzung vorh. Unterlagen
Landschaftsbild	UG=GB	Nutzung vorh. Unterlagen, Begehung
Wasser	UG=GB	Nutzung vorh. Unterlagen
Boden	UG=GB	Nutzung vorh. Unterlagen
Klima und Luft	UG=GB	Nutzung vorh. Unterlagen
Flora	UG=GB	Biotoptypenerfassung
Fauna	UG=GB	Nutzung vorh. Unterlagen
Kultur- und Sachgüter	UG=GB	Nutzung vorh. Unterlagen

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Es ist zu prüfen, ob durch das im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans ausgewiesene Vorhaben, Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, Art. 12 und 13 Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und/oder Art. 5 Vogelschutzrichtlinie (VSCH-RL), bezüglich besonders und streng geschützter Arten ausgelöst werden. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde nicht erstellt.

Die Notwendigkeit einer Natura-Prüfung nach § 34 BNatSchG ergibt sich bei Vorhaben, welche den Erhaltungszustand oder die Entwicklungsziele eines FFH- oder SPA-Gebietes beeinträchtigen können. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist in 650 m Entfernung und das nächstgelegene SPA-Gebiet in knapp 200 m. FFH-Vorprüfungen wurden nicht erstellt. Die erster Fortschreibung des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern (GLRP VP 2009) betrifft die Vorhabenfläche nicht.

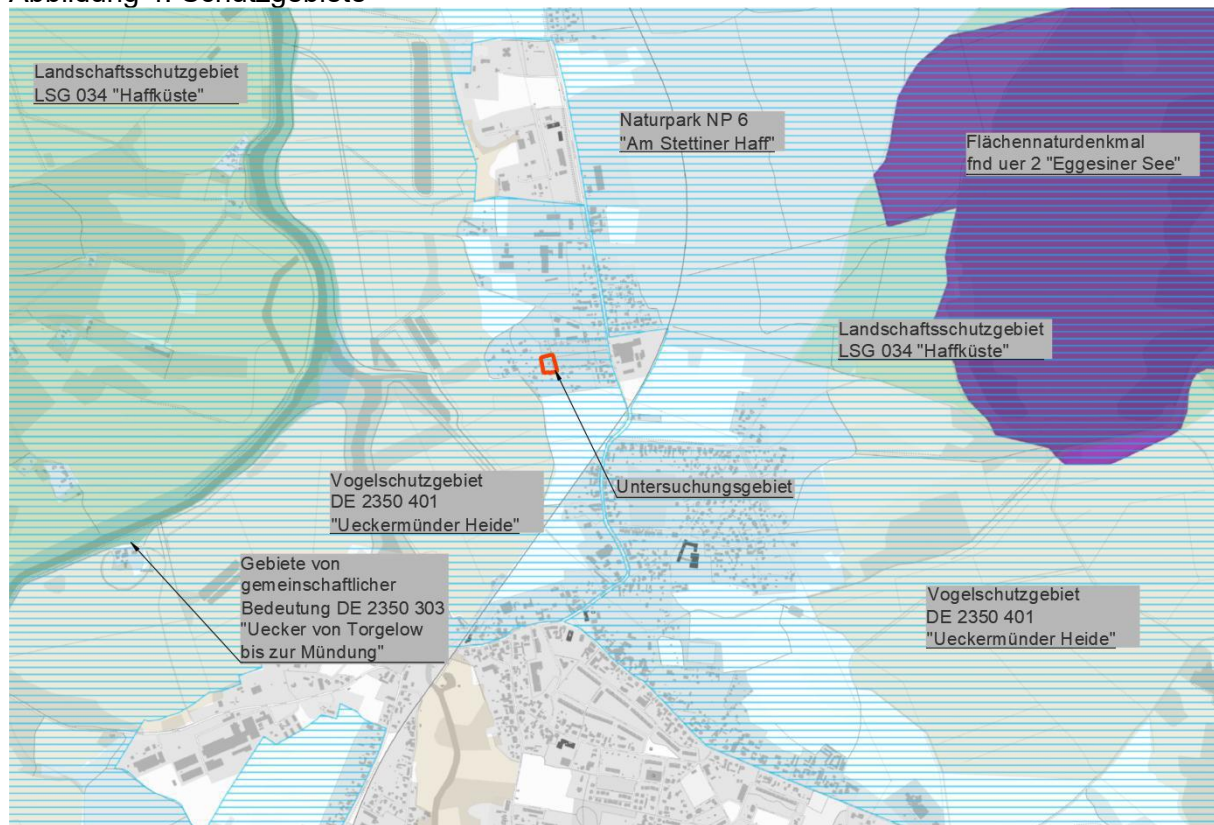
In der ausgewiesenen Wirkzone I und II um die betreffenden Störfaktoren befinden sich keine ausgewiesenen gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 Abs. 1 Nr. 4 des Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V).

Der Geltungsbereich selbst ist Teil des Naturparks NP 6 Am Stettiner Haff, zudem befinden sich in der weiteren Umgebung die folgenden Schutzgebiete:

- Etwa 70 m südwestlich das SPA Ueckermünder Heide
- Etwa 650 m westlich das GGB DE 2350 303 Uecker von Torgelow bis zur Mündung
- Etwa 750 m westlich das LSG 034 Haffküste
- Etwa 1,2 km östlich das FND uer 2 Eggesiner See

Da die Schutzgebiete sehr großräumig sind und das Plangebiet oftmals umfassen, wurde ausschließlich der kürzesten Strecke zwischen Schutzgebiet und Untersuchungsraum angesprochen.

Abbildung 4: Schutzgebiete



2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme

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

Mensch

Die ca. 1.642 m² große Fläche befindet sich westlich des Zentrums von Eggesin als ehemaliger Teil einer Kleingartenanlage, die jetzt als Garten- und Wohnfläche dient. Sie schließt im Norden und Osten an die Kleingartenanlage an, aus der die Fläche hervorgegangen ist. Südlich liegt, getrennt durch eine geschotterte Ausbaustraße, Wohnbebauung. Im Westen befindet sich eine begrünte Freifläche deren Nutzung nicht näher spezifiziert werden konnte. Das Plangebiet unterliegt den Immissionen aus o.g. Nutzungen. Aufgrund der intensiven Nutzung des Untersuchungsgebietes und der umliegenden Bebauung haben diese Flächen keinen besonderen Erholungswert für Außenstehende.

Flora/Flora

Die bestehende Vegetation wurde im Zuge der Biotoptypenkartierung im Rahmen der Bebauungsplanung am 11.05.2026 erfasst. Das Untersuchungsgebiet umfasst zum größten Teil einen Ziergarten (PGZ) mit einer artenarmen Scherrasenfläche, einigen jungen Obstbäumen am nördlichen Rand, zwei kleinen Korkenzieherweiden und einer Magnolie in der nordöstlichen Ecke, einer Spiel- und Lagerfläche in der nordwestlichen Ecke sowie einer mit nichteinheimischen Gehölzen bestandenen Rabatte am westlichen Rand, die mit Holzhackschnitzeln gemulcht ist. Im Süden wurden mehrere kleine Gehölzinseln aus ebenfalls größtenteils nichteinheimischen Gehölzen (PHY) angelegt. Vor dem südlichsten Gebäude stehen zwei gekappte Fichten mit einem BHD von 40 cm. Über den wassergebundenen Weg (OVU) an der Südseite ist das Grundstück zu erreichen. Vor der Mauer an der Südseite befindet sich ein kleiner Parkplatz (OVP). Die Wege (OVP) auf dem Grundstück haben eine Deckschicht aus Betonpflaster im nördlichen Bereich und aus Naturstein im südlichen. Die Gebäude auf dem Grundstück (OEL) sind ausgebaute alte Lauben. In denen beiden östlichen wird gewohnt, in dem zentral gelegenen ist ein Indoorpool und die beiden nördlichen sind ein Gartenhaus und ein Gewächshaus.

Die Auswirkungen auf die Flora und Fauna werden auf der Ebene der Bebauungsplanung bewertet.

Boden

Vorbelastungen des Bodens ergeben sich aus der Nutzung als Kleingarten und nun Garten mit Düngemittelintrag und Bodenbearbeitung, wodurch die Bodenschichtung gestört ist und es oftmals zu Nitratüberschüssen kommt. Die Bodenfunktion ist beeinträchtigt. Der anstehende Boden ist in Hinblick auf Seltenheit, Naturnähe, Speicherfunktion, Eignung für die Entwicklung besonderer Biotope und auf kulturhistorische Bedeutsamkeit kein Wert- und Funktionselement von besonderer Bedeutung. Im Plangebiet werden keine Rohstoffe abgebaut. Geologische Vorräte sind nicht bekannt.

Fläche

Für den Bestand lässt sich resümieren, dass das 1.642 m² große Plangebiet innerhalb des seit 2016 rechtsgültigen Flächennutzungsplans von Eggesin ist und sich Teils auf Flächen für Landwirtschaft/Feuchtgebiete und auf Grünflächen befindet, welche jedoch de facto als Wohngebiet genutzt werden.

Wasser

Innerhalb des Untersuchungsgebiets sind keine Gewässer vorhanden. Das nächstgelegene Gewässer ist ein Ausläufer der Uecker, etwas 300 m südwestlich. Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete in der Umgebung vorhanden. Der Grundwasserflurabstand liegt zwischen 2 und 5 m. Es besteht kein Hochwasserrisiko. Das Wasser im Plangebiet ist ein Wert- und Funktionselement von allgemeiner Bedeutung.

Klima und Luft

Das Plangebiet liegt in der gemäßigten Zone und im Wirkungsbereich des maritim beeinflussten, ostdeutschen Küstenklimas. Kennzeichnend für diesen Bereich der gemäßigten Zone sind deutlich ausgeprägte Jahreszeitenwechsel mit hohen Temperaturschwankungen.

Niederschläge verteilen sich gleichmäßig über das ganze Jahr. Aufgrund des maritimen Klimas ist es jedoch eher humide. Im Untersuchungsraum befinden sich Scherrasen und junge Gebüsche sowie kleine Bäume jedoch keine nennenswerten Wasserflächen. Die umliegenden Gewässerflächen sowie die Uecker tragen zur Kaltluftentstehung bei, während die Freiflächen dem Luftaustausch dienen. Die umliegenden Gehölze üben eine geringe Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindingfunktion auf das Plangebiet aus. Das Plangebiet selbst erfüllt mangels größerer Gehölze und Feuchtbereichen nur eine geringe Ausgleichsfunktion.

Die Vorbelastungen von Klima und Luft entstehen hauptsächlich durch die anthropogene Nutzung der Landschaft, welche zu großen Teilen nicht mehr mit der natürlichen Vegetation bestockt ist, wodurch es zu einer Verschiebung der klimatischen Auswirkungen kommt. Die kurz geschorene und lückige Rasenfläche erhitzen sich leicht, dadurch kommt es zu leichter Staubeentwicklung beim Nutzen der Fläche. Die Luftreinheit ist aufgrund des Siedlungsgebiets vermutlich gering eingeschränkt. Das Klima im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement von besonderer Bedeutung.

Landschaftsbild

Die Vorhabenflächen befinden sich in dem Landschaftsbildraum Urbaner Raum 9, diese erhalten keine Bewertung (GAIA M-V, 2026). Die Vorhabenfläche befindet sich in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume. Es bestehen nur eingeschränkte Blickbeziehungen zwischen Vorhabenfläche und Landschaft, da der Großteil des Grundstücks von blickdichten Zäunen oder Mauern bestanden ist. Aufgrund der Straßen und Siedlungsrandlage ist das Gebiet technisch geprägt und somit anthropogen vorbelastet. Wegen seiner geringen Natürlichkeit, Vielfalt und Eigenart ist das Untersuchungsgebiet als Landschaftsraum mit geringer Bedeutung einzuordnen.

Kulturgüter

Im Bereich des Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Boden- und Baudenkmale bekannt.

Natura 2000-Gebiete

Das Vogelschutzgebiet DE 2350-401 Ueckermünder Heide befindet sich etwa 70 m südwestlich des Vorhabens. Das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) DE 2350 303 Uecker von Torgelow bis zur Mündung ist 650 m vom Standort entfernt. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist aufgrund des hohen Abstands zum Vorhaben unerheblich.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Unversiegelte und bewachsene Flächen schützen die Bodenoberfläche vor Erosion und binden das Oberflächenwasser, fördern dadurch die Grundwasserneubildung sowie die Bodenfunktion und profitieren gleichzeitig von dieser positiven Wechselwirkung. Weiterhin wirkt Vegetation durch die Sauerstoff- und Staubbindingfunktion klimaverbessernd und bietet verschiedenen Tierarten potenziellen Lebensraum. Die intensive Nutzung des Gartens sorgt jedoch dafür, dass Tiere stark in ihrer Lebensweise gestört werden und sich daher nur störungsunempfindliche Arten ansiedeln. Das Plangebiet ist durch die intensiv wohnliche und gartenbauliche Nutzung belastet und enthält nur an den Randbereichen besondere Habitatstrukturen wie Gehölze. Die Vorhabenfläche ist stark anthropogen geprägt, wodurch Vorbelastungen auf die Schutzgüter wirken.

2.1.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin als rechtlich ungesicherter Wohnbebauung genutzt oder von ihrer Nutzung enthoben werden.

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

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

Die Prüfung der Prognose orientiert sich am gegenwärtigen Wissensstand. Dabei werden die standortspezifischen Merkmale und Vorbelastungen der Schutzgüter berücksichtigt. Bei Schutzgütern mit einer bereits gegebenen hohen Vorbelastung ist eine Empfindlichkeit kaum noch gegeben. Das heißt, je höher die Vorbelastung, desto niedriger ist die Empfindlichkeit gegenüber diesen Wirkungen.

Mensch

Die Fläche wird weiterhin als Wohngebiet genutzt.

Flora

Es werden keine Änderungen erwartet. Die Ermittlung erfolgt auf der Ebene der Bebauungsplanung.

Fauna

Die Fläche ist durch die intensive Nutzung und Pflege als Garten bereits stark vorbelastet. Als Lebensraum für streng geschützte Arten ist der Garten dadurch ungeeignet. Die Bewertung und Festsetzung erforderlicher Maßnahmen erfolgt auf der Ebene der Bebauungsplanung.

Biologische Vielfalt

Die Biologische Vielfalt ist bereits stark belastet im Plangebiet. Eine Umsetzung der Planung würde an der rigorosen Pflege nichts ändern, die gebietsfremde Pflanzen bevorzugt und damit gebietsheimischen Tieren eine Nahrungsgrundlage verwehrt. Es würde zu keiner Mehrbelastung der biologischen Vielfalt führen.

Boden

Die vorgesehenen zusätzlichen Versiegelungen verursachen unumkehrbare Beeinträchtigungen der Bodenfunktion. Dieser Eingriff wird auf der Ebene des Bebauungsplans multifunktional ausgeglichen.

Fläche

Es kommt nicht zur Neuinanspruchnahme von Flächen.

Wasser

Das Vorhaben berührt keine Oberflächengewässer. Die Grundwasserneubildungsfunktion wird durch die geringen Versiegelungen nicht erheblich beeinträchtigt, da das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert. Der Pflanzenschutz- und Düngemiteleinsatz erfolgt im Haushaltsüblichem Rahmen.

Klima und Luft

Bei dem Vorhaben dürfen zusätzliche 11,5% der Flächen versiegelt werden was Auswirkungen auf die Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktionen nach sich ziehen würde. Kaltluft- und Luftaustauschbahnen werden jedoch nicht gestört. Die großräumige Klimasituation wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Belastungen der Luft werden vom Vorhaben nicht erzeugt.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch das Vorhaben nicht zusätzlich beeinträchtigt. Der Zaun, der das Gelände umgibt lässt keinen Blick in das Geschehen im inneren zu, wodurch eventuelle Mehrversiegelungen nicht auffallen würden. Die geringe Erholungsfunktion für Außenstehende des Plangebietes wird beibehalten.

Kulturgüter

Auf der Vorhabenfläche sind keine Kulturgüter bekannt. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben ist nicht erkennbar.

Natura 2000-Gebiete

Das Vogelschutzgebiet DE 2350-401 Ueckermünder Heide, das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 2350 303 Uecker von Torgelow bis zur Mündung, das LSG 034 Haffküste, das FND uer 2 Eggesiner See sind durch die Distanz von den Wirkungen des Vorhabens nicht erreicht. Die Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten werden durch das Vorhaben nicht gefährdet.

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

Die vorgesehene Entwicklung zur rechtlichen Sicherung der Fläche als Wohnbebauung verursacht keine signifikante Erhöhung von Lärm- und Geruchsimmissionen. Die Immissionen werden denen der Umgebungsbebauung entsprechen. Die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet betragen zwischen 40 (nachts) bis 55 (tags) dB.

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

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

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

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

Die bau-, anlage-, betriebs- und nutzungsbedingten Wirkungen des Vorhabens bergen nach gegenwärtigem Wissensstand keine Risiken für die menschliche Gesundheit.

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

Das Vorhaben befindet sich rundum umgeben von Siedlungsbereich und steht im Zusammenhang zu vorhandenen Wohnbebauungen von Eggesin. Die Vorbelastungen durch bestehende gleichartige Nutzungen sind relativ gering. Die zu erwartenden zusätzlichen Wirkungen auf Flora und Fauna, betreffen einen Bereich, der gegenüber weiteren Immissionen relativ unempfindlich ist. Eine zusätzliche Aufsummierung von bau-, anlage-, betriebs- und nutzungsbedingten Auswirkungen auf die umliegenden Schutzgebiete sind nicht zu erwarten.

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

Da der Garten und die vorhandene Bebauung keine nennenswerte Bedeutung für das Klima besitzen, stellt eine zusätzliche Versiegelung nur einen geringen Eingriff in dieses Schutzgut dar.

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

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

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

Die Eingriffsregelung soll auf der nächsten Planungsebene abgearbeitet werden. Bisherige Untersuchungen zum Umweltbericht haben ergeben, dass nach derzeitigem Kenntnisstand von der geplanten Änderung keine Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung betroffen sein werden.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen auf Grund der Verfügbarkeit der Grundstücke, der Vorbelastung und der günstigen Erschließungssituation nicht.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

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

Für die Bearbeitung des vorliegenden Umweltberichtes wurden die Ergebnisse aus den öffentlich zugänglichen Kartenportalen des Landes Mecklenburg-Vorpommerns und des Landkreises Vorpommern-Greifswald verwendet. Zur Beurteilung der Wertigkeit der Biotope des Plangebietes wurden folgende Unterlagen hinzugezogen.

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

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung eines Bauvorhabens entstehen, um frühzeitig insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu schaffen. Monitoringmaßnahmen können erst in den folgenden Planungsphasen festgelegt werden.

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

Es ist nicht zu erwarten, dass die Änderung aufgrund der verwendeten Stoffe (Seveso III) störfallanfällig ist. Es steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen.

3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Flächennutzungsplanänderung dient der rechtlichen Sicherung der aktuellen Nutzung der Fläche. Die bisherige Planung hat als Nutzung Grünflächen oder Landwirtschaft beziehungsweise Feuchtgebiet vorgesehen jedoch wurden die Lauben auf dem Grundstück ausgebaut und zum Wohnen genutzt. Das Grundstück hat eine geringe naturräumliche Ausstattung und ist durch den Menschen bereits stark vorbelastet. Die Planung lässt mehr Versiegelung zu, sorgt aber durch die Anerkennung der Nutzung dafür, dass keine zusätzliche Energie aufgewendet werden muss für einen Rückbau und einem Neubau sowie keinen zusätzlichen Versiegelungen auf anderen Flächen durch einen Neubau. Die zulässigen zusätzlichen Wirkungen des Vorhabens sind nicht grenzüberschreitend und kumulieren nicht mit Wirkungen anderer Vorhaben. Es sind keine Schutzgebiete betroffen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden nicht vom Vorhaben ausgehen. Es sind Maßnahmen vorgesehen, durch welche die Eingriffe des Vorhabens in den Naturhaushalt vollständig kompensiert werden können.

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

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

Gesetze und Verordnungen auf Bundesebene

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist,
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306),
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202),
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56),
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

Gesetze und Dokumente auf Landesebene

- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V) vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V S. 363),
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669; GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 753-2), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866),
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPIG, 5. Mai 1998 GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166).

EU-Recht

- EU-Vogelschutzrichtlinie: Richtlinie 209/147/EG des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Amtsblatt L 20, S. 7, 26.01.2010, kodifizierte Fassung)
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie): Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13.

Mai 2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien (ABl. L 158 vom 10. Juni 2013, S. 193–229).

Behördenunterlagen und Fachdokumente

- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE) Neufassung 2018
- Anleitung für die Kartierung von Biototypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2013)
- Landschaftsinformationssystem Mecklenburg-Vorpommern (LINFOS M-V) des Landesamts für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V), Kartenportal Um-welt M-V

Eggesin, ...

Die Bürgermeisterin

Siegel