

Abbildung 1: Übersichtskarte (Kartengrundlage: DTK25)

Gemeinde Eldena

Landkreis Ludwigslust-Parchim
Land Mecklenburg-Vorpommern

8. Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung

-Entwurf-

Eldena, September 2025

Oliver Kann
Der Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	1
1.1	Ursprungsplan	1
1.2	Anlass der 8. Änderung des Flächennutzungsplans	1
1.3	Verfahren/Rechtsgrundlage	2
2.	Übergeordneten Ziele	4
3.	Gegenstand der 8. Änderung	7
4.	Umweltbericht	8
4.1	Beschreibung und Bewertung der Umwelt im Planungsraum	8
4.1.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	9
4.1.2	Schutzgebiete	10
4.1.3	Schutzgut Fläche	11
4.1.4	Schutzgut Boden	11
4.1.5	Schutzgut Wasser	12
4.1.6	Schutzgut Klima und Luft	13
4.1.7	Schutzgut Landschaft	13
4.1.8	Schutzgut Mensch, einschl. menschlicher Gesundheit und Bevölkerung insgesamt	14
4.1.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	14
4.1.10	Wechselwirkungen	14
4.1.11	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	14
4.2	Ermittlung der umweltrelevanten Auswirkungen sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	15
4.2.1	Vorgehensweise	15
4.2.2	Darstellung der zu erwartenden Wirkungen des Vorhabens allgemein	15
4.2.3	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	16
4.2.4	Artenschutzrechtliche Betrachtung	17
4.2.5	Schutzgebiete	18
4.2.6	Schutzgut Fläche	18
4.2.7	Schutzgut Boden	18
4.2.8	Schutzgut Wasser	19
4.2.9	Schutzgut Klima und Luft	19
4.2.10	Schutzgut Landschaft	19
4.2.11	Schutzgut Mensch, einschl. menschlicher Gesundheit und Bevölkerung insgesamt	19
4.2.12	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	19
4.2.13	Wechselwirkungen	20

4.3	Emissionen und Umgang mit Abfällen und Abwässern	20
4.4	Nutzung erneuerbarer Energien.....	20
4.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen	20
4.5.1	Vermeidung, Minderung und Schutz	20
4.5.2	Naturschutzfachlicher Ausgleich	20
4.5.3	Artenschutzmaßnahmen	21
4.6	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	21
4.7	Prüfung der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen.....	21
4.8	Zusammenfassung	21
5.	Quellen	22

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte.....	0
Abbildung 2: Darstellung des Änderungsbereiches im Zuge der 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Eldena (Kartengrundlage: Ursprungsplan von 1997, Planteil A/2).....	7
Abbildung 3: Übersichtskarte Geltungsbereich der 8. Änderung des FNP der Gemeinde Eldena (Kartengrundlage: LUNG, 2025).....	8
Abbildung 4: Schutzgebiete im Umkreis des Geltungsbereiches der 8. Änderung des FNP	11
Abbildung 5: Gewässer im Umkreis des Untersuchungsgebietes	12

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bewertungsschema Ökologische Risikoanalyse.....	15
---	----

1. Einleitung

1.1 Ursprungsplan

Der von der Gemeinde Eldena aufgestellte Flächennutzungsplan wurde gemäß § 6 (5) BauGB am 04.03.1997 durch ortsübliche Bekanntmachung wirksam. Seither wurde dieser sieben Mal geändert, wobei jedoch noch nicht alle Änderungen rechtsgültig sind. Für den gesamten räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden 8. Änderung ist der Flächennutzungsplan auf dem Stand der Urfassung wirksam.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der zu ändernde Bereich derzeit als gemischte Bauflächen (M) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB bzw. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan beschränken sich ausschließlich auf die Grundzüge. Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Das betrifft auch die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes.

1.2 Anlass der 8. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Gemeinde Eldena hat die Planungsabsicht zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „WB 2 Bresegarder Straße“.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „WB 2 Bresegarder Straße“ befindlichen Mischgebietsflächen sollen im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes, bezüglich der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Da hier die Grundzüge der Planung betroffen sind, ist auch die Änderung des Flächennutzungsplanes zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung erforderlich.

Eine Umsetzung der ursprünglichen Planung, die auch unter anderem auf die Entwicklung von gemischter Baufläche zielte, fand nicht statt. Da ein gewerblicher Flächenbedarf nicht erkennbar war, haben die Gemeindevertreter nun aufgrund der Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Gemeinderatssitzung vom 20.10.2022 für diese Bereiche eine Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Eldena beschlossen (Beschluss-Nr.: GV-15 033/2022).

Um dem Bedarf an Wohnraum entsprechend beizukommen, soll der zu ändernde Bereich im Flächennutzungsplan nun als Wohnbaufläche (M) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB bzw. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen werden.

Bei der Begehung der Örtlichkeit wurde festgestellt, dass sich inzwischen die angrenzenden Waldflächen südlich ausgeweitet haben. Es besteht jedoch keine direkte Betroffenheit hinsichtlich der Einhaltung des vorgeschriebenen Abstandes von 30 m (Waldabstand). Nach Anfrage beim Forstamt Grabow wurden die Waldgrenzen definiert und in den Festsetzungen hinsichtlich der bebaubaren Flächen in der nachgeordneten 3. Änderung des Bebauungsplanes „WB 2 Bresegarder Straße“ berücksichtigt.

1.3 Verfahren/Rechtsgrundlage

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Normalverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) und Umweltbericht nach § 2a BauGB aufgestellt.

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.
- 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts
- (Planzeichenverordnung PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert
- durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), in der Fassung der Bekanntmachung
- vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, 344, GVOBl. M-V 2016), zuletzt geändert durch Gesetz vom
- 26.06.2021 (GVOBl. M-V S.1033).
- - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom
- 29.07.2009 (BGBl I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8.12.2022 2240.
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes
- (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V 2010 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Baugesetzbuches

- (Baugesetzbuchausführungsgesetz - AG-BauGB M-V) vom 30.01.1998, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.03.2021 (GVOBl. M-V, S. 270, ber. S. 1006).
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern -Landesplanungsgesetz (LPIG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V 1989, 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9.04.2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz -LUVPG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2018 (GVOBl. M-V 2018, 362).
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.07.2011 (GVOBl. M-V 2011, 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.05.2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794).
- Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) vom 20.04.2005 (GVOBl. M-V 2005, zuletzt geändert durch Verordnung vom 1.12.2019 (GVOBl. M-V S. 808).
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V 2011, 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.07.2019 (GVOBl. MV S. 467).
- Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des F- Planes.

2. Übergeordneten Ziele

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 und 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. Vorsorge-maßnahmen 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 rechtlichen Verpflichtungen aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie dem Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) haben die Träger der Bauleitplanung auch nach dem BauGB 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, die Gegenstand des Umweltberichtes 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
 - einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden,
 - der dort lebenden Bevölkerung einen bedarfsgerechten Zugang zu Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge ermöglichen,
 - ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren,
 - ihre landschaftliche Vielfalt erhalten und
 - 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.

3. Gegenstand der 8. Änderung

Im Zuge der 8. Änderung des Flächennutzungsplans werden Flächen, die vormals als gemischte Baufläche (M) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB bzw. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt waren, nun als Wohnbaufläche (W) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB bzw. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.

Der von der Änderung betroffene Geltungsbereich liegt im westlichen Bereich von Eldena und betrifft eine Fläche von ca. 2,6 ha.

Die Notwendigkeit der Änderung ergibt sich aus der parallel beschlossenen 3. Änderung des Bebauungsplanes „WB 2 Bresegarder Straße“.

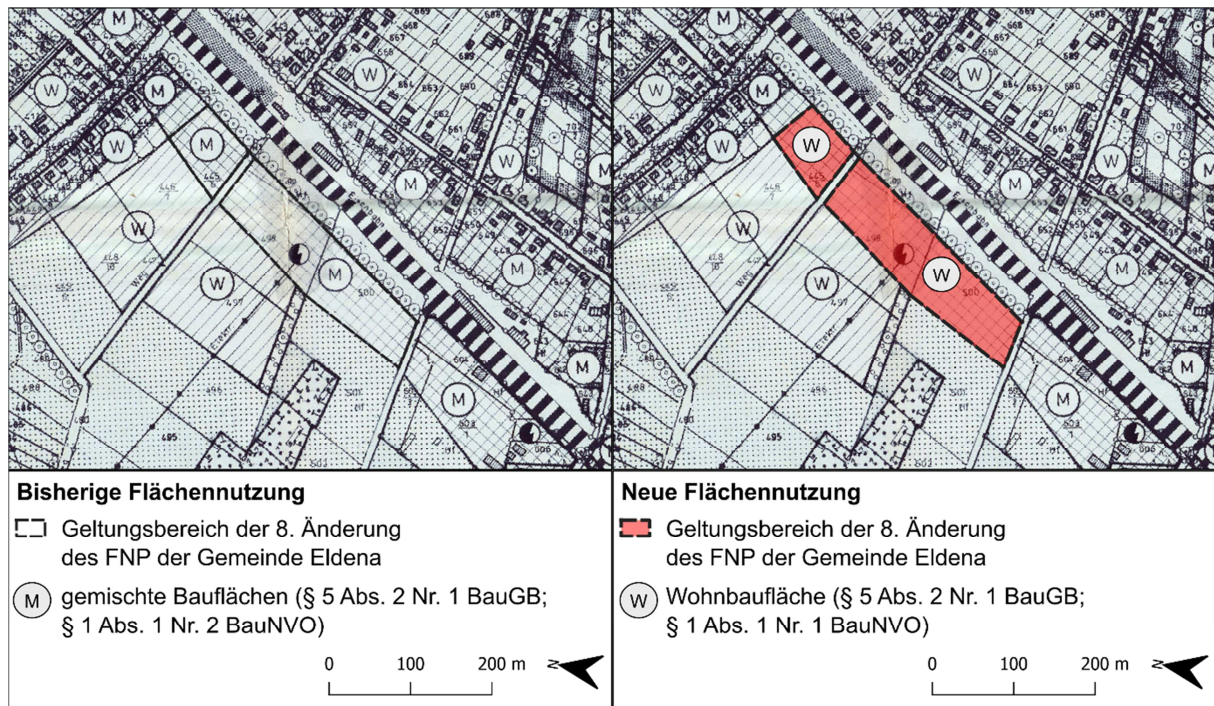


Abbildung 2: Darstellung des Änderungsbereiches im Zuge der 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Eldena (Kartengrundlage: Ursprungsplan von 1997, Planteil A/2)

4. Umweltbericht

4.1 Beschreibung und Bewertung der Umwelt im Planungsraum

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplans sowie umliegende Bereiche, die zusammen den Untersuchungsraum für die Betrachtung der Umweltauswirkungen bilden, 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.

Der Untersuchungsraum liegt im Bereich der Elde-Niederung. Er wird von offener Landschaft mit Acker- und Siedlungsflächen sowie Waldgebieten und Feldgehölzen geprägt. Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplans liegt im westlichen Siedlungsbereich von Eldena sowie im Bereich daran angrenzender Ackerflächen. Weiter westlich befinden kleinere Waldflächen sowie landwirtschaftliche Flächen. Östlich befindet sich der Siedlungsbereich der OL Eldena der von dem Elde-Seitenkanal durchlaufen wird. Nördlich verläuft die Landesstraße L07.



Abbildung 3: Übersichtskarte Geltungsbereich der 8. Änderung des FNP der Gemeinde Eldena (Kartengrundlage: LUNG, 2025)

4.1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Biotoptypen:

Auf Grundlage einer Begehung des Plangebietes durch PLAN AKZENT Rostock im Zuge der 3. Änderung des B-Plans „WB 2 – Bresegarder Straße“ sowie der Auswertung verschiedener Geodaten (LUNG, 2025) wurden die Biotoptypen gemäß der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V, 2013) im Geltungsbereich klassifiziert.

Demnach sind im Geltungsbereich der 8. Änderung des FNP überwiegend siedlungsgeprägte Biotoptypen zu finden. Die bestehenden Wohngebäude samt angrenzender Gärten sind als Lockeres Einzelhausgebiet (OEL) zu definieren. Weiterhin liegen Verkehrsbereiche in Form von Straßen (OVL) sowie insbesondere im südlichen Bereich anthropogen überprägte Ackerbrachen (AB) vor, die derzeit in einem Übergang zu einer Ruderalflur (RH) stehen. Am südlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich außerdem eine Baumgruppe (BBG).

Flora:

Die Vegetation im Geltungsbereich ist durch die landwirtschaftliche und siedlungsbedingte Nutzung geprägt. Es sind überwiegend für aufgelassene landwirtschaftliche Flächen und Siedlungsfreiflächen typische niedrigwüchsige Kraut- und Staudenvegetation zu finden. Stellenweise gliedern sich Baumgruppen und Strauchstrukturen ein.

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 Habitataignung im Geltungsbereich 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 und auch der Einzelbäume und Baumgruppen nicht ausgeschlossen werden.

Säugetiere sind im weiteren Umkreis des Untersuchungsgebietes in Form von weit verbreiteten Arten wie Reh-, Damhirsch, 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, 2025). 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 anzunehmen. Konkrete Daten liegen für den Weißstorch vor. Im entsprechenden MTBQ werden auf Grundlage der Horstkartierung von 2014 zwei Horste angegeben (LUNG, 2025). Diese liegen jedoch nicht im Geltungsbereich. 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 besonders geschützte Arten wie den Eremiten oder Andere gibt es keine Nachweise.

4.1.2 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 durch die 8. Änderung des Flächennutzungsplans ist ausgeschlossen.

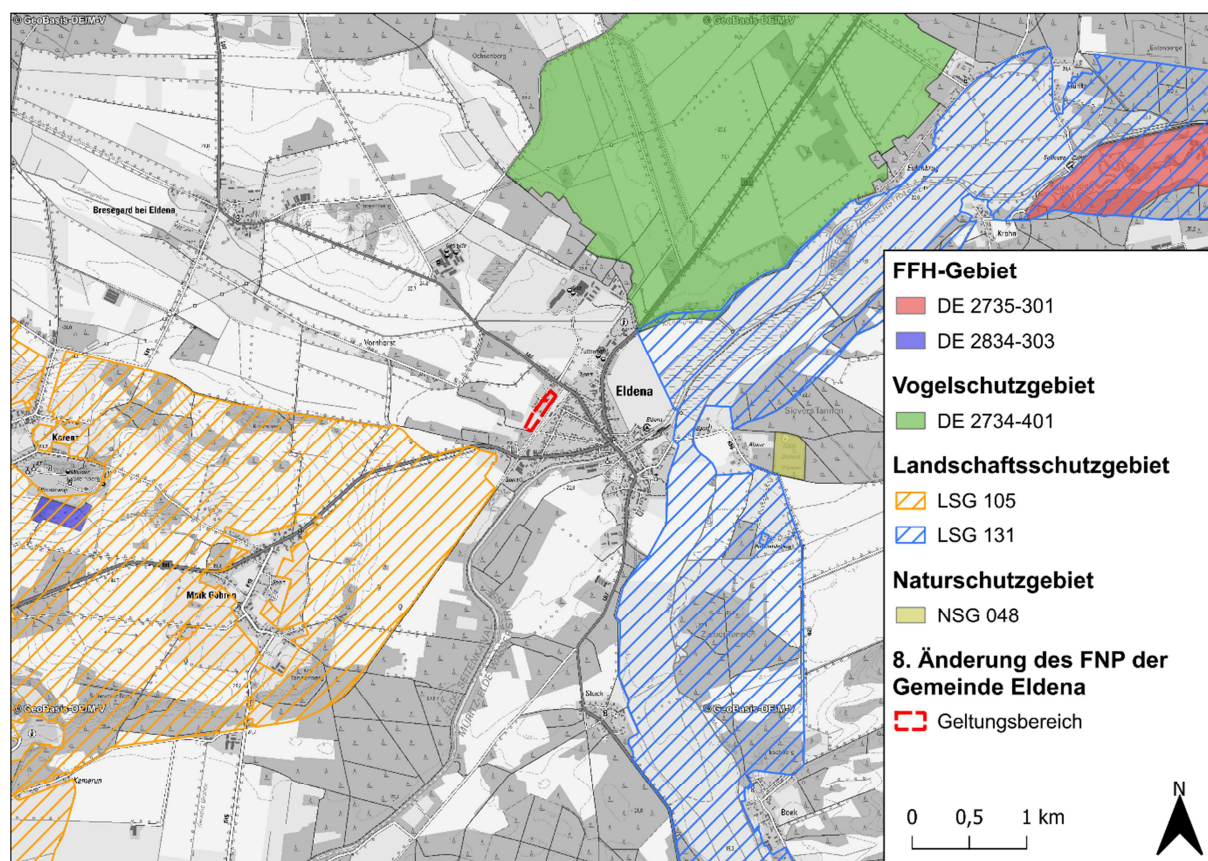


Abbildung 4: Schutzgebiete im Umkreis des Geltungsbereiches der 8. Änderung des FNP (LUNG, 2025)

4.1.3 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 8. Änderung des FNP kommt es zu keiner Ausweitung des Geltungsbereiches und keiner zusätzlichen Versiegelung.

4.1.4 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, 2025).

Gemäß 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, 2025).

Laut der Karte zum vorsorgenden Bodenschutz des Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG, 2025) 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, 2025).

4.1.5 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 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, 2025). 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, 2025).

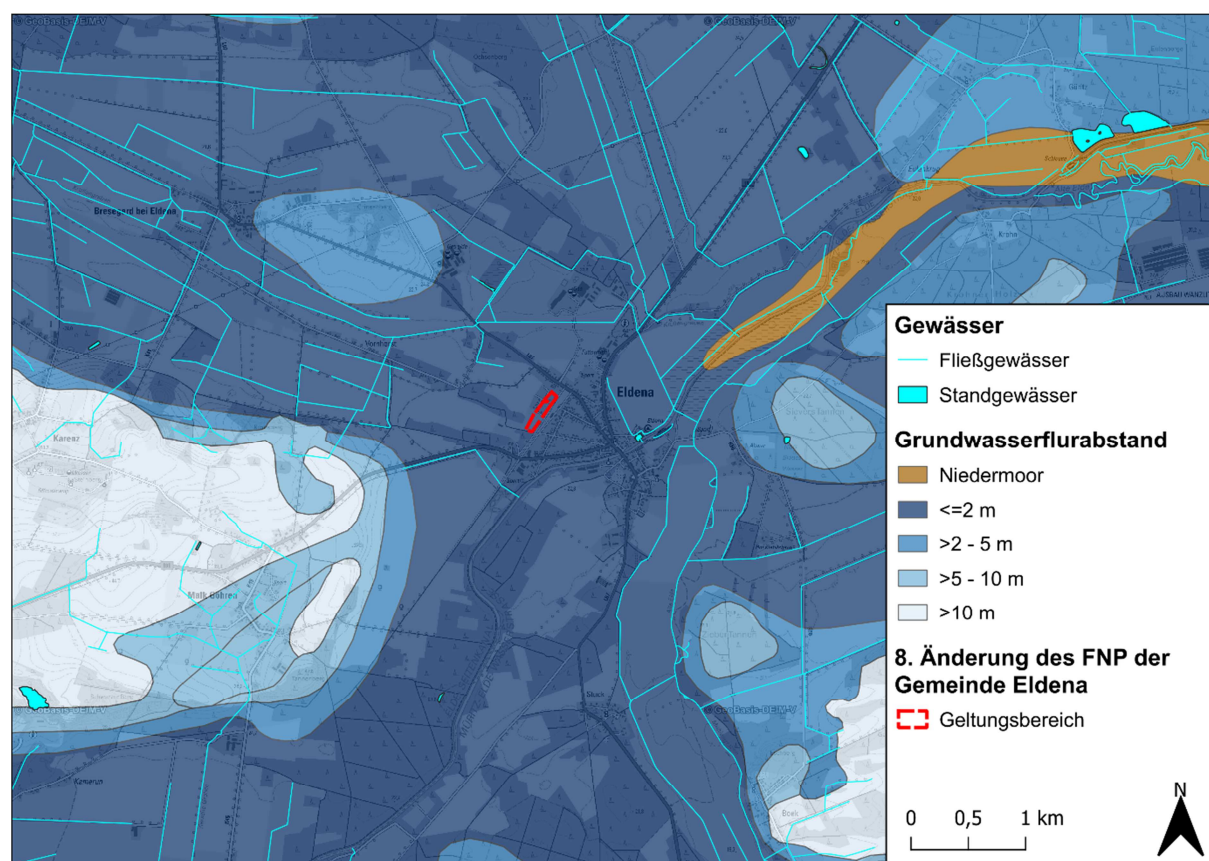


Abbildung 5: Gewässer im Umkreis des Untersuchungsgebietes (LUNG, 2025)

4.1.6 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, 2025).

4.1.7 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, 2025).

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, 2025).

Der Nahbereich des Untersuchungsgebietes wird landschaftlich durch Acker- und landwirtschaftliche Brachflächen sowie durch Siedlungsstrukturen der Gemeinde Eldena geprägt. Hinzu kommen einige Gehölzstrukturen wie Baumgruppen, Baumreihen, Feldgehölze und kleinere Waldflächen.

4.1.8 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 Flächennutzungsplanes hauptsächlich der Wohn- und Mischfunktion. Der Siedlungsschwerpunkt Eldena bietet diverse Sonderfunktionen (Versorgung, Bildung, Gesundheit) sowie Erholungsfunktionen.

Eine hohe Mobilitäts- und Anbindungsfunktion ist durch die angrenzende L 07 und die nahe B 191 gegeben.

4.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich laut Geoportal M-V (LUNG, 2025) keine Kulturhistorischen Sehenswürdigkeiten, Kultur- oder Bodendenkmäler sowie sonstige Sachgüter.

4.1.10 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.

4.1.11 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans stünden die Flächen im Geltungsbereich weiterhin einer gemischten Nutzung offen.

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

4.2.1 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.

4.2.2 Darstellung der zu erwartenden Wirkungen des Vorhabens allgemein

Im Zuge der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes werden Flächen, die vormalig als gemischte Baufläche ausgewiesen waren, nun als Wohnbaufläche dargestellt. Im Zuge dessen kommt es zur Ermöglichung einer Nutzungsänderung. Waren vormalig auch Gewerbeflächen im Geltungsbereich umsetzbar, ist der Bereich nun ausschließlich der Wohnfunktion vorbehalten.

Die konkret zu erwartende Nutzung der Bereiche geht aus der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „WB 2 – Bresegarder Straße“ hervor. Es ist demnach mit folgenden Maßnahmen zu rechnen:

- 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

Da es im Zuge der 8. Änderung des Flächennutzungsplans ausschließlich zu einer Änderung von vormals gemischten Bauflächen zu Wohnbauflächen kommt, ist mit keiner erheblichen Änderung der zu erwartenden umweltrelevanten Wirkfaktoren zu rechnen.

4.2.3 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 landwirtschaftliche Brachflächen und Siedlungsbereiche 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 als 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.

4.2.4 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-Glanzkraut, Finger-Küchenschelle kann aufgrund fehlender Artnachweise im Umfeld sowie der fehlenden Habitateignung im Eingriffsgebiet ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen von nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Fledermausarten im Vorhabengebiet ist generell anzunehmen. Sowohl offenland-, wald- und 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 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 Habitateignung innerhalb des Vorhabengebietes. Da der Geltungsbereich 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 Habitateignung 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,
- nach FFH Anhang IV geschützte Fischarten,
- Käferarten Eremit, Heldbock, Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer, Breitrand,
- Libellenarten Grüne Mosaikjungfer, Asiatische Keiljungfer, Sibirische Winterlibelle, Östliche Moosjungfer, Zierliche Moosjungfer, Große Moosjungfer,
- Schmetterlingsart Großer Feuerfalter, Blauschillernder Feuerfalter, Nachtkerzenschwärmer,
- 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 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 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 unter den genannten Annahmen artenschutzrechtlich zulässig, sofern die genannten Artenschutzmaßnahmen umgesetzt werden.

4.2.5 Schutzgebiete

Die in Kapitel 2.1.3 dargestellten Schutzgebiete im Umkreis des Vorhabengebietes liegen weit außerhalb des Geltungsbereiches der 8. Änderung des FNP. Beeinträchtigungen des Schutzzwecks sowie der einzelnen Schutzgüter können ausgeschlossen werden.

4.2.6 Schutzgut Fläche

Die Auswirkung des Vorhabens auf das Schutzgut Fläche zeichnet sich durch den Flächenverlust sowie durch Bebauung und Versiegelung aus. Die 8. Änderung des FNP bezieht sich ausschließlich auf die Änderung gemischter Bauflächen in Wohnbaufläche in einem Geltungsbereich von ca. 2,6 ha. Aus dieser Änderung geht keine direkte Auswirkung auf das Schutzgut Fläche hervor.

Der konkrete Flächenverlust entspricht den überbaubaren Flächen, die in der 3. Änderung des B-Plans „WB 2 – Bresegarder Straße“ und dem dazugehörigen Umweltbericht näher definiert werden.

4.2.7 Schutzgut Boden

Mit dem Vorhaben sind anlagen- und baubedingte Bodenversiegelungen und Bodenverdichtungen verbunden, die sowohl Wasserhaushalt, Bodengenese sowie die Bodenlebewelt lokal dauerhaft stören. Die 8. Änderung des FNP bezieht sich auf die Änderung gemischter Bauflächen in Wohnbaufläche in einem Geltungsbereich von ca. 2,6 ha. Mit dieser Änderung ist keine direkte Auswirkung auf das Schutzgut Boden verbunden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden gehen aus dem untergeordneten B-Plan „WB 2 – Bresegarder Straße“ hervor und sind im dazugehörigen Umweltbericht näher definiert.

4.2.8 Schutzgut Wasser

Bei Betrachtung des Schutzgutes Wasser sind Auswirkungen auf Gewässer wie Fließ-, Standgewässer und das Grundwasser sowie den Wasserhaushalt allgemein zu prüfen. Die 8. Änderung des FNP bezieht sich ausschließlich auf die Änderung gemischter Baufläche in Wohnbaufläche mit einem Geltungsbereich von ca. 2,6 ha. Die 8. Änderung des FNP bezieht sich auf die Änderung gemischter Bauflächen in Wohnbaufläche in einem Geltungsbereich von ca. 2,6 ha. Mit dieser Änderung ist keine direkte Auswirkung auf das Schutzgut Boden verbunden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser gehen aus dem untergeordneten B-Plan „WB 2 – Bresegarder Straße“ hervor und sind im dazugehörigen Umweltbericht näher definiert.

4.2.9 Schutzgut Klima und Luft

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

Die 8. Änderung des FNP bezieht sich jedoch ausschließlich auf die Änderung gemischter Baufläche in Wohnbaufläche mit einem Geltungsbereich von ca. 2,6 ha. Mit dieser Änderung ist keine direkte Auswirkung auf das Schutzgut Klima und Luft verbunden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft gehen aus dem untergeordneten B-Plan „WB 2 – Bresegarder Straße“ hervor und sind im dazugehörigen Umweltbericht näher definiert.

4.2.10 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.

4.2.11 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.

Mit der in der 8. Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehenen Änderung von gemischten Bauflächen in Wohnbauflächen wird dem Bedarf an Wohnraum im Umfeld des Siedlungsschwerpunktes Eldena Rechnung getragen.

Es ist daher insgesamt von keiner relevanten Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch durch das Vorhaben auszugehen.

4.2.12 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

4.2.13 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 von Gewässern führen. Da jedoch wie in den vorangegangenen Punkten beschrieben stets mit keiner oder höchstens einer geringen bzw. unerheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter zu rechnen ist, wird von keinen relevanten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ausgegangen.

4.3 Emissionen und Umgang mit Abfällen und Abwässern

Emissionen fallen wie vormals beschrieben vor allem in Form von Schadstoffemissionen durch baubedingte Maßnahmen an 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 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.

4.4 Nutzung erneuerbarer Energien

Im Zuge der 8. Änderung des Flächennutzungsplans sind keine Festsetzungen hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien getroffen worden.

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

4.5.1 Vermeidung, Minderung und Schutz

Die 8. Änderung des FNP bezieht sich ausschließlich auf die Änderung gemischter Bauflächen in Wohnbaufläche in einem Geltungsbereich von ca. 2,6 ha. Mit dieser Änderung ist keine direkte Auswirkung auf die Schutzgüter verbunden.

Auswirkungen auf die Schutzgüter gehen konkret aus dem untergeordneten B-Plan „WB 2 – Bresegarder Straße“ hervor und sind im dazugehörigen Umweltbericht näher definiert.

Darin werden auch notwendige Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen sowie Schutzmaßnahmen erarbeitet und dargestellt.

4.5.2 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.

Die 8. Änderung des FNP bezieht sich ausschließlich auf die Änderung gemischter Bau- in Wohnbaufläche mit einem Geltungsbereich von ca. 2,6 ha. Mit dieser Änderung ist kein direkter Eingriff gemäß § 12 NatSchAG MV definiert.

Die konkreten Eingriffe gehen aus dem untergeordneten B-Plan „WB 2 – Bresegarder Straße“ hervor und sind im dazugehörigen Umweltbericht näher definiert. Inbegriffen ist eine Eingriffsausgleichsbilanzierung, die eine vollständige Kompensation der Eingriffe vorsieht.

4.5.3 Artenschutzmaßnahmen

Die 8. Änderung des FNP bezieht sich ausschließlich auf die Änderung gemischter Bau- in Wohnbaufläche in einem Geltungsbereich von ca. 2,6 ha. Mit dieser Änderung ist kein direktes artenschutzrechtliches Konfliktpotential verbunden. Artenschutzrechtliche Belange gehen konkret aus dem untergeordneten B-Plan „WB 2 – Bresegarder Straße“ hervor und sind in der Begründung mit Umweltbericht näher definiert.

Darin werden auch notwendige artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sowie Schutzmaßnahmen für besonders geschützte Arten erarbeitet und dargestellt.

4.6 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.

4.7 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.

Da es im Rahmen der vorliegenden 8. Änderung des Flächennutzungsplans ausschließlich zu einer Änderung von gemischten Bau- zu Wohnbauflächen kommt und somit im Geltungsbereich eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen ist, finden diese gesetzlichen Vorgaben hier keine Anwendung.

4.8 Zusammenfassung

Im Rahmen der vorliegenden 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Eldena ist ausschließlich die Änderung von vormals gemischten Bauflächen in Wohnbauflächen vorgesehen. Damit sind zunächst keine direkten umweltrelevanten Wirkungen verbunden. Diese gehen erst aus dem untergeordneten B-Plan „WB 2 – Bresegarder Straße“ hervor.

Die Darstellung der konkreten Auswirkung der Umwelt ergibt sich aus dem B Plan. Der naturschutzfachliche Ausgleich sowie die artenschutzrechtlichen Prüfungen mit Maßnahmen sind der Begründung zum Entwurf mit Umweltbericht zum B-Plan „WB 2 – Bresegarder Straße“ zu entnehmen. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine relevanten nachteiligen Umweltauswirkungen.

5. 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. (2025). *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). *Biotopkartierung: 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.
- Windfinder. (2024). *Jährliche Wind- und Wetterstatistiken für Goldberg*. Von <https://www.windfinder.com/windstatistics/goldberg> abgerufen

Verfasser: 	PLAN AKZENT Rostock Landschaftsarchitektin Elke Ringel Dehmelstraße 4, 18055 Rostock TEL.: 0381 865128-0, FAX: 0381 865128-21 E-MAIL: mail@plan-akzent.de
--	--

Eldena, den.....

Oliver Kann
Der Bürgermeister