

Umweltbericht

für den Bebauungsplan Nr. 26/2026
"Wohnen Ueckermünder Straße Ausbau"



August 2026

Tim Zimmer
Garten- und Umweltplanung
Zehdenicker Straße 11 | 17033 Neubrandenburg
Tel: +49 162 5821284 | E-Mail: tmzmmr@gmail.com

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	II
Abbildungsverzeichnis	IV
Tabellenverzeichnis.....	IV
1 Anlass und Aufgabenstellung	1
2 Projektinformation	2
2.1 Projektbeschreibung	2
2.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens	3
2.3 Abgrenzung der Untersuchungsräume.....	4
3 Gesetzliche Grundlagen und festgesetzte Ziele des Umweltschutzes	4
4 Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	5
4.1 Mensch	5
4.2 Flora.....	6
4.3 Fauna	7
4.3.1 Avifauna	8
4.3.2 Reptilien	9
4.3.3 Amphibien	9
4.3.4 Fledermäuse	9
4.3.5 Übrige Artengruppen.....	10
4.4 Boden	10
4.5 Fläche.....	10
4.6 Wasser	10
4.7 Klima und Luft	11
4.8 Landschaftsbild	12
4.9 Kulturgüter.....	12
4.10 Natura 2000-Gebiete	12
4.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	12
5 Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	13
6 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	13
6.1 Mensch	13
6.2 Flora.....	13
6.3 Fauna	13
6.4 Biologische Vielfalt	14

6.5	Boden	14
6.6	Fläche	14
6.7	Wasser	14
6.8	Klima und Luft	14
6.9	Landschaftsbild	14
6.10	Kulturgüter	15
6.11	Natura 2000-Gebiete	15
6.12	Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	15
6.13	Art und Menge der erzeugten Abfälle sowie ihrer Beseitigung und Verwertung	15
6.14	Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt	15
6.15	Kumulierung mit benachbarten Vorhaben	15
6.16	Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel	16
6.17	Eingesetzte Technik und Stoffe	16
7	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation von Eingriffen	16
8	Eingriffs- Ausgleichbilanzierung	16
8.1	Ausgangsdaten	16
8.1.1	Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile	16
8.1.2	Abgrenzung von Wirkzonen	16
8.1.3	Lagefaktor	17
8.2	Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs	17
8.2.1	Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen	17
8.2.2	Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen	19
8.2.3	Berücksichtigung abiotischer Sonderfunktionen	19
8.2.4	Multifunktionaler Kompensationsbedarf	20
8.3	Ermittlung des Kompensationsumfangs	20
8.3.1	Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen	20
8.3.2	Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsmaßnahmen	20
8.3.3	Gegenüberstellung EFÄ und KFÄ	20
8.4	Erläuterung	20
9	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	20
10	Zusätzliche Angaben	21
10.1	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	21

10.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	21
10.3 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j	21
10.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	22
Quellen	V
Allgemeine Grundlagen	V
Anhang I und II	

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des geplanten Vorhabens	1
Abbildung 2: Lage des Untersuchungsraums im Naturraum	5
Abbildung 3: Biotoptypen im Geltungsbereich	6
Abbildung 5: Rastgebiete im Umfeld des Vorhabens	8
Abbildung 5: Wasser im Umfeld des Vorhabens	11

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Geplante Anlagenbestandteile	2
Tabelle 2: Größe der Untersuchungsräume, Art und Detaillierungsgrade der Untersuchungen	4
Tabelle 3: Biotoptypen des Plangebiets	7
Tabelle 4: Bedeutung der Rastgebiete	9
Tabelle 5: Lagefaktoren	17
Tabelle 6: Flächen ohne Eingriffe	18
Tabelle 7: Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	18
Tabelle 8: Versiegelung und Überbauung	19
Tabelle 9: Berechnung des Multifunktionalen Kompensationsbedarfs	20

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadtvertretung Eggesin hat in ihrer Sitzung am 30.04.2026 beschlossen, für das bereits bebaute Gebiet nördlich der *Ueckermünder Straße Ausbau* einen nachträglichen Bebauungsplan aufzustellen, um die bauliche Anlage planungsrechtlich zu sichern. Dafür soll der Bebauungsplan Nr. 26/2026 dienen.

Das etwa 1.642 m² große Plangebiet umfasst die Flurstücke 50/31 und einen Teil des Flurstücks 50/27, Flur 3 Gemarkung Eggesin (siehe Abbildung 1).

Das Plangebiet ist komplett mit sichtversperrenden Mauern oder Zäunen umfriedet. Angrenzend befinden sich im Norden und Westen Rasen- oder Grünlandflächen, die im Norden zur Kleingartenanlage gehört. Im Süden grenzt das Plangebiet an die teilbefestigte *Ueckermünder Straße Ausbau* an, genau wie die gegenüberliegende Einfamilienhausbebauung. Im Osten verläuft ein ebenfalls nur teilbefestigter Abzweig der *Ueckermünder Straße Ausbau* und verbindet so das Plangebiet mit der angrenzenden Kleingartenanlage.

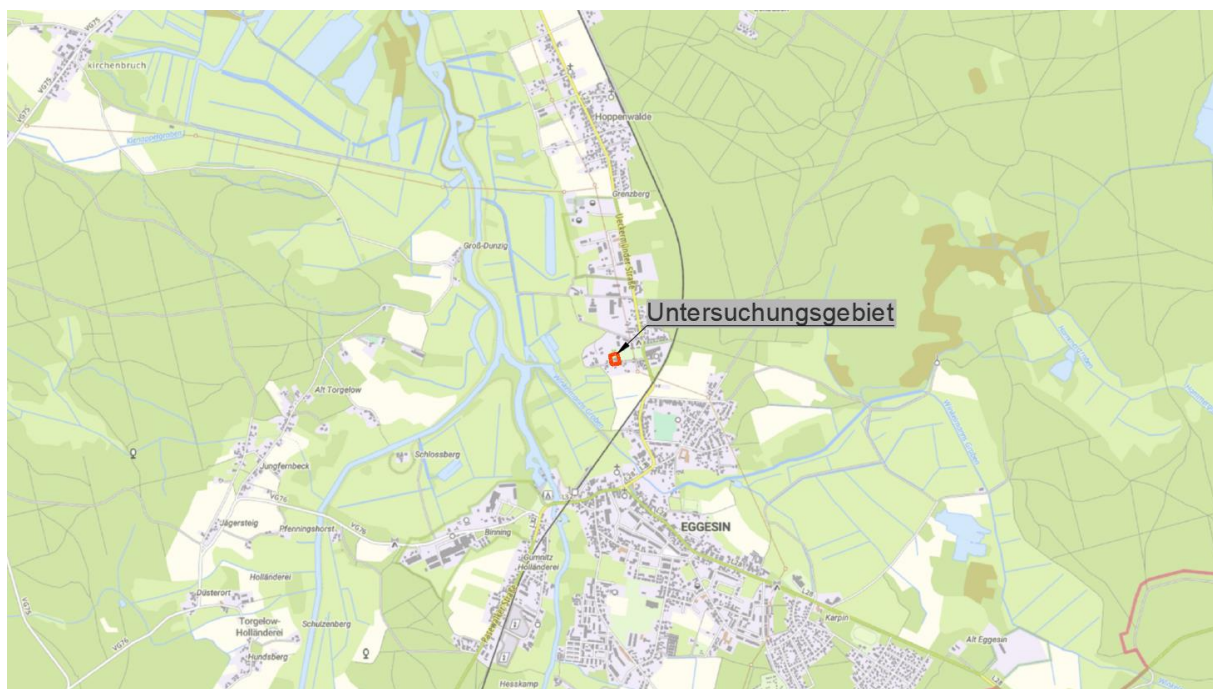


Abbildung 1: Lage des geplanten Vorhabens (nach GEOBASIS-DE/M-V 2026)

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 planfeststellungersetzende 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.

2 Projektinformation

2.1 Projektbeschreibung

Das Projekt soll die bereits existierende, zu Wohnzwecken genutzte Bebauung planungsrechtlich sichern (Abbildung 3, Abbildung 1 und Tabelle 1). Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt, damit beträgt der Grad der Versiegelung für die Hauptanlagen 40% und für die Nebenanlagen 20%. Insgesamt dürfen also maximal 60% des Grundstücks überbaut und versiegelt werden. Für die Gebäude wird eine Geschosshzahl von 1 bis 2 Vollgeschossen, anlehnend an die angrenzende Bebauung, festgelegt. Für den weiteren Bericht wird mit der vollen Ausschöpfung der 60% versiegelbaren Fläche gerechnet. Es sollen keine Bäume gefällt werden.

Tabelle 1: Geplante Anlagenbestandteile

Nutzung	Fläche (m ²)	Anteil der Gesamtfläche (%)
Allgemeines Wongebiet GRZ 0,4	1.642	100,00
Bauflächen versiegelt 60 %	985	60,00
Bauflächen unversiegelt 40 %	657	40,00
Gesamt	1.642	100,00

2.2 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. Auch wenn initial keine Bauphase geplant ist, so könnte es doch später dazu kommen, wenn die volle GRZ ausgeschöpft werden sollte. 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 nennenswerte Wirkungen prognostiziert da sich das Plangebiet bereits in Betrieb befindet.

2.3 Abgrenzung der Untersuchungsräume

Die nachfolgende Tabelle 2 bildet die Grundlage der Untersuchungen.

Tabelle 2: 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	Potenzialanalyse, Begehung
Kultur- und Sachgüter	UG=GB	Nutzung vorh. Unterlagen

3 Gesetzliche Grundlagen und festgesetzte Ziele des Umweltschutzes

Es ist zu prüfen, ob durch das im Rahmen der B-Plan-Aufstellung 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 derzeit gültigen Ziele für die Vorhabenfläche entsprechend REGIONALEM RAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM VORPOMMERN (RREP VP 2011) lauten:

- Entwicklungsraum für Tourismus

Die erster Fortschreibung des GUTACHTERLICHEN LANDSCHAFTSRAHMENPLANS VORPOMMERN (GLRP VP 2009) betrifft die Vorhabenfläche nicht.

Laut LANDESRAMENTWICKLUNGSPROGRAMM MECKLENBURG-VORPOMMERN (LEP M-V 2016), liegt das Vorhaben in Bereichen die ausgewiesen sind als:

- Vorhaltsgebiet Landwirtschaft
- Vorhaltsgebiet Tourismus

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) (Abbildung 2).

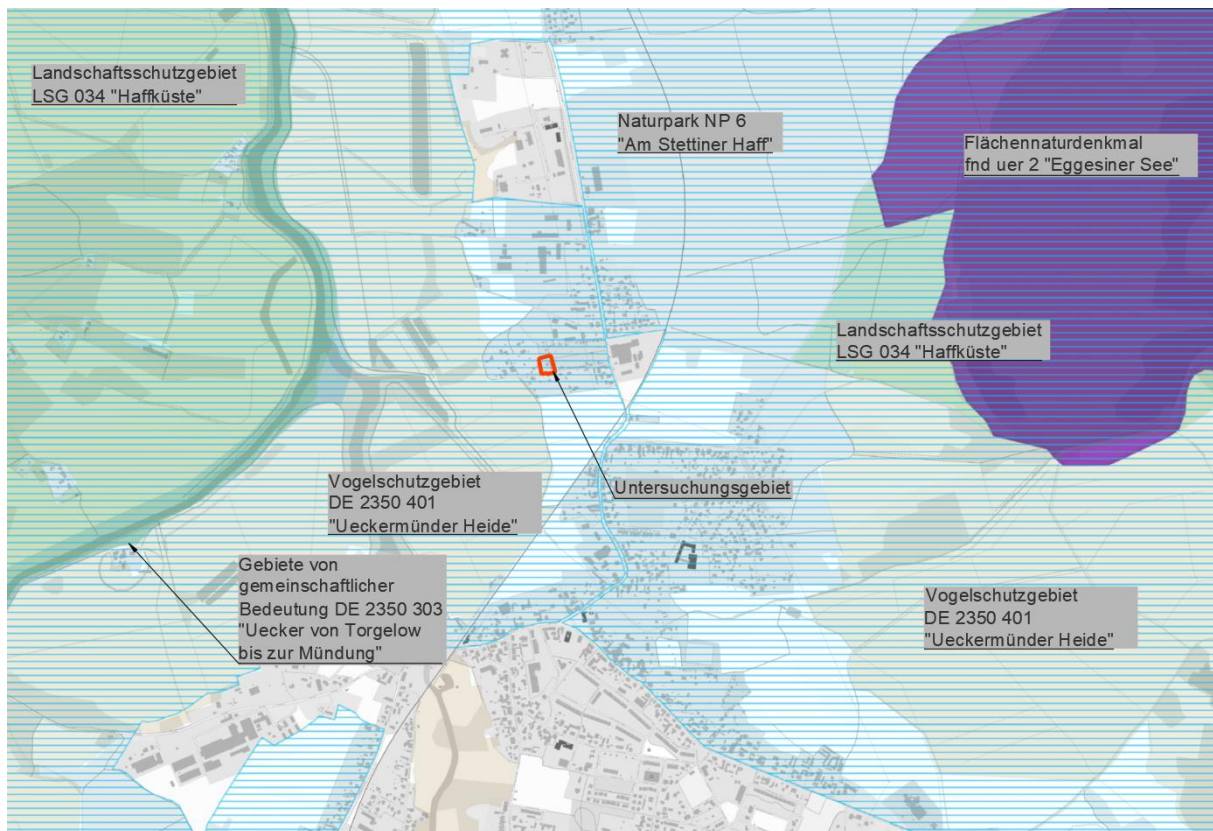


Abbildung 2: Lage des Untersuchungsraums im Naturraum (nach GEOBASIS-DE/M-V 2026)

Das Untersuchungsgebiet selbst ist Teil des Naturparks NP 6 *Am Stettiner Haff*, zudem befinden sich in der weiteren Umgebung die folgenden:

- 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* und überlagernd das GGB DE 2351-301 *Ahlbecker Seegrund und Eggesiner See*

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

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

4.1 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.

Die Erschließung erfolgt über die unbefestigte *Ueckermünder Straße Ausbau*, die von Ost nach West im Süden am Plangebiet vorbeigeht. Diese bildet eine Schlaufe westlich der *Ueckermünder Straße* und umschließt die Kleingartenanlage, die Straßenmeisterei Eggesin und ein Paar Wohnhäuser. Die *Ueckermünder Straße* verläuft von der *Bahnhofstraße* im eggesiner Zentrum nach Norden durch den Ortsteil *Hoppenwalde* bis nach *Ueckermünde* unter dem Namen *Eggesiner Straße*. 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.

4.2 Flora



Abbildung 3: Biotoptypen im Geltungsbereich (Bestandskarte nach GEOBASIS-DE/M-V 2026)

Die bestehende Vegetation wurde im Zuge der Biotoptypenkartierung nach Vorgaben der ANLEITUNG FÜR DIE KARTIERUNG VON BIOTOPTYPEN UND FFH-LEBENSRAUMTYPEN am 11.05.2026 erfasst.

Das Untersuchungsgebiet umfasst zum größten Teil einen Ziergarten (PGZ) mit einer artenarmen Scherrasenfläche, die von einem Rasenmähroboter kurzgehalten wird, einigen jungen Obstbäumen am nördlichen Rand, zwei kleinen Korkenzieherweiden (12 cm BHD) und einer Magnolie in der nordöstlichen Ecke, einer Spiel- und Lagerfläche in der nordwestlichen Ecke sowie einer mit nichteinheimischen Gehölzen bestandene 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. Keine der anderen Pflanzen hat einen BHD über 15 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 (siehe Tabelle 3 und Abbildung 3).

Tabelle 3: Biotoptypen des Plangebiets

Code	Bezeichnung	Fläche (m ²)	Anteil der Gesamtfläche (m ²)
PGZ	Ziergarten	726	44,21
PHY	Siedlungsgebüsch aus nichteinheimischen Gehölzen	121	7,37
OEL	Lockeres Einzelhausgebiet	236	14,37
OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	162	9,87
OVP	Versiegelte Freifläche	397	24,18
Gesamt		1.642	100,00

Streng geschützte Farn- und Blütenpflanzen in Mecklenburg-Vorpommern sind die Sumpf-Engelwurz (*Angelica palustris*), Kriechender Sellerie (*Helosciadium repens*), Vielteiliger Rautenfarn (*Botrychium multifidum*), Einfacher Rautenfarn (*Botrychium simplex*), Gewöhnlicher Herzlöffel (*Caldesia parnassifolia*), Gelber Frauenschuh (*Cypripedium calceolus*), Sand-Silberschärpe (*Jurinea cyanoides*), Sumpf-Glanzkraut (*Liparis loeselii*), Schwimmendes Froschkraut (*Luronium natans*), Kleine Teichrose (*Nuphar pumila*), König-Karls-Läusekraut (*Pedicularis sceptrum-carolinum*), Finger-Küchenschelle (*Pulsatilla patens*), Frühlings-Küchenschelle (*Pulsatilla vernalis*), Moor-Steinbrech (*Saxifraga hirculus*), Violette Schwarzwurzel (*Scorzonera purpurea*) und Vorblattloses Leinblatt (*Thesium ebracteatum*). Vorkommen dieser Arten wurde nicht gefunden und werden auch auf Grundlage unpassender Standortbedingungen nicht erwartet.

4.3 Fauna

Bei der durchgeführten Begehung am 11.05.2026 wurde die potenzielle Habitatfunktion der Fläche eingeschätzt. Dazu wurden die Bodenflächen begutachtet, um Hinweise auf mögliche Lebensstätten von Tierarten aufzufinden. Weitere Grundlagen der Prüfung waren Luftbildaufnahmen (GEOBASIS-DE/M-V 2026) und Geofachdaten des Naturschutzes in M-V des Kartenportals Umwelt des Landschaftsinformationssystems Mecklenburg-Vorpommern (GEOBASIS-DE/M-V 2026).

4.3.1 Avifauna

4.3.1.1 Greif- und Großvogelarten

Im entsprechenden Messtischblattquadranten (MTBQ) 2350-1 wurden zuletzt 2008 zwei brütende Kranichpaare (*Grus grus*) beobachtet, in den Jahren bis 2015 gab es jedoch keine Sichtungen mehr. In den Jahren von 2007 bis 2015 gab es jeweils einen besetzten Seeadlerhorst (*Haliaeetus albicilla*). 2014 gab es einen besetzten Weißstorchhorst (*Ciconia ciconia*). Fischadler (*Pandion haliaetus*), Rotmilan (*Milvus milvus*), Schreiadler (*Clanga pomarina*), Schwarzstorch (*Ciconia nigra*), Wanderfalke (*Falco peregrinus*) und Wiesenweihe (*Circus pygargus*) wurden keine kartiert (GAIA-MVPROFESSIONAL). Ein Brutgeschehen von Kranichen oder Weißstörchen kann im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden. Für den Weißstorch fehlen hohe Strukturen zum Brüten und für beide Arten sind eingezäunte, stark frequentierte Bereiche nicht mal als Nahrungshabitat geeignet.

4.3.1.2 Rastgebietsfunktion

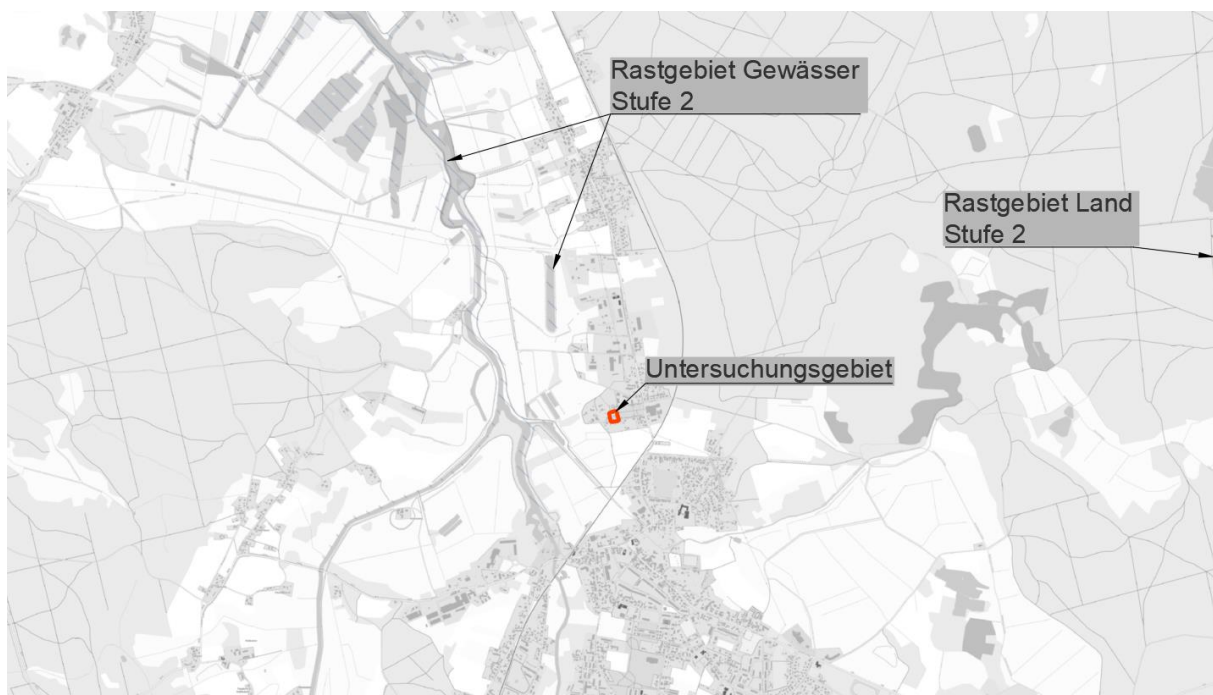


Abbildung 4: Rastgebiete im Umfeld des Vorhabens (nach GEOBASIS-DE/M-V 2026)

Das Untersuchungsgebiet ist etwa 300 m vom nächsten Gewässerrastgebiet entfernt, welches die Uecker darstellt. Zum nächsten Landrastgebiet sind es etwa 4 km.

Tabelle 4: Bedeutung der Rastgebiete

Rastgebiete		
Stufe	Bedeutung	Bewertung
4	Nahrungs- und Ruhegebiete rastender Wat- und Wasservögel von außerordentlich hoher Bedeutung innerhalb eines Rastgebietes der Klasse A (i.d.R. direkt mit einem Schlaf- bzw. Ruheplatz verbunden)	sehr hoch
3	stark frequentierte Nahrungs- und Ruhegebiete in Rastgebieten der Klasse A oder bedeutendste Nahrungs- und Ruhegebiete in Rastgebieten der Klasse B (hier i.d.R. mit dem Schlafplatz verbunden)	hoch bis sehr hoch
2	regelmäßig genutzte Nahrungs- und Ruhegebiete von Rastgebieten verschiedener Klassen	mittel bis hoch

4.3.1.3 Brutvogelarten

Das Untersuchungsgebiet ist durch die Nutzung und der Strukturarmut kein geeignetes Brut- noch Nahrungshabitat für die meisten Vogelarten. Bodenbrüter werden durch die Scheuchwirkung der Zäune und Gebäude, sowie der Menschen keine erwartet. Für Gehölzbrüter wäre nur das Gebüsch an der Südseite begrenzt interessant, da die leicht ineinander gewachsenen Kronen etwas mehr Schutz bieten. Bei einem Erhalt der Fläche kann davon ausgegangen werden, dass es zu keiner nennenswerten Zusatzbelastung für Gehölzbrüter kommen wird. Höhlen-, Halbhöhlen und Gebäudebrüter können in oder an den Gebäuden brüten. Bei einem Erhalt dieser wird es zu keiner nennenswerten Zusatzbelastung für diese kommen. Auch bei einer eventuellen Mehrversiegelung der Rasen- oder Gehölzfläche würden Brutvögel nicht mehr belastet als sie es nicht ohnehin schon sind.

4.3.2 Reptilien

Das Vorkommen ausschließlich besonders geschützter oder nicht geschützter Reptilien auf der Vorhabenfläche kann nicht ausgeschlossen werden. Ein geeigneter Lebensraum für streng geschützte Reptilien wird durch das Fehlen von Strukturen zum Überwintern oder grabbaren Boden für die Eiablage nicht vermutet.

4.3.3 Amphibien

Das Vorkommen ausschließlich besonders geschützter oder nicht geschützter Arten der Amphibien auf der Vorhabenfläche kann nicht ausgeschlossen werden. Lebensräume für streng geschützte Arten werden durch die fehlenden Gewässerstrukturen nicht vermutet.

4.3.4 Fledermäuse

Eventuelle Vorkommen von Fledermäusen im Untersuchungsgebiet können nicht ausgeschlossen werden. Die Gebäude, in denen die Tiere eventuell Quartiere beziehen

könnten, werden von der Planung jedoch nicht berührt, daher kann davon ausgegangen werden, dass es zu keinen zusätzlichen Störungen der Tiere kommen wird.

4.3.5 Übrige Artengruppen

Das Vorkommen ausschließlich besonders geschützter oder nicht geschützter Arten der Säugetiere, Insekten, Spinnen oder Mollusken auf der Vorhabenfläche kann nicht ausgeschlossen werden. Lebensräume für streng geschützte Säugetiere, Insekten, Spinnen oder Mollusken werden im Untersuchungsgebiet nicht vermutet.

4.4 Boden

Der Boden im Plangebiet setzt sich Sand-Gley/ Podsol- Gley (Rostgley); spätglaziale Tal- und Beckensande, feinanteilarm, mit Grundwassereinfluss zusammen (GAIA-MVPROFESSIONAL). Die geologische Grundlage stellen holozäne Ablagerungen der Flusssauen dar. Der Boden ist ein Sand (S) mit geringer Ertragsfähigkeit (Stufe 5). 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.

4.5 Fläche

Seit Novellierung des GESETZES ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVP) und des BAUGESETZBUCHES (BauGB) im Jahr 2017 ist mit der *Fläche* ein zusätzliches Schutzgut im Umweltbericht zu berücksichtigen, welches separat zum Schutzgut *Boden* zu betrachten ist. Hierbei sollten die Kriterien Nutzungsänderungen, Neuinanspruchnahme, Dauerhaftigkeit, Entlastungswirkung und Flächenbedarf berücksichtigt werden. Der Parameter *Nutzungsänderung* gewinnt primär bei der Prognose der Auswirkungen der Planung an Bedeutung.

Für den Bestand lässt sich resümieren, dass das 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.

4.6 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.

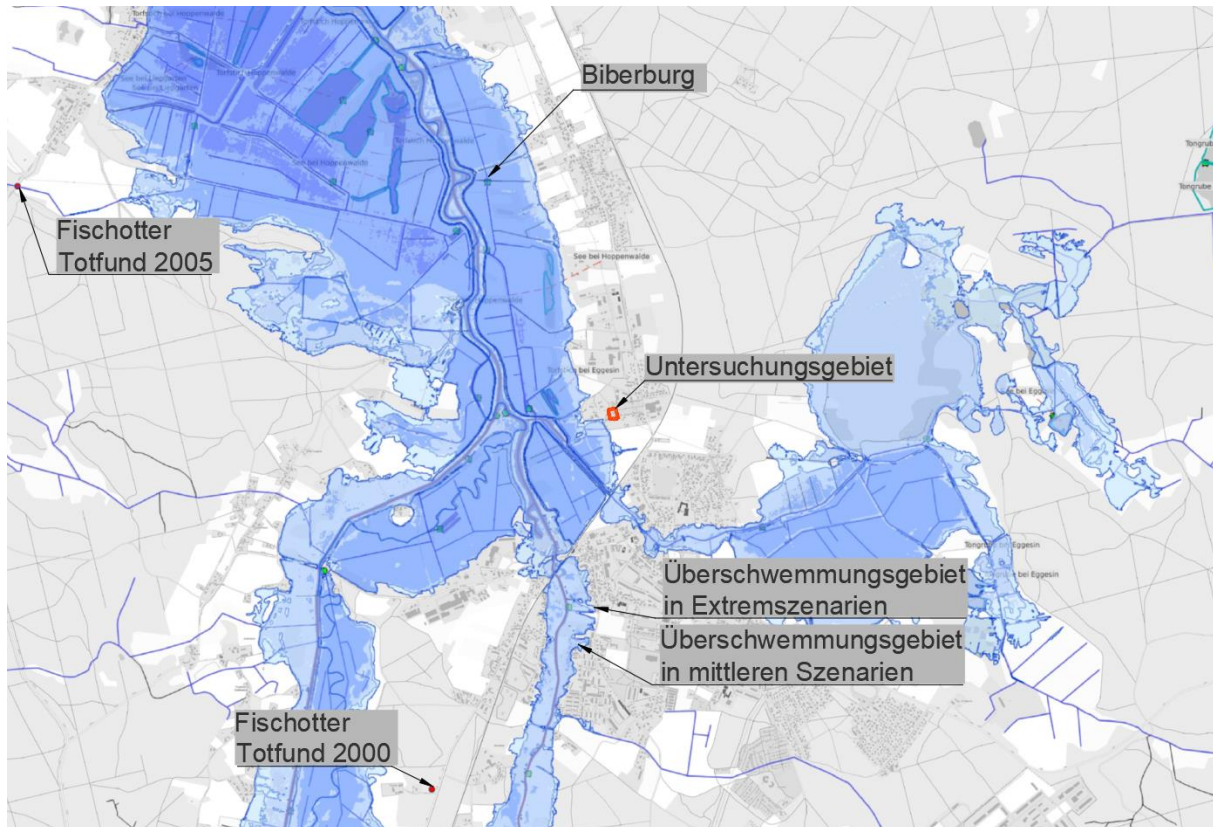


Abbildung 5: Wasser im Umfeld des Vorhabens (nach GEOBASIS-DE/M-V 2026)

4.7 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 Gebüsch sowie kleiner 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 Staubbindungsfunktion 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 Staubentwicklung 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.

4.8 Landschaftsbild

Das Relief des Plangebietes entstand vor 12.000 bis 15.000 Jahren in der Pommerschen Phase der Weichseleiszeit als Grundmoräne im nordwestlichen Randbereich des *Haffstausees* nördlich der *Rosenthaler Staffel* (BRAMER, 1991). Gemäß der naturräumlichen Gliederung des Landschaftsinformationssystems Mecklenburg-Vorpommerns (2026) liegt das Plangebiet in der Landschaftszone *Vorpommersches Flachland*, Großlandschaft *Vorpommersche Heide- und Moorlandschaft*, sowie Landschaftseinheit *Ueckermünder Heide*. 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.

4.9 Kulturgüter

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

4.10 Natura 2000-Gebiete

Das Vogelschutzgebiet DE 2350-401 *Ueckermünder Heide* mit den Zielarten Eisvogel (*Alcedo atthis*), Brachpieper (*Anthus campestris*), Schreiadler (*Aquila pomarina*), Rohrdommel (*Botaurus stellaris*), Ziegenmelker (*Caprimulgus europaeus*), Weißstorch (*Ciconia ciconia*), Schwarzstorch (*Ciconia nigra*), Rohrweihe (*Circus aeruginosus*), Wachtel (*Coturnix coturnix*), Wachtelkönig (*Crex crex*), Schwarzspecht (*Dryocopus martius*), Bekassine (*Gallinago gallinago*), Kranich (*Grus grus*), Seeadler (*Haliaeetus albicilla*), Wendehals (*Jynx torquilla*), Neuntöter (*Lanius collurio*), Heidelerche (*Lullula arborea*), Blaukehlchen (*Luscinia svecica*), Brachvogel (*Numenius arquata*), Fischadler (*Pandion haliaetus*), Goldregenpfeifer (*Porzana porzana*), Sperbergrasmücke (*Sylvia nisoria*) und Wiedehopf (*Upupa epops*) etwa 70 m südwestlich des Vorhabens. Das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) DE 1744-301 DE 2350-303 *Uecker von Torgelow bis zur Mündung* etwa 650 m westlich (siehe Abbildung 2). Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist aufgrund des hohen Abstands und der Geringfügigkeit der Störung des Vorhabens unerheblich.

4.11 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.

5 Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

6 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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.

6.1 Mensch

Die Fläche würde weiterhin als Wohngebiet genutzt werden, nun jedoch rechtlich abgesichert. Die Eigentümer dürften zudem mit der festgesetzten GRZ von 0,4 weitere 22,5% der bisher unversiegelten Flächen versiegeln.

6.2 Flora

Das Plangebiet wird bereits jetzt mit einem Rasenmärobotern gemäht und die Zierbeete an den Randbereichen sind hauptsächlich mit gebietsfremden Gehölzen bepflanzt. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Pflegeregime in dieser Hinsicht gleichbleibt und sich keine nennenswerten Änderungen an den Florenelementen ergeben wird. Die eventuell dazukommenden Versiegelungen würden nur Biotope mit geringem Wert treffen. Konfliktpunkte mit nach §§18-20 NATSCHAG M-V geschützten Elementen entstehen nicht.

6.3 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. Bei dem schlimmsten zu erwartenden Fall würde es zu zusätzlicher Versiegelung von artenarmen Zierrasen und einem Gebüsch aus größtenteils gebietsfremden Gehölzen kommen. Beide Biotope haben nur einen geringen Wert für die heimische Fauna wodurch es nur zu einer geringen Mehrbelastung kommen würde. Da keine streng geschützten Arten im Plangebiet vermutet werden, würden wird es dahingehend jedoch zu keiner Mehrbelastung kommen. Verbote des § 44 BNATSCHG werden vom Vorhaben nicht berührt. Mit dem Erwerb von Ökokontopunkten gilt die Mehrbelastung als ausgeglichen.

6.4 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. Mit dem Erwerb von Ökokontopunkten würde an anderer Stelle die biologische Vielfalt gestärkt werden.

6.5 Boden

Die möglichen, zusätzlichen Versiegelungen und Teilversiegelungen von schätzungsweise 190 m² machen rund 11,5% der Gesamtfläche aus. Diese Versiegelungen ziehen Beeinträchtigungen der Bodenfunktion nach sich, welche multifunktional kompensiert werden.

6.6 Fläche

Die Parameter Nutzungsänderung, Neuinanspruchnahme, Dauerhaftigkeit, Entlastungswirkung und Flächenbedarf sind folgendermaßen betroffen:

Die aktuelle Nutzungsplanung für Landwirtschaft/Feuchtgebiete und Grünflächen soll an die tatsächliche Nutzung als Wohngebiet angepasst werden. Die Flächeninanspruchnahme bleibt die gleiche wie sie bisher ist oder kann durch die volle Ausnutzung des Versiegelungsgrades um rund 11,5% steigen. Es kommt nicht zur Neuinanspruchnahme von Flächen. Die Anerkennung der aktuellen Flächennutzung wird mit Rechtskraft der Änderung dauerhaft und sorgt damit für eine Entlastung von Flächen und für einen verringerten Flächenbedarf im Außenbereich, indem die aktuelle Nutzung nicht zurückgebaut und an anderer Stelle neu geschaffen werden muss.

6.7 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 haushaltsüblichen Rahmen.

6.8 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.

6.9 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.

6.10 Kulturgüter

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

6.11 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. Durch die bereits vorhandene Bebauung und Nutzung des Plangebiets und der nur geringfügigen Zusätzlichen Versiegelung wird nicht erwartet, dass es zu zusätzlichen Störungen auf den Naturparks NP 6 *Am Stettiner Haff* kommen wird.

6.12 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.

6.13 Art und Menge der erzeugten Abfälle sowie 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.

6.14 Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt

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

6.15 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.

6.16 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.

6.17 Eingesetzte Technik 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.

7 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation von Eingriffen

Es kommt zu keinen expliziten Eingriffen, auf die eingegangen werden kann, daher sollten für eventuelle Baumaßnahmen grundsätzlich diese Vermeidungsmaßnahmen bedacht werden.

Vermeidungsmaßnahmen

V1 Bauzeitenregelung (Avifauna)

Zur Vermeidung einer erheblichen Störung bzw. einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und einer damit verbundenen Tötung oder Verletzung von Individuen der Avifauna ist eine Bauzeitenregelung umzusetzen. Die Bauarbeiten zur Umsetzung der Planung sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (Brutperiode: Anfang März bis Mitte September) der vorkommenden Brutvögel durchzuführen.

Bei einer Abweichung von der Bauzeitenregelung ist eine ÖBB einzubeziehen. Gegebenenfalls sind Vergrämnungsmaßnahmen durchzuführen.

8 Eingriffs- Ausgleichbilanzierung

8.1 Ausgangsdaten

8.1.1 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

Das Plangebiet ist etwa 1.642 m² groß und wurde in Punkt 1 beschrieben.

8.1.2 Abgrenzung von Wirkzonen

Um die entstehenden Störfaktoren befinden sich keine ausgewiesenen gesetzlich geschützte Biotop in einer relevanten Entfernung von unter 200 m (nächstgelegenes

Biotop ist in 230 m Entfernung). Auf eine konkrete Ausweisung und Darstellung der Wirkzonen wird daher verzichtet.

8.1.3 Lagefaktor

Das Plangebiet liegt im Abständen von weniger als 100 m zu Siedlungsbereichen und Straßen, woraus sich ein Lagefaktor von 0,75 ergibt (siehe Abbildung 3 und Tabelle 5).

Tabelle 5: Lagefaktoren (HzE 2018)

Lage des Eingriffsvorhaben	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75
100 - 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,25
Innerhalb von Natura 2000-Gebieten, Biosphärenreservaten, Landschaftsschutzgebieten, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 (1.200–2.399 ha)	1,25
Innerhalb von Naturschutzgebieten, Nationalparks, landschaftlichen Freiräumen der Wertstufe 4 (> 2.400 ha)	1,5
* Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

8.2 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die zur Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfes erforderlichen Faktoren sind den Hinweisen zur Eingriffsregelung von 2018 entnommen:

Wertstufe: laut Anlage 3

Biotopwert des betroffenen Biotoptyps: laut Pkt. 2.1

8.2.1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

8.2.1.1 Flächen ohne Beeinträchtigungen

Hierbei handelt es sich um Planungsflächen, die keine Verringerung des ökologischen Wertes der Bestandsflächen verursachen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um den vollständigen Erhalt der versiegelten Biotope und einen anteiligen Erhalt der unversiegelten Biotope. Hierfür wird die Fläche die unversiegelt bleiben muss (Gesamtfläche x 40%) durch die aktuelle Menge der unversiegelten Flächen (PGZ + PHY) dividiert und mit 100 multipliziert, um den Flächenanteil von 77,5% zu bekommen der erhalten bleiben muss.

Tabelle 6: Flächen ohne Eingriffe

Bestand	Planung	Fläche (m ²)
Bauflächen versiegelt 60 %		795
OEL	Erhalt	236
OVU	Erhalt	162
OVP	Erhalt	397
Bauflächen unversiegelt 40 %		657
PGZ	Erhalt zu 77,5%	563
PHY	Erhalt zu 77,5%	94
Gesamt		1.452

8.2.1.2 Flächen mit unmittelbaren Auswirkungen

Die nachfolgende Tabelle 7 zeigt die unmittelbaren Wirkungen des Vorhabens für alle übrigen Flächen auf. Der Biotopwert ergibt sich aus der Subtraktion der aktuellen rechnerische Grundflächenzahl von 0,48 ([OEL + OVU + OVP] / Gesamtfläche) von 1.

Tabelle 7: Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Bestand	Planung	Wert- stufe	Biotop- wert	Lage- faktor	Fläche (m ²)	Eingriffsflächen- äquivalent (m ² EFÄ)
PGZ	Bauflächen versiegelt 60 %	0	0,52	0,75	163	63
PHY	Bauflächen versiegelt 60 %	0	0,52	0,75	27	11
Gesamt					190	74

8.2.1.3 Funktionsbeeinträchtigte Biotope

Weder im Plangebiet noch in den relevanten Wirkzonen werden gesetzlich geschützte Biotope beeinträchtigt.

8.2.1.4 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Es kommen die Versiegelungen gemäß Tabelle 1 zum Ansatz. Die Flächen werden mit einem Versiegelungsfaktor von 0,2 für Teilversiegelung bzw. 0,5 für Vollversiegelung multipliziert (siehe Tabelle 7 im Vergleich zu Tabelle 8).

Tabelle 8: Versiegelung und Überbauung

Planung	Zuschlag (0,2 / 0,5)	Fläche (m²)	Eingriffsflächen- äquivalent (m² EFÄ)
Vollversiegelung	0,5	190	95
Gesamt		190	95

8.2.2 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Die Betroffenheit besonderer faunistischer Funktionen verlangt eine separate Erfassung und Bewertung. Sofern durch die Wiederherstellung der übrigen, betroffenen Funktions- und Wertelemente eine entsprechende Kompensation für besondere faunistische Funktionsbeziehungen noch nicht erreicht wird, erwächst hieraus die Verpflichtung zur Wiederherstellung artspezifischer Lebensräume und ihrer Voraussetzungen. Die Kompensation soll in diesen Fällen so erfolgen, dass Beeinträchtigungen der betroffenen Arten und Teilpopulationen ausgeglichen werden. Eingriffe in solche spezifischen faunistischen Funktionsbeziehungen oder in Lebensräume besonderer Arten bedürfen daher in der Regel einer additiven Kompensation.

8.2.2.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen bzw. störungsempfindliche Arten

Tierarten mit besonderen Lebensraumansprüchen sind nicht betroffen. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

8.2.2.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden mit der Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen keine Populationen oder potenzielle Populationen gefährdeter Tierarten beeinträchtigt. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

8.2.3 Berücksichtigung abiotischer Sonderfunktionen

8.2.3.1 Boden

Der Boden im Plangebiet ist ein Wert- und Funktionselement von allgemeiner Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

8.2.3.2 Wasser

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

8.2.3.3 Klima

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

8.2.4 Multifunktionaler Kompensationsbedarf

Tabelle 9: Berechnung des Multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Eingriffsflächenäquivalente für			Multifunktionaler Kompensations- bedarf (m ² EFÄ)
Biotopbeseitigung / -veränderung (m ² EFÄ)	Funktions- beeinträchtigung (m ² EFÄ)	Teil- / Vollversiegelung bzw. Überbauung (m ² EFÄ)	
74	-	95	169

8.3 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation sind unter Punkt 7 aufgeführt.

8.3.1 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen

Kompensationsmindernde Maßnahmen kommen nicht zum Einsatz.

8.3.2 Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsmaßnahmen

Der Eingriff wird mit dem Erwerb von 169 Punkten einer Ökokontomaßnahmen in der Landschaftszone *Vorpommersches Flachland* ausgeglichen.

8.3.3 Gegenüberstellung EFÄ und KFÄ

Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) **169 m²**

Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) **169 m²**

8.4 Erläuterung

Der Eingriff gilt mit Umsetzung der Maßnahmen als kompensiert.

9 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen aufgrund der Verfügbarkeit des Grundstücks, der aktuellen Nutzung, der Vorbelastung und der günstigen Erschließungssituation nicht.

10 Zusätzliche Angaben

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

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

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

Schwierigkeiten ergeben sich aus der Unklarheit heraus ob und welche Flächen zukünftig zusätzlich versiegelt werden. Alle übrigen notwendigen Angaben konnten den Örtlichkeiten entnommen werden.

10.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

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

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

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

Die Gemeinde prüft die Durchführung, den Abschluss und den Erfolg der Vermeidungsmaßnahmen. Sie lässt sich hierzu vom Bauherrn eine Dokumentation über die Fertigstellung und Entwicklung des Zustandes der Maßnahmen auf verbaler und fotodokumentarischer Ebene vorlegen. Die Ergebnisse sind in Text und Bild zu dokumentieren und der zuständigen Behörde bis zum 01.10. des jeweiligen Jahres vorzulegen.

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

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht zu erwarten, dass Vorhaben geplant sind, die aufgrund der verwendeten Stoffe (Seveso III) störfallanfällig sind. Die Planung steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen.

10.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der neue Bebauungsplan 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.

Quellen

Bramer, H. (1991). *Physische Geographie Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg, Sachsen-Anhalt, Sachsen, Thüringen*.

Allgemeine Grundlagen

Gesetze und Verordnungen auf Bundesebene

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz. (2009). *Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)* vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024.

Bundesregierung. (2005). *Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)* vom 16. Februar 2005, zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013.

Bundesregierung. (2021). *Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)* in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021, zuletzt geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024.

Bundesregierung. (1998). *Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)* vom 17. März 1998, zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021.

Bundesregierung. (2013). *Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)* in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Art. 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023.

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. (2017). *Baugesetzbuch (BauGB)* in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023.

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. (2017). *Baunutzungsverordnung (BauNVO)* in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023.

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz. (2012). *Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)* vom 24. Februar 2012, zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 2. März 2023.

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz. (2009). *Wasserhaushaltsgesetz (WHG)* vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023.

Gesetze und Dokumente auf Landesebene

Land Mecklenburg-Vorpommern. (2010). *Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V)* vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24. März 2023.

Land Mecklenburg-Vorpommern. (2018). *Landes-UVPG-Gesetz Mecklenburg-Vorpommern (LUVPG M-V)* vom 23. September 2018.

Land Mecklenburg-Vorpommern. (1992). *Wassergesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaG)* vom 30. November 1992, zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021.

Land Mecklenburg-Vorpommern. (1998). *Landesplanungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LPIG)* vom 5. Mai 1998, zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 9. April 2020.

EU-Recht

Rat der Europäischen Union. (2009). *Richtlinie 2009/147/EG über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (EU-Vogelschutzrichtlinie)*.

Rat der Europäischen Union. (1992). *Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)*, zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU.

Behördenunterlagen und Fachdokumente

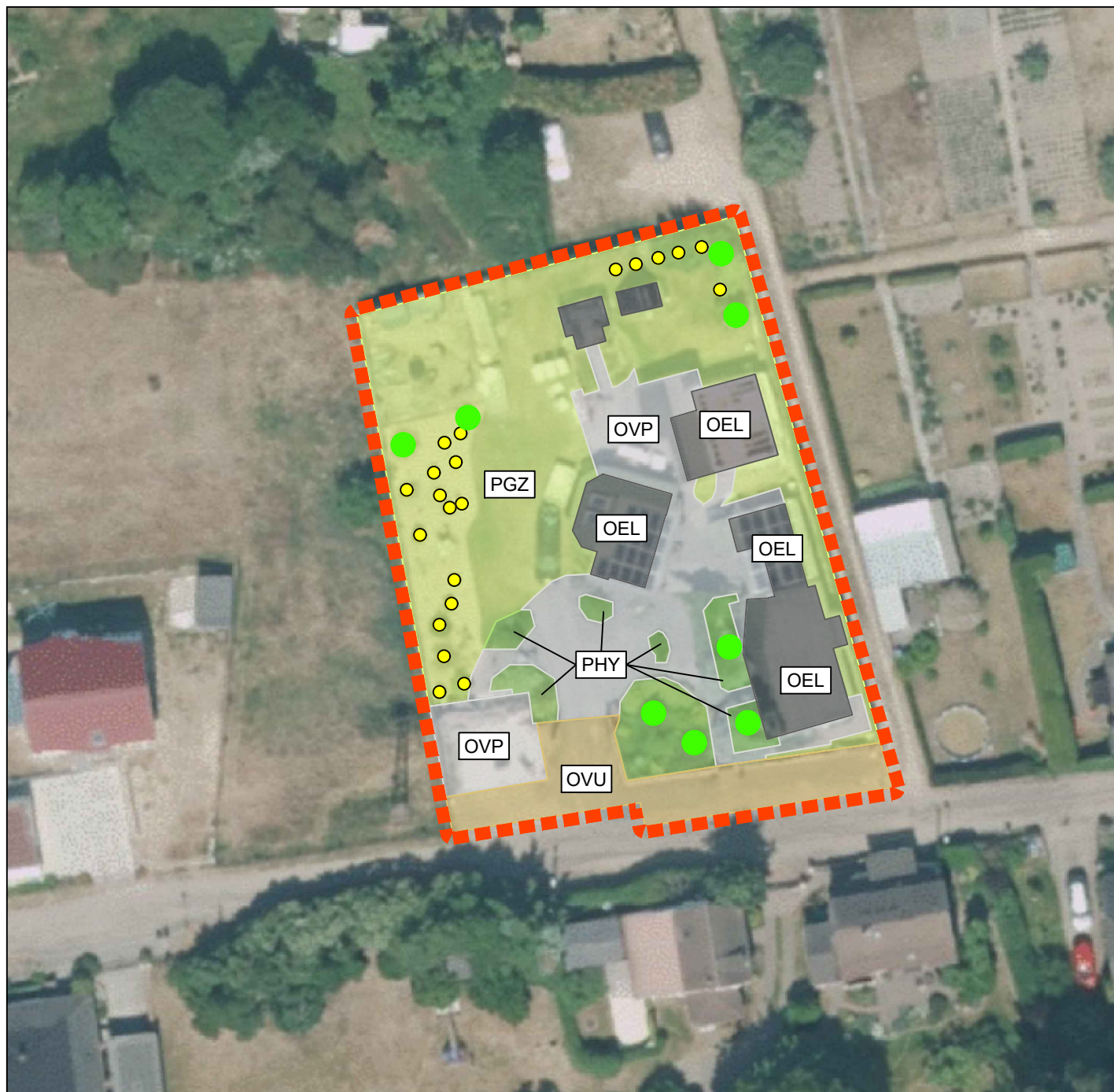
Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V). (2013). *Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern*.

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V). (2016). *Angaben zu den in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogelarten* (Fassung vom 8. November 2016).

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V). (o. J.). *Landschaftsinformationssystem Mecklenburg-Vorpommern (LINFOS M-V) – Kartenportal Umwelt M-V*.

Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern. (2018). *Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE)* (Neufassung 2018).

Zudem wurde die Fläche von einem Fachgutachter begangen

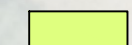


Legende



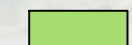
Vorhaben = Untersuchungsraum

Bestand



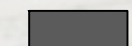
PGZ

Ziergarten



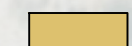
PHY

Siedlungsgebüsch aus
nichtheimischen Gehölzen



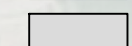
OEL

Lockeres Einzelhausgebiet



OVU

Wirtschaftsweg, nicht oder
teilversiegelt



OVP

Versiegelte Freifläche



Strauch



Baum ohne Schutzstatus

Planverfasser

Tim Zimmer
Garten- und Umweltplanung
Zehdenicker Str. 11
17033 Neubrandenburg
Tel: +49 162 5821284 | E-Mail: tmzmmr@gmail.com

Bauvorhaben

Bebauungsplan Nr. 26/2026 "Wohnen Ueckermünder Straße
Ausbau"

Bauherr

Mirko Ehrke

Leistungsphase

Genehmigung

Planinhalt

Bestandsplan

Maßstab
1:500

Plan-Datum
29.06.2026

Plan-Nr.
1

Blattgröße (B x H in mm)
210 x 297

Plan-Index
-

Anhang des UB
1

DATEI-NAME: Bplan_Eggesin_2026.05.13