

## BEGRÜNDUNG

APRIL 2017

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>PLANUNGSANLASS UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>3</b>
2.1	Rechtsgrundlagen	3
2.2	Planungsbindungen	4
<b>3.</b>	<b>ENTWICKLUNGSZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG</b>	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSÄNDERUNG</b>	<b>8</b>

## 1. Planungsanlass und Grundlagen der Planung

Planungsanlass zur Einleitung dieses Planverfahrens ist die Aufstellung des **vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15/2015 „Ferienhof Hinzenkamp“**. Vorgesehen ist darin die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO zur planungsrechtlichen Zulässigkeit für den Tourismus.

Am 24.09.2015 hat die Stadt Eggesin die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eggesin ist am 16.12.2015 mit dem Stand vom 04/2015 in Kraft getreten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird darin gänzlich als Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a) BauGB ausgewiesen. Die Festsetzungen eines sonstigen Sondergebietes **mit der Zweckbestimmung „Tourismus“** weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB ist somit die 1. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Im Parallelverfahren erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15/2015 „Ferienhof Hinzenkamp“.

## 2. Vorgaben und Rahmenbedingungen

### 2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVOBl. M-V S. 30, 36)
- **Hauptsatzung der Stadt Eggesin** in der aktuellen Fassung

## 2.2 Planungsbindungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbareren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Für Planungen und Maßnahmen der Stadt ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Landesplanungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LPIG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVObI. M-V S. 323).
- **Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V)** vom 30. Mai 2005.
- **Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VR-LVO M-V)** vom 19. August 2010, zuletzt geändert am 8. Oktober 2013.

Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind die Ziele der Raumordnung von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür ist auch der § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach § 3 Abs. 1 Nr.6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen. In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern besagt, dass Randgebiete des Küstenraums und das Küstenhinterland dort, wo sich besondere Voraussetzungen für eine umwelt- und sozialverträgliche Intensivierung des Tourismus bieten, als Entlastungs- und Ergänzungsgebiete zu den Hauptferienorten entwickelt werden sollen. Die Erweiterung des touristischen Angebots z.B. durch die Ansiedlung von Ferienhäusern und – wohnungen sowie die ergänzende Infrastruktur haben in solchen Randgebieten eine besondere Bedeutung. (G 3.1.3 [5] LEP M-V)

Die wesentlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aus dem RREP VP 2010. Es beinhaltet ein regionales Gesamtkonzept unter Einbeziehung sachlich und räumlich konkretisierter Zielvorstellungen.

Hier wurden zentrale Orte mittlerer und oberer Stufe vorgegeben. Der Planungsraum unterliegt dem Oberzentrum Stralsund – Greifswald; Ueckermünde bildet das zuzuordnende Mittelzentrum; Eggesin ist als Grundzentrum ausgewiesen.

Das Vorhaben entspricht dem Leitbild der touristischen Regionalentwicklung im besonderen Maße. Demnach liegt die Spezifik und Anziehungskraft der Tourismusregion Vorpommern in ihrer vielfältigen natürlichen Ausstattung und Landschaft und ihren Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für alle Bevölkerungsgruppen. Damit bieten sich u. a. gute Voraussetzungen sowohl für Gesundheits- und Wellnesstourismus als auch für Kultur- und **Erlebnistourismus**. [...] **Die qualitative Entwicklung und die Ergänzung durch ganzjährig nutzbare Angebote** werden besonders unterstützt.

Die besondere Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft der Region sollen bewahrt und als Potenziale für eine hohe Wohn- und Lebensqualität ihrer Bewohner und Gäste genutzt werden. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts soll durch Maßnahmen des Schutzes, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft erhalten und verbessert werden. Gleichzeitig eine naturverträgliche Nutzung grundsätzlich möglich sein.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> RREP VP 2010, Leitlinien Nr. 7 und 8

Dieses Leitbild findet sich unmittelbar in der Konzeption des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Stadt Eggesin wieder. Vorliegend sollen vorhandene Siedlungsstrukturen überplant und touristisch genutzt werden, ohne dass naturnahe Freiflächen mit einer besonderen Bedeutung für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft in Anspruch genommen werden.

Die Lage des Planungsraums etwa 150 m südlich von Eggesin ermöglicht im Zusammenwirken mit der baulichen Vorprägung und dem naturverträglichen Umnutzungskonzept des Vorhabenträgers, dass die sich südwestlich anschließenden Biotopstrukturen und Schutzgebiete mit einer besonderen Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz nachhaltig gesichert werden können und dennoch das Vorhaben im Sinne der Raumfunktion als Tourismusentwicklungsraum umgesetzt werden kann.

Die Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Erholungseinrichtungen soll hier möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden (G 3.1.3 [6] RREP VP 2010).

Die Potenziale Vorpommerns für das Tourismussegment Urlaub auf dem Lande sollen gezielt genutzt werden (G 3.1.3 [12] RREP VP 2010).

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt innerhalb des Vorbehaltsgebiets Trinkwasser. Durch das Vorhaben entstehen keine schädlichen Einflüsse oder Verunreinigungen des Trinkwassers.

Der Vorhabenstandort soll unter Zurückstellung der Belange der Landwirtschaft in Randlage des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft im Sinne der Vorbehaltsfunktion Tourismus und den o. g. Grundsätzen planungsrechtlich entwickelt werden.

Berücksichtigt man somit die Ziele und Grundsätze dieser übergeordneten Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, bleibt insgesamt festzuhalten, dass diesen mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans nicht widersprochen wird.

### **3. Entwicklungsziele der Flächennutzungsänderung**

Ziel der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eggesin ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Tourismus“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Änderungsbereich im wirksamen Flächennutzungsplan gänzlich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist.

Mit der Änderung der Fläche zu einem Sondergebiet ist die Errichtung von Ferienwohnungen als auch der Ausbau des touristischen Freizeitangebotes geplant. Zur Wahrung des bäuerlichen Charakters soll hofnah ein Streichelgehege in das touristische Konzept integriert werden.

#### 4. Auswirkungen der Flächennutzungsänderung

Gemäß § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes im Rahmen einer Umweltprüfung zu überprüfen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht dargestellt, welcher einen gesonderten Teil der Begründung bildet (§ 2 a BauGB).

Betroffen ist ein etwa 0,8 ha großer Bereich, der im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist.

Tabelle 1: Flächenbilanz als Auszug des Planes

	wirksamer FNP	1. Änderung des FNP
Fläche für die Landwirtschaft	0,8 ha	---
Sonstiges Sondergebiet „SO TOUR“	---	0,8 ha

Der Umfang des Sondergebietes erhöht sich um etwa 0,8 ha zu Lasten der Flächen für die Landwirtschaft.

Diese landwirtschaftliche Nutzung ist derzeit nicht vorhanden. Die Gebäude liegen brach. Ein Teil wurde in den letzten Jahren zu Wohnzwecken genutzt.

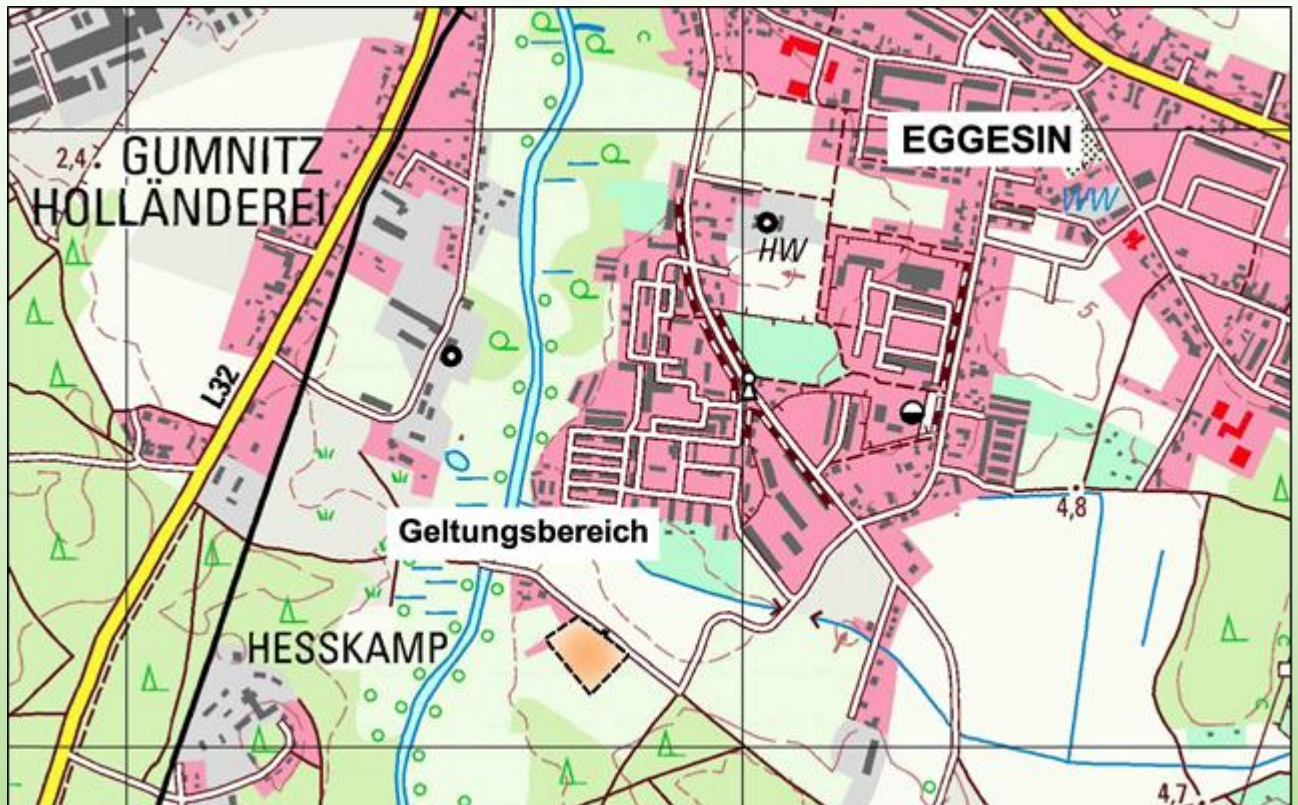
Die geplante Ausweisung eines Sondergebiets steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Aufwertung des baulichen Bestands und dem Umbau zu Ferienwohnungen sowie dem Ausbau des Freizeitangebotes im Rahmen **der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15/2015 „Ferienhof Hinzenkamp“**. Zielgruppen sind Familien mit Kindern die ihre Ferien auf dem Bauernhof verbringen wollen.

Es besteht die Möglichkeit, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen einer nachfolgenden Planungsebene zuzuordnen **(Abschichtung)**. Eine angemessene und abschließende Konfliktbewältigung der zu erwartenden Auswirkungen ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht zweckmäßig.

Auswirkungen, die mit dieser Planung in Verbindung stehen, sind auf dieser Ebene auszuschließen. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird lediglich der derzeitige Nutzungsbestand den Darstellungen des Flächennutzungsplans angepasst.

Ein Einfluss auf die Entwicklung von Flächen des Gemeinbedarfs bzw. auf die soziale Infrastruktur im Gemeindegebiet ist in Verbindung mit der vorliegenden Änderung des FNP nicht zu erwarten.





## UMWELTBERICHT

ALS GESONDERTER TEIL DER BEGRÜNDUNG

APRIL 2017

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und des Inhalts des Vorhabens	3
1.2 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne	5
<b>2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>8</b>
2.1 Beschreibung des Vorhabensstandortes einschließlich des Untersuchungsraumes	8
2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands	9
2.2.1 Schutzgut Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit	10
2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt	10
2.2.3 Schutzgut Boden und Geologie	14
2.2.4 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser	15
2.2.5 Schutzgut Landschaft	15
2.2.6 Schutzgut Luft und Allgemeiner Klimaschutz	16
2.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	16
2.2.8 Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	17
2.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustands	17
2.3.1 Entwicklungsprognosen bei der Durchführung der Planung	17
2.3.1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	17
2.3.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen	18
2.3.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Geologie und Boden	20
2.3.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	20
2.3.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Allgemeiner Klimaschutz	21
2.3.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	21
2.3.1.7 Auswirkungen auf Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	22
2.3.1.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	22
2.3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	22
2.3.3 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	22
2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	24
<b>3. WEITERE ANGABEN ZUR UMWELTPRÜFUNG</b>	<b>24</b>
3.1 Beschreibung von methodischen Ansätzen und Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken	24
3.2 Hinweise zur Überwachung (Monitoring)	24
3.3 Erforderliche Sondergutachten	25
<b>4. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>25</b>
<b>5. ANHANG</b>	

## 1. Einleitung

Planungsanlass zur Einleitung dieses Planverfahrens ist die Aufstellung des **vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15/2015 „Ferienhof Hinzenkamp“**. Vorgesehen ist darin die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes „**SO TOUR**“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO zur planungsrechtlichen Zulässigkeit für den Tourismus.

Am 24.09.2015 hat die Stadt Eggesin die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eggesin ist am 16.12.2015 mit dem Stand vom 04/2015 in Kraft getreten. Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans wird darin gänzlich als Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a) BauGB ausgewiesen. Die Festsetzungen eines Sondergebietes weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab.

Der Umweltbericht ist gemäß § 2 a Satz 3 BauGB ein eigenständiger Teil der Begründung und stellt die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Dabei wird die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit unterschiedlichen Schutzgütern geprüft, und die zu erwartenden erheblichen oder nachhaltigen Umweltauswirkungen werden ermittelt und bewertet.

### 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und des Inhalts des Vorhabens

Ziel der 1. Änderung des Flächennutzungsplans ist es, durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der **Zweckbestimmung „Tourismus“** die Errichtung von Ferienwohnungen als auch der Ausbau des touristischen Freizeitangebotes planungsrechtlich abzusichern.

Hauptzielgruppe sind Familien mit Kindern, die Ihre Ferien auf dem Bauernhof verbringen können. Es ist darüber hinaus zu erwarten, dass ebenfalls Tagestouristen die geplanten Ferienwohnungen als Ausgangspunkt für ihre Wanderungen und Rad-, oder Reitausflüge nutzen werden. Entsprechend sollen bis zu 10 Ferienwohnungen für ca. 40 Gäste mit den dazu notwendigen gastronomischen und sanitären Einrichtungen geschaffen werden.

Im Sinne einer sanften Erschließung bestehender touristischer Ressourcen im Gemeindegebiet sollen die Voraussetzungen für eine angemessene Entwicklung des Standortes mit berücksichtigt werden. Geplant sind die Sanierung der vorhandenen Gebäude und die Einrichtung von Ferienwohnungen in diesen Gebäuden. Zudem soll das touristische Freizeitangebot ausgebaut werden.

Im östlichen Teil des Plangebietes ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz geplant.

Die geplanten Neuversiegelungen beschränken sich auf ein unbedingt notwendiges Maß.

Die zukünftigen Nutzungen und alle daraus resultierenden Auswirkungen sind so vorgesehen, dass der sanfte naturverträgliche Natur-, Wellness, Gesundheits- und Bauernhof-tourismus im Nahbereich der Randow keine zusätzlichen Störreize schafft.

Sowohl die städtebauliche Gliederung als auch die geplanten Kubaturen sind daran ausgerichtet. Der Abstand neuer baulicher Anlagen passt sich an vorgeprägte Strukturen des Hofes an.

Die Verkehrsführung ist durch einen vorhandenen Wirtschaftsweg vorgegeben. Zur Absicherung des ruhenden Verkehrs werden im Norden des sonstigen Sondergebietes bis zu 15 Pkw-Stellplätze in ungebundener Bauweise entstehen.

Störungsintensive Nutzungen des Tagestourismus erzeugen in der Regel einen gewissen Fahrzeugverkehrsanteil sowie einen entsprechenden Besucheraufkommen. Deshalb ist es unerlässlich, diesen verkehrsintensiven Bereich strikt von der eigentlichen Feriennutzung zu trennen. Entsprechend wurde das Vorhaben- und Erschließungskonzept so ausgerichtet, dass den geplanten Nutzungen mit wachsendem Störgrad einen jeweils größeren Abstand zum Schutzgebiet zugewiesen wurde.

Die Schutz- und Entwicklungsziele des benachbarten Vogelschutzgebietes DE 2350-401 „**Ueckermünder Heide**“ spielen eine übergeordnete Rolle. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass die bestehende Belegungsdichte mit Feriengästen an ein wirtschaftliches aber verträgliches Maß herangeführt wird. Der Abstand der baulichen Anlagen muss sich an vorgeprägten Strukturen des Hofes orientieren, denn besonders die vielfältige Vogelwelt im Einzugsgebiet der Randow kann auf eine Unterschreitung von artspezifischen Meide-Distanzen empfindlich reagieren.

Die zukünftigen Nutzungen und alle daraus resultierenden Auswirkungen sind so zu steuern, dass der geplante naturverträgliche Tourismus im Nahbereich der Randow keine zusätzlichen Störreize schafft. Sowohl die städtebauliche Gliederung als auch die geplanten Kubaturen nebst Grünzäsuren müssen daran ausgerichtet werden.

Die Ausdehnung des sonstigen Sondergebietes wurde auf ein minimales Maß reduziert und beschränkt sich ausschließlich auf anthropogen überprägte Bereiche.

In Anlehnung an die Anlage 10 der Hinweise zur Eingriffsregelung wird projektbezogen eine Eingrenzung des Untersuchungsraumes vorgenommen.

## **1.2 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne**

Maßgeblich für die Beurteilung der Belange des Umweltschutzes sind folgende gesetzliche Grundlagen:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erörtern und zu bilanzieren (vergl. dazu § 18 BNatSchG).

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Zur Vermeidung unnötiger Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes sind die in §§ 1 und 2 BNatSchG verankerten Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege maßgeblich und bindend.

Demnach ist zu prüfen, ob das Bauleitplanverfahren einen Eingriff im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG erwarten lässt (Prognose des Eingriffs).

Zudem ist die Gemeinde verpflichtet, alle über die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft am Ort des Eingriffs hinausgehenden Beeinträchtigungen der Umwelt auf ihre Vermeidbarkeit zu prüfen (Vermeidungspflicht).

Im Weiteren ist durch die Gemeinde zu prüfen, ob die Auswirkungen des Vorhabens beispielsweise durch umweltschonende Varianten gemindert werden können (Minderungspflicht).

In einem nächsten Schritt sind die zu erwartenden nicht vermeidbaren Eingriffe durch planerische Maßnahmen des Ausgleichs zu kompensieren.

Unter normativer Wertung des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft mit den übrigen berührten öffentlichen und privaten Belangen abzuwägen (Integritätsinteresse).

---

**Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

**Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVOBl. M-V S. 30, 36)

Aufgrund der Ermächtigung nach § 3 Abs. 2 BNatSchG sind grundsätzlich die Länder für den gesetzlichen Biotopschutz zuständig.

Das **Denkmalschutzgesetz** des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) formuliert Grundsätze, die bei der Entdeckung, Entfernung bzw. Umsetzung von Bodendenkmalen zu beachten sind.

**Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (LWaldG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870) sowie die **Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald** (WAbstVO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20. April 2005 (GVOBl. M-V 2005, S. 166), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 2, 6 geändert durch Verordnung vom 16. Oktober 2014 (GVOBl. M-V S. 601).

### **Weitere überörtliche Planungen:**

Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Eggesin ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V), in Kraft getreten am 30.05.2005 (GVOBl. M-V S. 503, 613)
- Landesverordnung Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010), in Kraft getreten am 19.08.2010 (GVOBl. M-V S. 366)

Die wesentlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aus dem RREP VP 2010. Es beinhaltet ein regionales Gesamtkonzept unter Einbeziehung sachlich und räumlich konkretisierter Zielvorstellungen. Für den vorliegenden Flächennutzungsplans sind **zwei wesentliche Leitlinien** von Bedeutung:

- Die Spezifik und Anziehungskraft der Tourismusregion Vorpommern liegt in ihrer vielfältigen natürlichen Ausstattung und Landschaft und ihren Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für alle Bevölkerungsgruppen. Damit bieten sich u. a. gute Voraussetzungen sowohl für Gesundheits- und Wellness-tourismus als auch für Kultur- und Erlebnistourismus. Der maritime Tourismus soll neben der touristischen Integration geeigneter Binnenlandbereiche an Bedeutung gewinnen. Die qualitative Entwicklung und die Ergänzung durch ganzjährig nutzbare Angebote werden besonders unterstützt.
- Der Tourismus, die Land-, Forst- und Nahrungsgüterwirtschaft, die Energiewirtschaft, das produzierende und verarbeitende Gewerbe, der Dienstleistungssektor und der maritime Wirtschaftssektor sollen als tragende Wirtschaftszweige der Region erhalten und konkurrenzfähig weiterentwickelt werden. <sup>1</sup>

#### **Weitere fachplanerische Vorgaben:**

**Hinweise zur Eingriffsregelung**, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Heft 3/1999)

---

<sup>1</sup> RREP VP 2010, Leitlinien Nr. 4, 7

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Beschreibung des Vorhabenstandortes einschließlich des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum beschreibt entsprechend der zu erwartenden Auswirkungen den Geltungsbereich sowie einen Zusatzkorridor von 50 m. Über diesen gewählten Korridor hinaus sind vorhabenbedingte negative Randeinflüsse nicht zu erwarten.

Der Änderungsbereich befindet sich im Außenbereich etwa 150 m südlich der Stadt Eggesin und 160 m östlich der Randow. Südlich an den Änderungsbereich grenzt intensiv genutztes Grünland. Nördlich liegt ein aufgeschotterter Weg, der den Planungsraum erschließt. Anschließend befinden sich intensiv genutzte Ackerflächen.

Das weitläufige Grundstück ist vor allem im Nordwesten bebaut. Unversiegelte Freiflächen ruderalisieren zunehmend.



**Abbildung 1:** im Planungsraum bestehende Bausubstanz mit Scheune im Vordergrund und Wohnhaus, Baukonzept Neubrandenburg GmbH, Oktober 2015

Das Wohnhaus und ein zurückgesetztes Nebengebäude sind traufständig zum Weg ausgerichtet.



Die Scheune innerhalb des Änderungsbereichs war einsturzgefährdet und konnte nicht erhalten werden.

Bei einer Ortsbesichtigung am 15.01.2016 mit der unteren Naturschutzbehörde konnte festgestellt werden, dass keine artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen sind. Daraufhin erfolgte am 18.01.2016 der Abbruch, ohne dass artenschutzrechtliche Auffälligkeiten aufgetreten sind. Die Scheune war nicht unterkellert und eignete sich auf Grund des eingefallenen Dachs und den daraus resultierenden Temperaturschwankungen nicht als Winterquartier

Die Gebäude wurden in zweigeschossiger Bauweise aus Ziegelmauerwerk mit einer flachen Dachneigung von etwa 5 % errichtet. Mehrere kleinere Nebengebäude und Schuppen verteilen sich über das gesamte Hofgelände.

Der Gehölzbestand setzt sich aus einigen Birken, einer Weide und zahlreichen Obstgehölzen zusammen.

**Natürliche Oberflächengewässer, Trinkwasserfassungen oder Wasserschutzgebiete** sind von der Planung nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Das Vogelschutzgebiet „Ueckermünder Heide“ grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich.

## **2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltmerkmale**

Das Vorhaben ist sowohl maßnahmen- als auch schutzgutbezogen darzustellen und zu bewerten. Im Falle der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sind folgende Einzelkonflikte durch die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Tourismus“ zu berücksichtigen:

### ***Baubedingte Auswirkungen***

- Lärmbelastungen, Beunruhigung während der Errichtungs- und Abbruchphase
- artenschutzrechtliche Konflikte

### ***Anlagebedingte Auswirkungen***

- Auswirkungen auf die Schutzgüter **Tiere und Pflanzen** durch Flächenverlust aufgrund von Neuversiegelungen
- Auswirkungen auf angrenzende **Natura 2000**-Gebiete

### ***Betriebsbedingte Auswirkungen***

- Wirkungen auf die Schutzgüter **Mensch und Tiere und Pflanzen** aufgrund der Anwesenheit von Übernachtungsgästen

**Folgende Konfliktschwerpunkte** sind somit mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festzustellen.

1. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Flächeninanspruchnahme betreffen die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen.
2. Lärm und Staub während der Bauphase sind bezüglich der Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Boden, Tiere und Pflanzen zu untersuchen.
3. Die Wahrnehmbarkeit der Anlage ist bezüglich der Schutzgüter Tiere, Mensch und Landschaftsbild zu beurteilen.
4. Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens sind im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zum Vogelschutzgebiet DE 2350-401 „**Ueckermünder Heide**“ zu bewerten.

Im Rahmen der weiteren Betrachtung der Umweltauswirkungen werden diese Konflikte eine besondere Berücksichtigung finden. Im Folgenden erfolgt eine Bestandsbeschreibung der einzelnen Schutzgüter.

### **2.2.1 Schutzgut Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit**

Die nächstgelegene betriebsfremde Wohnnutzung liegt nordwestlich, in einem Abstand von 150 m, zum Vorhabenstandort. Innerhalb des Untersuchungsraums befinden sich keine Fremdwohnnutzungen.

### **2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt**

Der Geltungsbereich selbst unterliegt keinen Schutzausweisungen nach den §§ 23 (Naturschutzgebiet), 24 (Nationalpark), 25 (Biosphärenreservate), 26 (Landschaftsschutzgebiet), 27 (Naturpark) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). **Das Vogelschutzgebiet „Ueckermünder Heide“ grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich.**

### *Biotope*

#### *Methodik*

Im Oktober 2015 erfolgte durch Mitarbeiter des Planungsbüros BAUKONZEPT Neubrandenburg GmbH eine örtliche Erfassung des Untersuchungsraums. Auf dieser Grundlage und mit Hilfe der *Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern* und einer Vermessung vom 17. November 2015 erfolgte eine Biotoptypenkartierung.

## Ergebnisse

Die Vorhabenfläche selbst beschränkt sich auf den Biotoptyp ODE – Einzelgehöft sowie den Biotoptyp RHU – Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte und den Biotoptyp Intensivgrünland GIM. Die Gebäude innerhalb dieses Bereichs sind teils in massiver Bauweise hergestellt, teils handelt es sich jedoch um einfache Holzschuppen. Die Bereiche der ruderalen Staudenfluren liegen größtenteils außerhalb der Baugrenzen. Südlich ragen intensiv genutzte Grünlandflächen in den Geltungsbereich (GIM). Diese werden regelmäßig gedüngt und gemäht. Innerhalb des Änderungsbereichs, an den Erschließungsweg angrenzend, ist ein artenarmer Zierrasen vorzufinden (PER). Diese Fläche dient derzeit bereits als Einfahrtsbereich auf das Gelände und ist auf Grund der Fahrbewegungen verdichtet. Südöstlich des Geltungsbereichs erstreckt sich ein eingezäunter Nutzgarten, der zunehmend verwildert (PGN). (vgl. Biotoptypenkarte).

Innerhalb des Untersuchungsbereichs befinden sich zwei gesetzlich geschützte Gehölzgruppen. Vorhabenbedingt werden diese Gehölze jedoch nicht beeinträchtigt.

**Tabelle 1: Übersicht über die gesetzlich geschützten Biotoptypen im Untersuchungsraum (vgl. Anhang Biotoptypenkarte)**

<b>Biotoptyp</b>	<b>Kurzbeschreibung</b>	<b>Schutzstatus</b>
<b>BFX – Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten</b>	Das Feldgehölz liegt nordwestlich außerhalb des Geltungsbereichs. Es handelt sich um ein Feldgehölz aus Kiefern, Erlen, Eichen und sonstigen Laubbäumen.	<b>§ 20 NatSchAG M-V</b>
<b>BBG – Baumgruppe</b>	Die Baumgruppe befindet sich östlich des Geltungsbereichs. Die Baumgruppe besteht aus einem lückigen Kieferbestand.	<b>§ 20 NatSchAG M-V</b>

## Fauna

### Methodik

Im Februar 2016 wurde das Plangebiet im Ergebnis einer örtlichen Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am 15.01.2016 durch den Diplom-Landschaftsökologen Jens Berg auf das mögliche Vorkommen und das Gefährdungspotential geschützter und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten untersucht. Das Vorkommen von Fledermäusen sowie von Brutstätten der Gebäudebrüter wurde kartiert. Für verbleibende Artengruppen wurde nach der Lebensraumpotenzialanalyse bewertet.

### *Reptilien*

Die Zauneidechse besiedelt Dünengebiete, Heiden, Halbtrocken- und Trockenrasen, Waldränder, Feldraine, sonnenexponierte Böschungen aller Art (Eisenbahndämme, Wegränder), Ruderalfluren, Abgrabungsflächen sowie verschiedenste Aufschlüsse und Brachen.

Die besiedelten Flächen weisen eine sonnenexponierte Lage, ein lockeres, gut drainiertes Substrat, unbewachsene Teilflächen mit geeigneten Eiablageflächen, spärlich bis mittelstarke Vegetation sowie das Vorhandensein von Kleinstrukturen wie Steine, Totholz als Sonnenplätze auf. Fels- und Erdspalten, vermoderte Baumstubben, selbstgegrabene Röhren oder verlassene Nagerbauten dienen als Überwinterungsquartiere.

Nach MÄRTENS et. al. (1997) haben Bodentiefe, Vegetationshöhe und Vegetationsstruktur den größten Einfluss auf die Individuenzahlen der Art. Wichtig ist, dass die Bodeneigenschaften den Arten das leichte und tiefe Eingraben ermöglichen.

**„Vorkommen der Zauneidechse können nicht ausgeschlossen werden, es handelt sich jedoch nicht um Optimalhabitate. [...] Weitere Vorkommen von Arten der FFH-Richtlinie (z.B. Schlingnatter) sind auf Grund der Biotopausstattung und der aktuellen Artverbreitung nicht zu erwarten.“<sup>2</sup>**

### *Amphibien*

Vorzugslebensräume von Amphibien wie Kammmolch (*Triturus cristatus*), Rotbauchunke (*Bombina bombina*), Moorfrosch (*Rana arvalis*), Springfrosch (*Rana dalmatina*), Kleiner Wasserfrosch (*Pelophylax lessonae*), Wechselkröte (*Bufo viridis*), Laubfrosch (*Hyla arborea*), Kreuzkröte (*Bufo calamita*) und Knoblauchkröte (*Pelobatos fuscus*) sind innerhalb des Untersuchungsraums nicht vorhanden. Potenzielle Laichgewässer, befinden sich in mindestens 150 m Entfernung. **„Eine Beeinträchtigung von Amphibienvorkommen durch das Vorhaben ist jedoch lediglich für den Laubfrosch möglich, insbesondere durch Rodung von Gehölzen, die während der Vegetationsperiode als Rufwarten genutzt werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Wanderungen ist auf Grund des Fehlens von geeigneten Laichgewässern nicht zu erwarten. Eine Barrierewirkung durch das Vorhaben kann auf Grund der lockeren Bebauung ausgeschlossen werden.“<sup>3</sup>**

---

<sup>2,3</sup> Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Kompetenzzentrums Naturschutz und Umweltbeobachtung, Diplom – Landschaftsökologe Jens Berg, März 2016)

### **Käfer**

Mögliche Lebensräume von Käfern (*Coleoptera*) wie Breitrand (*Dytiscus latissimus*), Heldbock (*Cerambyx cerdo*), Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer (*Graphoderus bilineatus*) befinden sich nicht im Änderungsbe- reich. Der Eremit (*Osmoderma eremita*) lebt in mit Mulm gefüllten, größeren Höhlen alter Bäume. Diese Brutbäume können anbrüchig sein, stehen und leben aber zumeist noch. Abgestorbene Bäume können eine gewisse Zeit weiterhin als Brutbaum dienen. „Es konnten keine geeigneten oder besiedel- ten Höhlungen in Gehölzen festgestellt werden bzw. keine Besiedlungshin- weise, entsprechend fehlen Hinweise auf das Vorkommen von xylobionten Käferarten [...]“<sup>4</sup>

### **Schmetterlinge**

Schmetterlinge (*Lepidoptera*) wie der Große Feuerfalter (*Lycaena dispar*), der Blauschillernde Feuerfalter (*Lycaena helle*) und der Nachtkerzenschwär- mer (*Proserpinus proserpina*) leben in Mooren, Feuchtwiesen und an Bach- läufen. Diese geeigneten Lebensräume sind im Bereich des Vorhabenstandor- tes nicht vorhanden.

### **Sonstige streng geschützte Arten**

Berücksichtigt man, dass die Eingriffsfläche keine natürlichen aquatischen und semiaquatischen Lebensräume beansprucht, so sind Wirkungen auf Fische (*Percidae*), Meeressäuger, Libellen (*Odonata*) und Weichtiere (*Mollusca*) sowie Säugetiere wie den Fischotter (*Lutra lutra*) und Biber (*Castor fiber*) auszuschließen.

### **Fledermäuse**

„Im Keller eines Nebengebäudes, welches erhalten werden soll, konnten zwei überwinternde Individuen der Gattung *Myotis* festgestellt werden. Wahr- scheinlich ist ein Vorkommen der Wasser- (*M. daubentonii*) und/oder Fran- senfledermaus (*M. nattereri*). Hinweise auf individuenreiche Koloniequartiere (oderirdische Winterquartiere oder Sommerquartiere: Wochenstubengesell- schaften oder Männchenkolonien) konnten nicht festgestellt werden. Einzel- quartiere oder kleine Gruppen sind jedoch möglich. Vorkommen von Arten der Gattung Pipistrellus (Zwerg-, Mücken- und Rauhhautfledermaus), des Braunes Langohrs und die Breitflügelfledermaus sind am ehesten zu erwar- ten. Eine Beeinträchtigung ist durch Gebäudeabbrüche, Sanierungen, Um- bauten und ggf. durch Umnutzungen des Kellers möglich. Eine zeitweise Nutzung des Plangebietes ist durch alle in der Region vorkommenden Fle- dermausarten möglich.“<sup>5</sup>

<sup>4</sup><sup>5</sup> Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Kompetenzzentrums Naturschutz und Umweltbeobachtung, Diplom – Landschaftsökologe Jens Berg, März 2016)

### *Hornissen*

Hornissen (*Vespa crabro*) bauen ihre Nester meist an Baumhöhlen, manchmal aber auch in Nistkästen oder unter Dachbalken. Dazu benutzen die Hornissen morsches Holz und zerkauen dieses zu einer papierähnlichen, grauen Masse. Die Tiere leben räuberisch von anderen Insekten und füttern damit auch ihre Larven. Im Herbst stirbt das ganze Volk bis auf die befruchteten Weibchen, diese überwintern. Ein Vorkommen von Nester dieser Art ist in und an den vorhandenen Gebäuden durchaus möglich. Bei den Begehungen konnten jedoch keine Nester festgestellt werden.

### *Avifauna*

Der Schutz der Avifauna ergibt sich aus den Vorgaben der EU-Vogelschutzrichtlinie 2009/147/EG. Nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG erhalten alle wild lebenden europäischen Vogelarten den Schutzstatus der besonders geschützten Arten.

Da die Erfassung durch den Diplom Landschaftsökologen im Februar stattfand, konnten nur bestehende Brutstätten erfasst werden. „**Es konnte mit Ausnahme einiger Vogelkästen an den Bestandsgebäuden keine Besiedlungshinweise festgestellt werden.** Daneben sind Nistplätze von Frei- bzw. Heckenbrütern zu erwarten, die in jeder Brutsaison neue Nester anlegen können. Bodenbrüter können auf Grund der Biotopausstattung ausgeschlossen werden. Vorkommen störungsempfindlicher Vogelarten sind im Plangebiet **nicht zu erwarten.**“<sup>6</sup>

Zusammenfassend ergibt sich ein erhöhter Untersuchungsbedarf für Fledermäuse, Amphibien, Reptilien sowie die Avifauna.

## **2.2.3 Schutzgut Boden und Geologie**

### **Geologie**

Der Änderungsbereich befindet sich im Vorpommerschen Flachland. Das Relief dieser Landschaftszone ist überwiegend eben bis flachwellig. Gliedern- und belebende Landschaftselemente sind nur in geringer Vielfalt vorhanden. Besonders sind dagegen die in ein Netz von Schmelzwasserabflussrinnen der letzten Eiszeit eingebetteten Flusstalmoore. Teilgebiete der lehmig-sandigen Grundmoränenbereiche im Nordwesten einschließlich Inner-Rügens als Agrarlandschaft, der Ueckermünder Heide mit sandigen Substraten als Forst-Landschaft und der Friedländer Großen Wiese als grünlandbestimmte Landschaft einen starken naturräumlichen Kontrast. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Vorpommerschen Heide- und Moorlandschaft.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Kompetenzzentrums Naturschutz und Umweltbeobachtung, Diplom – Landschaftsökologe Jens Berg, März 2016)

<sup>7</sup> Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern, Erste Fortschreibung, 2009

## **Boden**

Die **Bewertung des Bodens** erfolgt anhand der Bodenfunktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Nährstoff- und Wasserspeicher, als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers, als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte und als Nutzfläche.

### Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum

Als Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna sind solche zu nennen, die das Vorkommen spezieller Arten ermöglichen. Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna vorhanden.

### Böden mit hoher Bedeutung als Regler für den Stoff- und Wasserhaushalt

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist derzeit bereits anthropogen überprägt. Ehemals handelte es sich um das Betriebsgelände einer Ziegelei.

Der Natürlichkeitsgrad ist durch die Befahrung und Nutzung gering. Der vorhandene Oberbodenhorizont dient über dem anstehenden Sand als Nährstoff- und Wasserspeicher, unterliegt aber aufgrund der Beeinflussung einer geringen Funktionsausprägung.

### Böden mit hoher Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Planungsraum keine Bodendenkmale bekannt.

## **2.2.4 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser**

### Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer.

### Grundwasser

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

## **2.2.5 Schutzgut Landschaft**

Der Vorhabenstandort befindet sich naturräumlich in der Vorpommerschen Heide- und Moorlandschaft. Das Landschaftsbild wird durch die bestehenden Gebäude, Landwirtschaftsflächen, größere, zusammenhängende Waldflächen und die Randow geprägt.

Der Zustand der Landschaft wird mittels der Erlebnisfaktoren Vielfalt, Eigenart und Schönheit beschrieben.

Die bauliche Vorprägung des Planungsraums sowie viele Zäune vermindern dagegen die **Erlebbarkeit** und Wahrnehmbarkeit der Landschaft als Natur- und Lebensraum.

Die Eigenart bezeichnet die historisch gewachsene Charakteristik und Unverwechselbarkeit einer Landschaft zu einem bestimmten Zeitpunkt. Dabei kann die Eigenart sowohl natürlich als auch menschlich geprägt sein.

Der Änderungsbereich ist baulich überprägt von Gebäuden.

Als Teil der Kulturlandschaft mit den für den Bereich des Vorhabenstandortes typischen Landnutzungsformen sind der Vorhabenstandort sowie seine nähere Umgebung in seiner **Eigenart** typisch für in Mecklenburg-Vorpommern ländlich geprägte Siedlungsbereiche.

Als naturnah wird eine Landschaft empfunden, in der erkennbare menschliche Einflüsse und Nutzungsspuren nahezu fehlen. Die **Naturnähe** als Ausdruck für die erlebbare Eigenentwicklung, Selbststeuerung, Eigenproduktion und Spontanentwicklung in Flora und Fauna ist im Untersuchungsraum aufgrund der vorhandenen Gebäude nicht vorhanden.

Außerhalb des Untersuchungsraumes sind naturnahe Bereiche jedoch durchaus vorhanden.

Die landschaftliche **Vielfalt** des Geltungsbereiches beschränkt sich auf die existierende Gehölzstruktur, bestehend aus jungen Birken und Obstbäume, sowie auf die mit oftmals Spontanvegetation ausgestatteten Bereiche.

### **2.2.6 Schutzgut Luft und Allgemeiner Klimaschutz**

Die Region Vorpommern liegt im Bereich des noch stark ozeanisch geprägten Klimas, wobei an der südöstlichen Grenze kontinentale Einflüsse bereits deutlich feststellbar sind. Die südlichen und östlichen Bereiche der Region gehören zu den niederschlagsbenachteiligten Gebieten. Die Jahresdurchschnittstemperatur Eggesins beträgt etwa 8,8 °C. Der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt bei etwa 542 mm.<sup>8</sup>

### **2.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Änderungsbereiches keine Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern vorhanden.

---

<sup>8</sup> Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern, Erste Fortschreibung, 2009



### **2.2.8 Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

Der Änderungsbereich **grenzt an das Vogelschutzgebiet „Ueckermünder Heide“ DE 2350401**. Es befinden sich keine weiteren Schutzgebiete im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes.

Das Vogelschutzgebiet hat eine hohe Bedeutung hinsichtlich der hohen Konzentration von Anhang I-Brutvogelarten. Als typisches Gebietsmerkmal wird im Standarddatenbogen die großflächigen, geschlossen Wald-, Heide- und Grünlandkomplexe der Ueckermünder Heide genannt.

Als Vogelarten sind u. a. Schreiadler, Blaukehlchen, Wiedehopf, Seeadler, Kranich und Rohrweihe aufgeführt. Das Vogelschutzgebiet verfügt über eine Gesamtfläche von 25.383 ha.

Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben sowie der Standard-Datenbögen werden folgende Schutzerfordernisse des Natura 2000-Gebietes auszugsweise aufgeführt:

#### **Vogelschutzgebiet „Ueckermünder Heide“**

- Erhaltung störungsarmer Offenlandflächen
- Erhaltung und Entwicklung von störungsarmen Wäldern mit angemessenen Altholzanteilen für Greifvogel und Waldbrüter
- Erhaltung des Struktureichtums in Feuchtlebensräumen (z. B. Gebüschgruppen, Staudenfluren, Erlenbruchwälder in Niedermoorbereichen) für Hecken und Röhrichtrüter

Das Vorhaben grenzt unmittelbar an das Vogelschutzgebiet.

## **2.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustands**

### **2.3.1 Entwicklungsprognosen bei der Durchführung der Planung**

Unter Berücksichtigung des oben dargestellten Vorhabens erfolgt nun im Folgenden die Beschreibung der Auswirkungen der Planung auf die zu untersuchenden Schutzgüter.

#### **2.3.1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit**

Es liegen keine Anhaltspunkte für erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch vor. Gefahren und Risiken für Gesundheit und Leben sowie eine Verschlechterung der Lebensbedingungen durch zusätzliche Umweltbelastungen sind nicht zu erwarten.

### **2.3.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt**

Im § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft definiert als „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.“

Innerhalb dieser Unterlage ist zu prüfen, welche Auswirkungen das Vorhaben auf Tiere und Pflanzen des Untersuchungsraumes haben kann.

#### **Biotope**

Eine Beseitigung oder Beeinträchtigung von Wertbiotopen oder gesetzlich geschützten Biotopen ist mit der Planung nicht vorgesehen. Vorhabenbedingte Auswirkungen auf diese Strukturen sind nicht zu erwarten.

Der im Geltungsbereich vorhandene Baumbestand soll erhalten bleiben. Es finden keine Gehölzbeseitigungen statt.

#### **Fauna**

Eine Betroffenheit der untersuchten faunistischen Artengruppen ist während der Bauphase nicht gänzlich auszuschließen.

Deshalb sind die Abbrucharbeiten sowie die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit ausschließlich im Zeitraum von Oktober bis März durchzuführen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

Bei geplanten Abbrüchen von Gebäuden ist frühzeitig vor Beginn der Abrissarbeiten durch einen geeigneten Sachverständigen festzustellen, ob sich im Gebäude Brut-, Nist-, Wohn- oder Zufluchtsstätten geschützter Tierarten (z.B. Fledermäuse, Vögel) befinden. Sollte sich ein Vorkommen geschützter Tierarten nicht bestätigen, ist eine Ausnahmegenehmigung oder Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erforderlich.

#### **Reptilien**

Innerhalb des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans befinden sich keine optimalen Habitate für die Zauneidechse. Es befinden sich keine Versteckmöglichkeiten, Überwinterungsmöglichkeiten und Fortpflanzungsstätten innerhalb der Baugrenze. Das Vorkommen und Störungen der Zauneidechse ist jedoch nicht auszuschließen. Um Störungen während der Bodenarbeiten für Gebäude zu vermeiden muss sichergestellt werden, dass sich keine Individuen im Baustellenbereich befinden.

Gegeben Falls müssen vorhandenen Tiere fachgerecht umgesetzt werden und ein zurückwandern der Tiere durch beispielsweise einen Schutzzaun vermieden werden.

**„Erhebliche Beeinträchtigungen werden nicht erwartet, da durch das Vorhaben eine Besiedlung nicht ausgeschlossen wird und durch Pflegemaßnahmen sogar eine Förderung der Art möglich ist.“<sup>9</sup>**

### *Amphibien*

Insbesondere durch die Rodung von Gehölzen, die während der Vegetationsperiode als Rufwarten genutzt werden ist eine Beeinträchtigung des Laubfrosches möglich. Mit der Umsetzung des Vorhabens sind jedoch keine Gehölzbeseitigungen vorgesehen. Somit kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

### *Fledermäuse*

Das Keller-Winterquartier der zwei überwinternden Individuen der Gattung Myotis bleibt erhalten. Um Tötungen, Verletzungen oder erhebliche Störungen von Fledermäusen in den Sommerquartieren zu vermeiden, ist vor Beginn der Abbruch- und Bauarbeiten eine Kartierung durchzuführen. **„Eine Beeinträchtigung in der Jagdhabitatnutzung ist jedoch nicht zu erwarten.“<sup>10</sup>**

### *Avifauna*

Die vorhandenen Brutkästen **sind außerhalb der Brutzeit** zu demontieren und an geeigneten Gehölzen im Plangebiet zu befestigen. Während der Brutzeit sind die Kästen nur durch einen Sachverständigen umzuhängen.

Es sind keine Gehölzbeseitigungen vorgesehen.

Mit Abbruch und der Baufeldfreimachung **außerhalb der Brutperiode** können artenschutzrechtliche Konflikte vollständig vermieden werden. Es wird im Sinne des besonderen Artenschutzes eine Bauzeitenregelung vorgesehen, um die im § 44 des BNatSchG genannten Verbotstatbestände auszuschießen.

Die vorgesehene Bauzeitenregulierung ist damit als Vermeidungsmaßnahme anzusehen. Mithilfe dieser Maßnahme kann das Eintreten der Verbotstatbestände vollständig vermieden werden.

Nachhaltige Störwirkungen auf die Avifauna, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen können, werden unter Einhaltung einer Bauzeitenregelung **nicht erzeugt.**

---

<sup>9 10</sup> Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Kompetenzzentrums Naturschutz und Umweltbeobachtung, Diplom – Landschaftsökologe Jens Berg, März 2016)

Sollten die Abbrucharbeiten oder die Baufeldfreimachung innerhalb des Brutzeitraums liegen, ist vor Beginn der Arbeiten eine Kartierung durchzuführen, um sicher zu gehen, dass keine Individuen betroffen sind.

### ***Zusammenfassung der Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen***

Generell bleibt festzuhalten, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen als nicht erheblich einzuschätzen sind. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können dennoch nicht von vornherein ausgeschlossen werden.

Mit einer Bauzeit von Oktober bis März können diese jedoch gänzlich vermieden werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist ein störunempfindlichen Arteninventar zu erwarten. Durch den zunehmenden Besucherverkehr werden sich die Beeinträchtigungen nur geringfügig erhöhen. Die Artenzusammensetzung und Artendichte als Indikator für die Biologische Vielfalt unterliegen keinen relevanten Änderungen.

Negative vorhabendbedingte Auswirkungen für die untersuchten Tierarten sind demnach nicht ableitbar.

### **2.3.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Geologie und Boden**

Die mit dem Vorhaben in Verbindung stehenden Maßnahmen haben keine Auswirkungen auf das Schutzgut **Geologie**.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind mit der Umsetzung der Planung nicht ableitbar.

### **2.3.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Innerhalb des Untersuchungsraumes befinden sich keine natürlichen Gewässer. Durch die Fremdenbeherbergung entstehen keine nachteiligen Wirkungen auf das Grund- oder Oberflächenwasser.

Das von Dach- und Verkehrsflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird auf der Vorhabenfläche verwertet bzw. einer naturnahen Versickerung zugeführt.

Durch den Einsatz der bautechnischen Geräte sowie durch den Fahrzeugverkehr besteht die potenzielle Gefährdung der Freisetzung von Schadstoffen (Treibstoffe, Schmieröle), insbesondere in Senken, in denen sich das Niederschlagswasser ansammeln kann.

Vor Beginn der Bauarbeiten sind die Baufahrzeuge auf ihren technisch einwandfreien Zustand zu prüfen. Mängel an Fahrzeugen sind umgehend zu beheben. Mangelhafte Fahrzeuge und Geräte sind von der Baustelle zu entfernen.

Gleichzeitig werden die Fahrzeugführer der Baufahrzeuge auf diese potenzielle Gefährdung hingewiesen und hinsichtlich einer ordnungsgemäßen und umsichtigen Bauausführung belehrt.

Lagerplätze sind in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten, der ein Freisetzen von Schadstoffen unterbindet.

Ereignet sich trotz umsichtiger Arbeitsweise eine Havarie und kommt es dabei zur Freisetzung von Schadstoffen, so ist der verunreinigte Boden umgehend ordnungsgemäß zu entsorgen und gegen unbelasteten Boden auszutauschen.

Die Bauleitung hat u. a. die Einhaltung der umweltschutzrelevanten Bestimmungen zu kontrollieren und durchzusetzen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Qualität des Wassers durch Stoffeinträge ist nicht zu erwarten.

### **2.3.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Allgemeiner Klimaschutz**

Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen der Luft sind mit der Ausweisung des sonstigen Sondergebietes nicht zu erwarten.

### **2.3.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft**

Die Zahl der Vollgeschosse der Gebäude wurde bei Z = II belassen. Innerhalb des SO TOUR II ist die Zahl der Vollgeschosse auf Z = I begrenzt.

Daraus ergibt sich eine in Bezug auf das Landschaftsbild verträgliche Höhe der baulichen Anlagen. Für das Vorhaben werden keine landschaftlichen Freiräume in Anspruch genommen. Im Osten und Süden des Geltungsbereichs wird die Wahrnehmbarkeit des Vorhabens durch den vorhandenen Wald verringert.

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild lassen sich unter Berücksichtigung der Umnutzung der bereits vorhandenen Gebäude nicht ableiten sowie des geringen Versiegelungsgrades.

### **2.3.1.7 Auswirkungen auf Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

Insgesamt besteht weder durch das Vorhaben „Ferienhof Hinzenkamp“ noch durch ein kumulatives Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung des Vogelschutzgebietes und seiner maßgeblichen Bestandteile.

Eine weitergehende Prüfung ist nicht erforderlich.

**Das Vorhaben ist verträglich in Bezug auf das Vogelschutzgebiet DE 2350-401 „Ueckermünder Heide“.**

### **2.3.1.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Vorhabenbereich befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler oder archäologische Denkmäler. Demzufolge hat die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.

### **2.3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens**

Es ist davon auszugehen, dass die Nichtdurchführung des zu prüfenden Vorhabens der Standort zunehmend ruderalisiert. Auch der bereits vorhandene Gebäudebestand wird zunehmend zerfallen.

### **2.3.3 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Aufgrund von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und der Kompensation von unvermeidbaren Eingriffen in den Natur- und Landschaftshaushalt des Untersuchungsgebiets durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung fügt sich das geplante Vorhaben gut in die Landschaft ein.

Schutzgutbezogen erfolgt hier eine zusammenfassende Darstellung der Wirkungen des geplanten Vorhabens unter Berücksichtigung der zu erwartenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

### **Schutzgut Mensch**

Unter Punkt 2.3.1 dieser Unterlage konnten keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch ermittelt werden. Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Die bestehende Vegetationsdecke ist anthropogen überprägt und unterliegt einem geringen Natürlichkeitsgrad. Änderungen des Vegetationsbestandes sind unvermeidbar.

Der Einfluss auf hochwertige und empfindliche Biotope und Lebensräume des Untersuchungsraumes wurde prognostisch ermittelt.

Hier sind keine wesentlichen Auswirkungen, die zu einer Beeinträchtigung führen können, zu erwarten.

### **Schutzgut Boden**

Durch flächensparende Bauweise sowie die Sanierung vorhandener Gebäude beschränken sich die Neuversiegelungen auf ein unbedingt nötiges Maß.

Allgemein besteht die Möglichkeit des Auftretens von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Pflanzen, Tiere und Wasser, denn eine wesentliche Veränderung des Bodens führt zu Verschiebungen im Pflanzenbestand, was nachfolgend zu einer Änderung des Lebensraums von Tieren führt.

Allerdings ist auf Grund der Vorbelastung des Standortes die Beeinträchtigung von Lebensräumen mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auszuschließen.

### **Schutzgut Wasser**

Das Schutzgut Wasser unterliegt keinen Änderungen. Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Luft und allgemeiner Klimaschutz**

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Landschaft**

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist durch die Erweiterung eines anthropogen vorgeprägten Geländes, primär mit der Sanierung vorhandener Gebäude als äußerst gering zu bewerten.

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht erkennbar.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

## **2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß des RREP Vorpommern innerhalb eines Tourismusentwicklungsraumes. Die Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potentiale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.

Weiter heißt es, dass die Potenziale Vorpommerns für das Tourismussegment Urlaub auf dem Lande gezielt genutzt werden sollen.

## **3. Weitere Angaben zur Umweltprüfung**

### **3.1 Beschreibung von methodischen Ansätzen und Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgte verbal argumentativ. Hinweise zum Detaillierungsgrad und zu den Anforderungen an die Umweltprüfung wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung der zuständigen Fachbehörden ermittelt.

### **3.2 Hinweise zur Überwachung (Monitoring)**

Über ein Monitoring überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

Das vorhabenbezogene **Monitoring-Konzept** sieht vor, diese Auswirkungen durch geeignete Überwachungsmaßnahmen und Informationen unter Berücksichtigung der Bringschuld der Fachbehörden nach § 4 Absatz 3 BauGB in regelmäßigen Intervallen nach Realisierung des Vorhabens zu prüfen und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Stadt Eggesin plant, in einem Zeitraum von einem Jahr nach Realisierung des Vorhabens zu prüfen, ob die notwendigerweise mit mehr oder weniger deutlichen Unsicherheiten verbundenen Untersuchungen im Nachhinein zutreffen bzw. erhebliche unvorhersehbare Umweltauswirkungen aufgetreten sind. Die Prüfung erfolgt durch Abfrage der entsprechenden Fachbehörden. Alle mit dem Monitoring-Konzept in Verbindung stehenden Aufwendungen sind durch den Vorhabenträger zu tragen.



### 3.3 Erforderliche Sondergutachten

Aufgrund der möglichen Betroffenheit von gehölz-, gebäude und bodenbrütenden Vogelarten, Fledermäusen, Reptilien sowie Amphibien ist die Untersuchung dieser Arten in einer gesonderten **artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** erforderlich gewesen. Die Ergebnisse dieses Gutachtens wurden innerhalb des Umweltberichtes stets berücksichtigt. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist Anhang des Umweltberichts zum Bebauungsplanverfahren.

Des Weiteren war aufgrund der Nähe des Vorhabens zu dem Natura 2000-Gebiet eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung für das angrenzende **Vogelschutz -Gebiet** erforderlich, deren Ergebnisse im Umweltbericht mit eingeflossen sind.

Die Gutachten befinden sich im Anhang zu dieser Unterlage.

### 4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Prüfung der Wirkung **des geplanten sonstigen Sondergebietes** „Tourismus“ auf die Schutzgüter des Untersuchungsraums ergab insgesamt, dass die Schutzgüter aufgrund der beschriebenen vorhabenbedingten Auswirkungen **nicht erheblich** oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Die beschriebenen Bau- und Sanierungsarbeiten lassen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter vermuten. Die **Versiegelung** wurde an ein umweltverträgliches Maß herangeführt. Die Beherbergungseinrichtungen werden nicht einzeln erschlossen, sodass ein erhöhtes Befahren der Vorhabenfläche nicht erfolgt. Grundsätzlich wird mit diesem Vorhaben ein naturverträglicher Ferienbauernhof mit Beherbergungseinrichtungen im touristischen Bewusstsein angestrebt.

**Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter konnte für dieses Vorhaben im Rahmen der Umweltprüfung nicht festgestellt werden.**