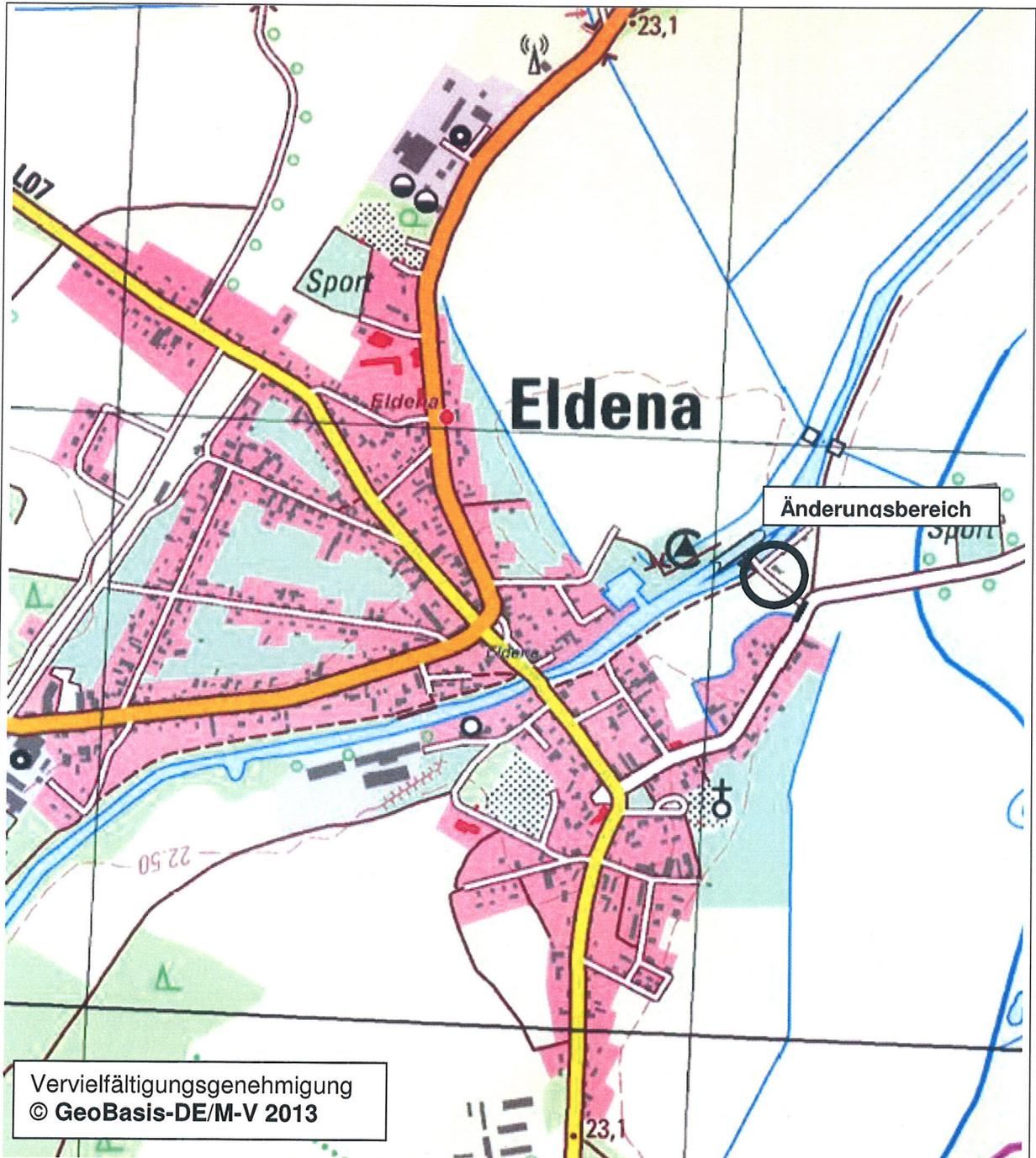


GEMEINDE ELDENA

AMT GRABOW



1. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Begründung

September 2013

Auftraggeber:

Gemeinde Eldena
über Amt Grabow
Am Markt 1
19300 Grabow

Auftragnehmer:

Gudrun Schwarz
Architektin für Stadtplanung
in der Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung
Ziegeleiweg 3
19057 Schwerin
Telefon 0385 – 48 975 98 - 00
Telefax 0385 – 48 975 98 - 09
g.schwarz@buero-sul.de

Kersten Jensen
Landschaftsarchitekt
in der Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung
Ziegeleiweg 3
19057 Schwerin
Telefon 0385 – 48 975 98 - 02
Telefax 0385 – 48 975 98 - 09
k.jensen@buero-sul.de

Inhaltsverzeichnis

Begründung

1	Einleitung	4
1.1	Anlass der 1. Änderung.....	4
1.2	Geltungsbereich und Kartengrundlage.....	4
1.3	Rechtsgrundlagen.....	4
2	Übergeordnete Ziele	5
2.1	Allgemeine Ziele der Landesplanung.....	5
2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg.....	5
2.3	Flächennutzungsplan.....	5
3	Änderungskonzept	6
4	Klimaschutz	6
5	Flächenbilanz	6
6	Hochwasserschutz	6
7	Hinweise	7
8	Umweltbericht	8

Anlage: Übersichtsplan Höhen

besonderer Teil: Umweltbericht

Der Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ehemaliges Schleusenwärterhaus“ (Stand Mai 2013) ist gleichzeitig der Umweltbericht zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, da sich der Änderungsbereich im Flächennutzungsplan ausschließlich auf den Geltungsbereich des VE-Plans beschränkt.

1 Einleitung

1.1 Anlass der 1. Änderung

Der Bereich des ehemaligen Schleusenwärterhauses, das als Wohnbaufläche entwickelt werden soll, weicht mit seiner Nutzungsfestsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ehemaliges Schleusenwärterhaus“ von den bisherigen Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan ab.

Bebauungspläne sind inhaltlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Da die Flächennutzung für den Teilbereich nicht mehr den bestehenden und geplanten Nutzungen im wirksamen Flächennutzungsplan entspricht, muss gemäß § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan geändert werden.

Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „ehemaliges Schleusenwärterhaus“ geändert.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eldena hat auf ihrer Sitzung vom 23.08.2012 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan zu ändern. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.

Gemäß § 17 (1) Landesplanungsgesetz wurde die 1. Änderung des Flächennutzungsplans dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg angezeigt.

1.2 Geltungsbereich und Kartengrundlage

Von der 1. Änderung ist ausschließlich eine Fläche in der Ortslage Eldena betroffen; alle übrigen Darstellungen werden nicht berührt. Aus diesem Grund ist auch nur der entsprechende Planausschnitt Bestandteil des Änderungsverfahrens. Die Änderung wurde in der Planzeichnung kenntlich gemacht.

Als Kartengrundlage dient die Planzeichnung (Papierplan) des seit 21.03.1997 wirksamen Flächennutzungsplanes im M 1:4.000, die gescannt und digital weiterbearbeitet wurde.

1.3 Rechtsgrundlagen

- das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
 - die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510),
 - das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542)
-

2 Übergeordnete Ziele

2.1 **Allgemeine Ziele der Landesplanung**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden für das Land Mecklenburg-Vorpommern durch das **Landesraumentwicklungsprogramm** vom 30. Mai 2005 dargestellt.

Gemäß der dem Landesraumentwicklungsprogramm beiliegenden Karte ist das überwiegende Gemeindegebiet von Eldena als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und entlang der Müritz-Elde-Wasserstraße als Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.

2.2 **Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg**

Die Landkreise Nordwestmecklenburg, Ludwigslust-Parchim und die Landeshauptstadt Schwerin bilden gemeinsam die Planungsregion Westmecklenburg.

Die Gemeinde Eldena gehört administrativ zum Landkreis Ludwigslust-Parchim.

Entsprechend des **Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg** (RREP WM) vom 31.08.2011 ist Eldena als Siedlungsschwerpunkt eingestuft und hat somit die Funktion, die ortsnahe Grundversorgung zu gewährleisten sowie zu einer geordneten Siedlungsentwicklung beizutragen. Eldena liegt in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Durch Eldena führt der wichtige Schifffahrtsweg, die Müritz-Elde-Wasserstraße. Die Bereiche entlang der Wasserstraße sind als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.

Mit der Weiternutzung des ehemaligen Schleusenwärterhauses wird eine vorhandene Nutzung fortgeführt, und es werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen. Dieser Wohnstandort entspricht einer geordneten Siedlungsentwicklung und somit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung. Dies wurde durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg mit Stellungnahmen vom 11.01.2013 und vom 24.06.2013 bestätigt.

Die Gemeinde Eldena hatte am 31.12.2010 1.256 Einwohner.

Mit der Ausweisung des ehemaligen Schleusenwärterhauses als Wohnbaufläche im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, bei einer geplanten Wohnungsanzahl im VE-Plan von max. zwei Wohnungen, wird dem Entwicklungsrahmen bis 2020 entsprochen.

2.3 **Flächennutzungsplan**

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Eldena ist seit dem 19.03.1997 wirksam.

Die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Schleusenwärterhaus selbst ist als Gebäude innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Das Grundstück des ehemaligen Schleusenwärterhauses befindet sich ca. 40 m von der gemischten Bauflächen (M) in der Altonaer Straße entfernt. In der Altonaer Straße sowie auf der Ostseite der Müritz-Elde-Wasserstraße, innerhalb des als Grünfläche dargestellten Uferbereiches, führen Wanderwege entlang. In der Wasserstraße befindet sich in Höhe des ehemaligen Schleusenwärterhauses eine Schleuse.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan beschränken sich ausschließlich auf die Grundzüge. Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Das betrifft auch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geändert.

3 Änderungskonzept

Die Fläche wurde bis 2009 als Bundesliegenschaft des Wasser- und Schifffahrtsamtes genutzt, hier Arbeits- und Wohnstätte des Schleusenwärters mit Nebenanlagen. 1998 wurde das Gebäude umfangreich saniert und war bis 2009 bewohnt. Mit der Automatisierung der Schleuse entfiel die Notwendigkeit eines Schleusenwärters. Das Grundstück ist voll erschlossen. Das Gebäude dokumentiert in Eldena die Schleusenfunktion und soll zweckmäßig als Wohngebäude weiter genutzt werden.

Nur der Bereich des ehemaligen Schleusenwärterhauses mit Nebenanlagen wird als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Weiterentwicklung darüber hinaus wird ausgeschlossen. Mit der Umnutzung dieser Fläche besteht nunmehr die Möglichkeit, das Gebäude zu sichern und den Verfall/Verwahrlosung zu unterbinden. Gerade an der touristisch genutzten Wasserstraße mit begleitenden Wanderwegen kann der Bereich sinnvoll geordnet werden. Der Ausgleich wird durch Ausweisung einer Streuobstwiese auf dem Grundstück gesichert. Von der Darstellung in der Planzeichnung wurde auf Grund des Maßstabes abgesehen.

Mit der Planung soll die geordnete bauliche Entwicklung in diesem Bereich von Eldena gesichert werden.

In der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Darstellung des Plangebietes für den VE-Plan als Wohnbaufläche. Nachrichtlich wurde der 50 m – Gewässerschutzstreifen in der Planzeichnung dargestellt.

Die Sicherung des Wohnstandortes entspricht dem Gebot des sorgsamem Umgangs mit dem Schutzgut Boden. Ortsrand und Landschaftsbild werden nicht geändert.

Mit dem Wohnstandort des ehemaligen Schleusenwärterhauses ist die bauliche Entwicklung entlang der Altonaer Straße in Richtung Norden abgeschlossen.

Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen bestehen durch diese Änderung des Flächennutzungsplanes nicht.

4 Klimaschutz

Das Plangebiet beschränkt sich auf eine bestehende Wohnbaufläche, in Nähe bestehender Wohnbebauung. Eine Überplanung neuer Flächen erfolgt nicht, so dass der bestehende Versiegelungsgrad erhalten bleibt. Somit wird der Zielstellung einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung entsprochen, die sich mit diesem VE-Plan auf die Weiternutzung eines ehemaligen Wohn- und Dienstgrundstückes orientiert.

5 Flächenbilanz

Die Änderungsfläche beträgt ca. 0,2 ha.

6 Hochwasserschutz

Der Änderungsbereich befindet sich unmittelbar an der Schleuse Eldena an der Müritz-Elde-Wasserstraße (MEW). Da sich das Plangebiet im unmittelbaren Einzugsbereich der Müritz-Elde-Wasserstraße befindet, ist die Hochwassersituation zu betrachten. Gemäß Schreiben des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg vom 15.02.2013 wurden 2011/2012 im Zuge der Umsetzung der EU-Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL) für die Stauhaltungen der MEW neue hydraulische Berechnungen durchgeführt. Danach ist für den Oberpegel am Wehr Eldena bei einem HQ (200) (HQ Extrem) von 49 m³/s ein Wasserstand von 22,45 m NHN anzunehmen. Die Festsetzung von Risikogebieten nach § 73 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie von Überschwemmungsgebieten nach § 76 WHG ist bisher nicht erfolgt.

Gemäß Stellungnahme des Wasser- und Schifffahrtsamtes Lauenburg liegt der Normalstau in der Stauhaltung Eldena bei 22,48 m NHN und der obere Betriebswasserstand bei 23,10 m NHN.

Die OKEG des Wohngebäudes liegt bei 23,65 m NHN, somit über dem Betriebswasserstand. Die höhenmäßige Einmessung im Gebiet ergab, dass die überbaubaren Grundstücksflächen als auch die Zufahrt von der Altonaer Straße über dem Hochwasserstand von 22,45 m NHN liegen (siehe Anlage). Die westlich angrenzende Zufahrt zur Schleuse liegt bei ca. 23,00 m NHN, die Zufahrt zum Wohnhaus über 22,8 m NHN.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ehemaliges Schleusenwärterhaus“ wird mit der Festsetzung von Höhen (bestehende OK EG) sowie der Regelung von Maßnahmen zum Erreichen der öffentlichen Verkehrsflächen im Durchführungsvertrag dem vorbeugenden Hochwasserschutz Rechnung getragen.

7 Hinweise

Es sind keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

In der Änderungsfläche befinden sich Leitungen der E.ON Hanse AG und der WEMAG AG. Der Schutz der Leitungen ist zu sichern.

Östlich und südlich der Änderungsfläche verläuft ein Graben des WBV Untere Elde, dessen Unterhaltung zu gewährleisten ist. Der Gewässerstreifen von 5,00 m ist von jeglicher Bebauung frei zu halten.

8 besonderer Teil: Umweltbericht

nach § 2 (4) und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) unter Verwendung der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB, zum

Der Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ehemaliges Schleusenwärterhaus“ (Stand Mai 2013) ist gleichzeitig der Umweltbericht zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, da sich der Änderungsbereich im Flächennutzungsplan ausschließlich auf den VE-Plan beschränkt.

Inhalt:

1	Einleitung.....	9
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	9
1.2	Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung.....	9
2	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen	10
2.1	Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet	10
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	14
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	16
2.4	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	17
2.5	Schutzgebiete	21
2.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	21
3	Zusätzliche Angaben.....	22
3.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen.....	22
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans	22
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	22

1 Einleitung

Der vorliegende Umweltbericht enthält die Ergebnisse der zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Ehemaliges Schleusenwärterhaus“ in Eldena durchgeführten Umweltprüfung und wurde entsprechend dem Stand der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Abwägung fortgeschrieben. Er ist ein gesonderter Teil der Begründung.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Mit dem VE-Plan soll Baurecht für die Nutzung des bestehenden Wohngebäudes mit Nebengelass geschaffen werden. (detailliert siehe Begründung)

Änderung oder Neufestsetzung von Baugebieten, Straßen, Ausbauten u.ä. / Umfang des Bedarfs an Grund und Boden

In der folgenden Übersicht werden die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführt, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen können:

Art/Maß der baulichen Nutzung	Standort (Lage, Nutzung)	Umfang / Fläche
Wohnhaus mit Nebengelass	an der Elde-Schleuse , Wohnhaus mit Nebengelass	ca. 0,2 ha

1.2 Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen und in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einzustellen (§ 1 (6) u. (7) BauGB). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 (4) BauGB); Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) BauGB).

Fachgesetzliche Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan

- Nachhaltige Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Regenerationsfähigkeit und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, der Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, § 1 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG),
- Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, betreffend die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt (aus: Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege, BNatSchG),
- Ausweisung besonderer Schutzgebiete für die Schaffung eines zusammenhängenden, europäischen ökologischen Netzes mit der Bezeichnung „NATURA 2000“ zur Wiederherstellung und Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der natürlichen Lebensräume und der Arten von Gemeinschaftlichem Interesse, das Netz „NATURA 2000“ besteht aus Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung [FFH-Gebiete] und aus Europäischen Vogelschutzgebieten (aus Richtlinie EG 92/43 vom 21.05.1992, FFH-Richtlinie),
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß, Nutzung der Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Nachverdichtung sowie anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung (aus § 1a (2) BauGB),
- Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen), Vorbeugung des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen (aus §§ 1 u. 3 BImSchG),

- Bewirtschaftung der Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) derart, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und, damit im Einklang, dem Nutzen Einzelner dienen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird (aus: Grundsatz der Wasserwirtschaft, § 1a Wasserhaushaltsgesetz WHG). Belange des Allgemeinwohls sind in Bezug auf die Gewässer u.a., dass die Grundwasserneubildung nicht durch Versiegelung von Bodenflächen oder durch andere Beeinträchtigungen des Versickerungsvermögens des Bodens behindert wird, dass bei der Einbringung von Stoffen eine Verunreinigung der Gewässer oder eine sonstige nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften nicht erfolgt und dass Gewässer und die Uferbereiche für die Natur und das Landschaftsbild von erheblicher Bedeutung sind (aus Ziele der Wasserwirtschaft, § 3 Landeswassergesetz, LWaG),
- Verwertung von Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Möglichst Versickerung von Niederschlagswasser (§ 39 LWaG),
- Gebot zur Vermeidung von Abfällen, insbesondere durch die Verminderung ihrer Menge und Schädlichkeit; stoffliche oder energetische Verwertung von vorhandenen Abfällen (aus Grundsätze der Kreislaufwirtschaft, § 4 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz); die Verwertung von Abfällen hat in der Regel Vorrang vor deren Beseitigung (aus § 5 KrW-/AbfG),
- Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen, d.h. der Schutz, die Pflege und die wissenschaftliche Erforschung der Denkmale und das Hinwirken auf ihre sinnvolle Nutzung (aus: Aufgaben des Denkmalschutzes, § 1 Landes-Denkmalschutzgesetz, DSchG M-V).

Ziele der Raumordnung für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans

Entsprechend des **Regionalen Raumentwicklungsprogramms (RREP)** Westmecklenburg von August 2011 ist Eldena als Siedlungsschwerpunkt eingestuft. (detailliert siehe Begründung)

Darstellungen des F-Plans für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Schleusenwärterhaus selbst ist als Gebäude innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geändert.

2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

2.1 Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet

Die in der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Einzelbelange des Natur- und Umweltschutzes entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden in der folgenden Übersicht hinsichtlich ihrer Betroffenheit und ihres Zustandes in dem vom Bauleitplan erheblich beeinflussten Gebiet beschrieben.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück des ehemaligen Wohn- und Dienstgebäude des Wasser- und Schifffahrtsamtes für den Schleusenwärter. (siehe Begründung) und ist als Bestandsdurchlauf zu bewerten.

Die in der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Einzelbelange des Natur- und Umweltschutzes entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden in der folgenden Übersicht hinsichtlich ihrer Betroffenheit und ihres Zustandes in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet beschrieben.

Der Untersuchungsraum, der mindestens das vom VE-Plan voraussichtlich erheblich beeinflusste Gebiet (Wirkraum) enthalten muss, wurde anhand der voraussichtlichen Planauswirkungen schutzgutspezifisch bestimmt:

- Für die Schutzgüter (vgl. folgende Tabelle) orientiert sich die Betrachtung im Wesentlichen auf den Geltungsbereich.
- In die Betrachtung werden auch in diesem Raum ggf. befindlichen Schutzgebiete (500m Umkreis) und Schutzobjekte des Naturschutzes (200m Umkreis) einbezogen, wobei die Wirkungen hier ebenfalls das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume betreffen können.

Der Analyse des Umweltzustands liegen im Wesentlichen die Daten des Internetportal www.umweltkarten.mv-regierung.de zugrunde.

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete ¹	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine internationalen Schutzgebiete. Im 500-m-Untersuchungsraum befinden sich keine internationalen Schutzgebiete.	BNatG, NatSchAG MV, siehe auch 2.5
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine nationalen Schutzgebiete. Im 500-m-Untersuchungsraum befinden sich keine nationalen Schutzgebiete.	
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete- und objekte des Naturschutzes Im 500-m-Untersuchungsraum befinden sich Schutzgebiete des Naturschutzes Im 200-m-Untersuchungsraum befinden sich gesetzlich geschützten Biotope.	Landschaftsschutzgebiet Nr. L 131 „Unteres Elde- und Meynbachtal“ Entfernung: angrenzend im Osten Seggen- und binsenreiche Naßwiesen LWL12979, LWL12981 Entfernung: ca. 50m im Osten
gesetzlich geschützte Bäume, nach Baumschutzsatzung/Verordnung geschützte Bäume o. Großsträucher	Nein im Geltungsbereich befinden sich keine geschützten Bäume	§ 18 NatSchAG MV
Gewässerschutzstreifen und Waldabstand	Ja, betroffen Nein, nicht betroffen	§ 29 NatSchAG § 20 LWaldG
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Ja, Biotope der Siedlungen, können durch das Vorhaben beeinflusst werden: Im Geltungsbereich Bestand des Wohn- und Dienstgebäude des Wasser- und Schiffsamtes für den Schleusenwärter mit Nebengebäuden Hof- und Freiflächen Im 200-m-Untersuchungsraum befinden sich v.a. folgende Biotope entsprechend der Bestandsaufnahme: - Biotope der landwirtschaftlichen Nutzflächen, überwiegend Grünland. - Gehölzbiotope	

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
	<ul style="list-style-type: none"> - Gewässer: Elde- Müritz- Wasserstraße mit Schleuse - Siedlungsflächen: Werksgelände der Schleuse, Wohngebäude u.a., unbefestigte und befestigte Wege. 	<p>Bewertung Arten- und Lebensraumpotenzial: Aufgrund vorliegender Informationen zur Avifauna und der genannten Größe und Biotopausstattung des Plangebietes ist von faunistischen Funktionen mit geringer Bedeutung auszugehen.</p>
<p>Artenschutz (§§44ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL)³</p>	<p>Der Gebäudebestand ist saniert und damit nur sehr bedingt potentielle Lebensstätte von geschützten Arten.</p> <p>Die angrenzenden Gehölze und das Grünland, sowie das Gewässer sind potentieller Nahrungsraum und Lebensstätte von geschützten Arten.</p> <p>(aber Randlage zum besiedelten Bereich / Bestand)</p> <p>Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag, schließt aus, dass bei Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen geplante Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen.</p>	
<p>Boden</p>	<p>Nein, Inanspruchnahme von überbauten Böden / geologischen Bildungen:</p> <p>Vor Ort stehen grundwasserbestimmte Sande (Sand-Gley, Podsol-Gley), im Geltungsbereich teilweise tiefgründige Niedermoor torfe (Eldeniederung) an.</p> <p>Bewertung des Bodenpotenzials: im Geltungsbereich hoher versiegelter Anteil, durch langjährige / technische Nutzung beeinflusste Böden (Bodenaustausch / Stabilisierung, geringe Schutzwürdigkeit).</p>	
<p>Grundwasser</p> <p>Oberflächengewässer</p>	<p>Nein, Weiternutzung von überbauten Böden / geologischen Bildungen</p> <p>Ja, Grundwasser kann indirekt betroffen sein: Der Flurabstand des obersten Grundwasserleiters ist ≤ 2m, entsprechend ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Festgesetzte Trinkwasserschutzzonen sind nicht vorhanden.</p> <p>Ja, Oberflächengewässer sind angrenzend vorhanden.</p> <p>Oberirdisches Einzugsgebiet LAWA: : 5929919000 Gewässer: Müritz-Elde-Wasserstraße, Gewässer von Pegel Eldena OP (Schleuse bis Ziegeleikanal)</p> <p>Bewertung: großräumig betrachtet Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit des Grundwassers</p>	
<p>Klima und Luft</p>	<p>Nein, Klima / Luft sind nicht betroffen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - maritim geprägtes Binnenplanarklima, vorherrschend Westwindlagen - geringe regionale u. örtliche Grundbelastung mit Luftschadstoffen, Die im Untersuchungsraum vorhandene geringe Reliefenergie und die vorhandenen Bauflächen lassen Kaltluftströmungen nicht erwarten. <p>Bewertung Klima / Luft: geringes bioklimatisches Belastungspotenzial, geringe lufthygienische Belastung</p>	
<p>Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes</p>	<p>Ja, Wirkungsgefüge, Wechselbeziehungen können betroffen sein: Wirkungsgefüge können sehr umfassend und vielfältig sein, so dass sich die Beschreibung auf die örtlich wesentlichen Sachverhalte beschränken muss.</p> <p>Typische Wirkungsgefüge und Wechselbeziehungen im Untersuchungsraum sind:</p> <p>Zusammenhang von hoher Versickerungsleistung des Bodens, im Zusammenwirken mit der Struktur und Verdunstungsleistung der Vegetation, und dem Vermögen des Landschaftshaushaltes Niederschlagswasser zurückzuhalten.</p> <p>Zusammenhang zwischen örtlichem Kleinklima und</p>	

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
	Vegetationsstruktur / Bebauung der Landschaft.	
Landschaft (landschaftliche Freiräume, Landschaftsbild)	Aufgrund der vorhandenen Bebauung sind landschaftliche Freiräume entsprechend der landesweiten Erfassung nicht betroffen. Nein, der VE-Plan kann keine erheblichen Veränderungen des Landschaftsbildes durch Bebauung hervorrufen, da ein vorhandener Wohnstandort. Es ist folgender Bereich betroffen:	- Landschaftsbildraum: ID 57 Ackerlandschaft zwischen Rögnitz und Eldeniederung Nr. VI 2 – 2 Landschaftsbildbewertung: hoch bis sehr hoch - Lokal ist das Landschaftsbild geprägt durch die Vorbelastungen im Sinne einer gewerblichen und industriellen Nutzung (Schleuse und Wehr der Schifffahrtsstraße mit Schleusenwärterhaus) direkt vor der Ortslage Eldena. Bewertung des Landschaftsbildes am Ort des B-Plans: örtlich Vorbelastungen durch vorhandene benachbarte gewerbliche Nutzung. Landschaftsraum aber insgesamt mit hoher Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes
Biologische Vielfalt	Ja, biologische Vielfalt kann durch sehr geringen Lebensraumverlust betroffen sein: "Biologische Vielfalt" umfasst die Variabilität unter Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören; dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme (Art. 2 (2) Biodiversitätskonvention). Die Beurteilung der biologischen Vielfalt kann nur naturraumgebunden erfolgen und hat die natürlichen Verhältnisse sowie Einflüsse des Menschen auf die Vielfalt an Standorten und Biotopen zu berücksichtigen. Gehölzbiotope in der Benachbarung sind vorhanden. Vielfalt und Alter (Reifegrad) der Ökosysteme der Siedlungsbiotope sprechen für eine geringe bis mittlere Artenvielfalt an Tieren und Pflanzen, je nach Standort.	Bewertung: großräumig betrachtet Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit, im Geltungsbereich sehr geringe Schutzwürdigkeit.
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Nein, Wohnbereiche sind nicht durch Immissionen betroffen. Viehhaltung im Rahmen der Zulässigkeit geplant. Abstand zur nächsten Wohnbebauung ca. 80 m vom geplanten Unterstand entfernt. Zur Bestandssituation bezüglich Lärm / Immissionen siehe unter „Vermeidung von Emissionen“. Das angrenzende LSG hat für die landschaftsgebundene Erholung prinzipiell eine Bedeutung. Hochwasserschutz prüfen	Bewertung: hohe Schutzwürdigkeit
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	Im Geltungsbereich werden keine archäologischen Fundplätze vermutet. (alter Wohnstandort mit Bodenaustausch beim Neuaufbau um 1940) Archäologische Fundplätze sind als Bodendenkmale im Sinne des § 2 Abs. 5 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V) vom 06.01.1998 zu betrachten und unterliegen dem Schutz dieses Gesetzes. Generell gilt, wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §11 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG M-V) die Entdeckung der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und die Entdeckungsstätte fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche zu erhalten, um so eine baubegleitende	

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
	Beobachtung zu organisieren zu können.	
Vermeidung von Emissionen	Für die Beurteilung des Standortes relevante Emissionen sind: vorhanden. Wohnstandort (Schleusenwärterhaus als Bestandsgrundlage mit Dorftypischen Aktivitäten incl. geplanter Kleintierhaltung incl. Schafe / Pferde (Ponny) Baubedingt sind befristete erhöhte Emissionen zu erwarten. Bewertung: geringe Schutzwürdigkeit aufgrund der Lage und Art des Standortes.	
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Ja, im Plangebiet fallen Abwässer an.	LWaG (Pflicht zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung)
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Ja, im Plangebiet fallen entsorgungspflichtigen Abfälle an.	AbfG (Pflicht zur Abfallvermeidung, zur Abfallverwertung und zur gemeinwohlverträglichen Abfallbeseitigung)
Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie	Nein, das Planvorhaben dient nicht vordringlich der Erzeugung erneuerbarer Energien.	
Darstellungen von Landschaftsplänen	Nein	
Darstellungen anderer Umwelt-Fachpläne	Nein	
Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen durch Rechtsverordnung festgesetzte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Nein	
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Nein	Siehe unter Emissionen

¹ Betroffenheit = sachliche Betroffenheit bzw. räumliche Überschneidung mit dem vom Plan erheblich beeinflussten Gebiet; bei Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten, die ggf. eine gesonderte Prüfung erfordern, räumliche Überschneidung mit dem Wirkungsbereich des Plans

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

kumulative Wirkung mit anderen Planungen

nachbarschaftliche Anlagen sind:

- Schleuse mit Wehr

Für den VE- Plan (Wohngebäude) ist aus folgenden Gründen auf keine kumulative Wirkung abzustellen:

- da es sich um eine bauplanerische Sicherung eines vorhandenen Wohngebäudes (Nutzung bis ca. 2009 als Schleusenwärterwohnung) in unmittelbarer Nähe zum Wehr handelt, so dass keine negativen Umweltauswirkungen zu beaufschlagen sind.
- die artenschutzrechtliche Relevanz aufgrund vorbeugender Maßnahmen und umgebender Ausweichräume nicht als erheblich einzustufen ist.

Für die vom Bebauungsplan betroffenen Umweltbelange wird in der folgenden Übersicht eine prognostische Beschreibung der voraussichtlichen Planungsauswirkungen und, soweit möglich, eine Bewertung (Einschätzung über die Erheblichkeit) der Auswirkungen vorgenommen.

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäische Vogelschutzgebiete ¹	Natura 2000- Gebiete werden nicht überplant. (siehe 2.5)	Nein
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Im Geltungsbereich befinden sich keine nationalen Schutzgebiete. (siehe 2.5)	Nein
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope / Geotope, Alleen und Baumreihen)	Im Geltungsbereich befinden sich keine gesetzlich geschützten Schutzgebiete und Schutzobjekte Im 200-m-Untersuchungsraum befindet sich das LSG L 131 „Unteres Elde- und Meynbachtal“ Im 200-m-Untersuchungsraum befinden sich gesetzlich geschützten Biotope.	Nein, Nein Nein
Nach NatSchAG MV, Baumschutzverordnung / -satzung geschützte Bäume o. Großsträucher	Im Geltungsbereich befinden sich keine geschützten Bäume.	Nein
Wald	kein Wald oder Waldabstand	Nein
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Im Geltungsbereich werden Pflanzen, (Tiere) und deren Lebensräume beeinflusst. Keine Beeinträchtigung von Rastplatzfunktionen.	Nein
Boden	Partiell Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Umbau und ggf. Verdichtung (baubedingt), nur kleinräumig weitere geringfügige Versiegelungen, Einstufung des Unterstandes als Teilversiegelung, Weitestgehender Erhalt des Bestandes (Garten- Haus- und Hofflächen eines Wohnhauses im Bestand)	Nein
Grund- und Oberflächenwasser	Geringfügige Vergrößerung versiegelter Fläche, keine schädliche Verunreinigung des Grundwassers abzustellen. Keine Oberflächengewässer unmittelbar betroffen	Nein Nein
Klima und Luft	Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen. (Bestand)	Nein
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen. (Bestand)	Nein
Landschaft (Landschaftsbild)	weitestgehender Bestandserhalt	Nein
Biologische Vielfalt	Lebensräume von geschützten / störungsempfindlichen Arten sind nicht betroffen. (weitestgehender Bestandserhalt eines vorhandenen Wohnhauses) Randbereich Biotopverbundraum WM49 (Alte Elde) Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht relevant.	Nein
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Keine Einflüsse bei Bestandserhalt eines vorhandenen Wohnhauses zu erwarten Wohngebäude und Zufahrt sowie Flächen für Nebenanlagen liegen über 22,45m über NHN Die Oberkante Erdgeschoß Wohngebäude liegt mit 23,65m über NHN über der Hochwassermarkte.	Nein Nein
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	Im Geltungsbereich werden keine archäologischen Fundplätze vermutet. Bei Funden bzw. gesicherter Erkenntnislage Baubegleitung	Nein

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Vermeidung von Emissionen	Nein, Wohnbereiche sind durch Immissionen nicht betroffen sein:	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Anschluss an zentrale Entsorgung vorhanden	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	normaler (dörflicher) Siedlungsabfall zu erwarten	Nein
Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie	nicht explizit geplant	Nein
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	keine Veränderung der Nutzung, durch geplante geringfügige Kleintierhaltung keine wesentlichen, tendenziell positive Veränderung der vorhandenen Nutzungen und Wechselbeziehungen (da Erhöhung der Vielfalt)	Nein

Berücksichtigung der Umweltschutzbelange nach §1a BauGB

- NATURA-2000: nicht betroffen
- Bodenschutz: Durch das Bauvorhaben wird die beeinflusste Oberflächenstruktur nur kleinflächig weiter verändert.
- Zur Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsplanung erstellt und in der Begründung dokumentiert. Es werden entsprechende Festsetzungen für Maßnahmen zum Ausgleich getroffen.
- Garten- Haus- und Hofflächen eines Wohnhauses im Bestand werden baurechtlich gesichert, aktiver Schutz vorhandener Ressourcen.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Fortbestehen der seit kurzem vorliegenden Nicht- Nutzung und dem Verfall eines vorhandenen sanierten Wohngebäudes in unmittelbarer Nähe eines technischen Bauwerkes (Schleuse und Wehr Eldena) in Ortsnähe auszugehen. Relevante Umweltbe- und Entlastungen sind aber nicht zu erwarten.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabensauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden.

- Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Ausnahmen aus Gründen des Gewässer-, oder Hochwasserschutzes sind zulässig.
- Oberflächlich anfallendes verunreinigtes Niederschlagswasser u.a. Abwässer dürfen ungereinigt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.

Maßnahmen zum Ausgleich verbleibender erheblicher Auswirkungen

Die Ersatzmaßnahmen werden im Bebauungsplangebiet umgesetzt.

Im südlichen Bereich der vorhandenen Gartenfläche ist die Vielschnittrasenfläche in eine Wiese mit 2 maliger Mahd / Jahr (möglichst erst ab dem 15 Juni bis Sept. / Oktober) umzuwandeln. Eine extensive Beweidung ist bei entsprechendem Stammschutz zulässig. Die vorhandenen Obstbäume (Hochstamm) sind zu erhalten. Innerhalb der Fläche sind 2 St. Hochstammobst STU 10-12 cm zusätzlich zu pflanzen, zu pflegen und insgesamt mind. 5 Stk. Hochstämme auf der Fläche zu halten. Es sind alte Obstsorten für Streuobstwiesen entsprechend Liste zu

verwenden. Die Fläche ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu sichern und auf Dauer zu erhalten.

2.4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Der Ausschluss der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG bei unabsichtlichen Beeinträchtigungen ist nicht möglich, wenn zugleich die Verbote des Art. 12, 13 und die Ausnahmekriterien des Art. 16 FFH-RL, d.h. wenn Arten nach Anhang IV FFH-RL betroffen sind. Europäische Vogelarten sind grundsätzlich artenschutzrechtlich zu behandeln, sowie die Arten des Anhangs II+IV der FFH- Richtlinie.

Daher sind die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1/5 BNatSchG in die bauleitplanerischen Überlegungen einzubeziehen und vorausschauend zu ermitteln und zu bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Darstellungen und Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren baulichen Anlagen bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang II+IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden.

Anlagenbedingt und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Die bisherigen Flächenaufteilungen der Garten- Haus- und Hofflächen bleiben im Wesentlichen erhalten. Es handelt sich um ein neu saniertes Wohnhaus im Bestand. Der Hofbereich (Zufahrt / Stellplatz / Nebengebäude) ist teilversiegelt. Die vorhandene Gartenfläche ist landschaftsgärtnerisch genutzt, Grabeland oder Vielschnittrasenfläche mit Obstbäumen (teilweise Hochstamm). Durch die geplante geringfügige Kleintierhaltung und die Umwandlung von Flächenteilen in eine Streuobstwiese ist auf keine wesentliche, tendenziell eher positive Veränderung der vorhandenen Nutzungen und Wechselbeziehungen abzustellen, da diese eine Erhöhung der Vielfalt bedingen.

Baubedingte Beeinträchtigungen

Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen eine dorftypische Nutzung. Kurzzeitig ist auf eine unwesentlich höhere Bautätigkeit bei der Errichtung der Nebengebäude abzustellen.

Die in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie wurden auf Ihre Relevanz geprüft. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für den vorliegenden rechtskräftigen B- Plan nicht relevant.

Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten, die im Gebiet vorkommen, vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszulösen.

Anlagenbedingt und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Die bisherigen Flächenaufteilungen der Garten- Haus- und Hofflächen bleiben im Wesentlichen erhalten. Es handelt sich um ein neu saniertes Wohnhaus im Bestand. Der Hofbereich (Zufahrt / Stellplatz / Nebengebäude) ist teilversiegelt. Die vorhandene Gartenfläche ist landschaftsgärtnerisch genutzt, Grabeland oder Vielschnittrasenfläche mit Obstbäumen (teilweise Hochstamm). Durch die geplante geringfügige Kleintierhaltung und die Umwandlung von Flächenteilen in eine Streuobstwiese ist auf keine wesentliche, tendenziell eher positive Veränderung der vorhandenen Nutzungen und Wechselbeziehungen abzustellen, da diese eine Erhöhung der Vielfalt bedingen.

Baubedingte Beeinträchtigungen

Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen eine dorftypische Nutzung. Kurzzeitig ist auf eine unwesentlich höhere Bautätigkeit bei der Errichtung der Nebengebäude abzustellen.

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Im Vorhabensgebiet bzw. dem planungsrelevanten Umfeld befinden nach derzeitigem Kenntnisstand keine aktuellen bzw. historischen Standorte von Pflanzenarten, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie (z.B. Sand-Silberschärpe) aufgeführt sind. Das Vorkommen dieser Pflanzenarten ist aufgrund der vorherrschenden Nutzung (Vielschnittrasen/Grabeland) auszuschließen. Entsprechend ist eine Betroffenheit der Pflanzenarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie auszuschließen.

Säugetiere

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen besteht eine Bedeutung für die Artengruppe der Fledermäuse.

Aktuell konnten im Untersuchungsgebiet keine Sommerquartiere (Männchenquartiere, Wochenstuben oder Übergangsquartiere) insbesondere von gebäudebewohnenden Arten (Sanierung 1998) festgestellt werden. Es konnten im Untersuchungsgebiet ebenfalls keine Winterquartiere bzw. potenziell geeignete Habitate von gebäudebewohnenden oder Baumbewohnenden Arten festgestellt werden. Die Obstbäume wiesen z. Z. noch keine geeigneten Quartierstandorte für baumbewohnende Arten auf. Eine Nutzung der vorhandenen Bäume als Sommer bzw. Winterquartier ist infolge der fehlenden Höhlen auszuschließen.

Das gesamte Untersuchungsgebiet weist keine Habitateignung als Winterquartier sowohl für in Gebäuden überwinterte Arten, als auch für Arten, die in Baumhöhlen überwintern auf. Entsprechend ist eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Winterquartieren der Fledermäuse auszuschließen.

Sommerquartiere/Wochenstuben

Sommerquartiere bzw. Vermehrungsquartiere der Gewässergebundenen Arten wie Wasserfledermaus u.a. geben es im Untersuchungsgebiet nicht. Entsprechend besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Nahrungsreviere

Das Untersuchungsgebiet, insbesondere die Freiflächen und die Gehölzrandstrukturen besitzen nur eine Bedeutung als Nahrungsrevier für Fledermausarten. Die maßgeblichen Jagd- bzw. Nahrungshabitate liegen außerhalb des Vorhabensgebietes. (z.B. Müritz-Elde-Wasserstraße) Leitlinien des Anflugs werden nicht gestört, da es zu keinen wesentlichen Veränderungen der Gehölzstruktur im Geltungsbereich kommt und somit keine Flugleitlinien z.B. zum Gewässer gestört werden.

Mit der geplanten Tierhaltung kann das aktuelle Insektenangebot der Flächen erhöht werden und somit das Angebot für nicht Gewässergebundene Jagd erhöhen. Entsprechend besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Für den Biber (besetztes Revier bei Güritz Alte Elde, ca. 4km) ist die vorhandene Schleusenanlage mit Wehr, die nicht in direktem Zusammenhang mit dem Vorhabensgebiet steht, ein Ausbreitungshindernis). (siehe Fischotter)

Für den Fischotter ist eine positive Rasterkartierung vermerkt. Da bebaute Bereiche dieser Aktivitätsintensität aber gemieden werden ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen. Die potentiellen Laufwege (Rasenflächen des Wasser und Schifffahrtsamtes entlang des Wehres, allerdings fehlt hier die Deckung) werden nicht beeinträchtigt.

Wanderkorridore

Die Wehr-, Schleusenanlage / das Wohnhaus war aus Sicherheitsgründen bereits eingezäunt. Eine Verschlechterung des Zustandes ist nicht gegeben.

Reptilien

Bei der Begehung im Gelände konnten keine Reptilien nachgewiesen werden (Temperatur). Aufgrund der Nutzung (Vielschnittrasen, keine Gebüsche oder sonstige Verstecke) ist ein Vorkommen im Geltungsbereich auszuschließen, in der Umgebung aber wahrscheinlich. Diese Randstrukturen besitzen insbesondere Bedeutung als Versteckplätze und Überwinterungshabitat für die potentiellen Arten. (Erhalt dieser Randstrukturen)

Der eigentliche Vorhabensbereich besitzt eine nachgeordnete Bedeutung als Reptilienlebensraum. Entsprechend kommt es im Zuge der Umsetzung des Vorhabens nur zu geringen Auswirkungen auf die Reptilien.

Amphibien

Bei der Begehung im Gelände konnten keine Amphibien nachgewiesen werden (Temperatur). Das Vorhabensgebiet besitzt aktuell (Vielschnittrasen, keine Gebüsche oder sonstige Verstecke, wenig offenes Grabeland) eine nachgeordnete Habitatfunktion als Migrationskorridor, Landlebensraum bzw. Nahrungshabitat für die festgestellten Arten.

Im Zuge der rechtlichen Sicherung des Vorhabens kommt es nicht zum Verlust von Laichgewässer. Es ist von einer geringen Bedeutung des Vorhabensgebietes als Wanderkorridor, Landlebensraum und Winterquartier für Amphibien auszugehen, in der Umgebung aber von einer hohen Bedeutung auszugehen. (Erhalt dieser Randstrukturen)

Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Datenlage eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt.

Es erfolgte die Abprüfung der relevanten Arten europäischen Vogelarten entsprechend:

Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,

Arten des Artikels IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,

Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der BRD (Kategorie 0-3),

Arten mit besonderen Habitatansprüchen (Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung),

Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,

in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,

Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mindestens 40% des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1000 Brutpaaren in M-V).

Für alle anderen europäischen Vogelarten erfolgte eine pauschale gruppenweise Prüfung für:

Überflieger ohne Bindung an den Vorhabensraum,

Nahrungsgäste, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird,

ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne spezielle Habitatsansprüche („Allerweltsarten“).

Brutvögel

Brutvogelarten der Freiflächen und Gehölze

Es sind keine Wertarten zu vermuten. Aufgrund der Extensivierung von Teilbereichen und dem Erhalt des Bestandes ist auf keine Beeinträchtigungen abzustellen. Die Funktion als Nahrungsrevier wird nicht beeinträchtigt.

Brutvogelarten des Gebäudebestandes

Es wurden keine Arten festgestellt. Der sanierte Gebäudebestand bleibt, auch in der Nutzung, erhalten.

Rastflächen

Rastflächen sind entsprechend Gutachtlicher Landschaftsrahmenplanung in www.umweltkarten.mv-regierung.de nicht benannt.

Aufgrund der Flächengröße und Nutzung des Vorhabensgebietes und des Vorhandenseins von begrenzenden Strukturen / Störungen in der Umgebung ist keine tatsächliche Bedeutung der Vorhabensflächen für durchziehende Großvogelarten vorhanden.

Verbote

Im Hinblick auf das Tötungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da das Plangebiet nicht im direkten Umfeld der Quartiere und Brutstätten geschützter Arten liegt, so dass sich der Eintritt eines erhöhten Tötungsrisikos für Tiere nicht aufdrängt.

Im Hinblick auf das Störungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da zu möglichen Fledermaus- und Vogellebensräumen insgesamt ausreichende Abstände bestehen bzw. mögliche Störungen der Fledermäuse, Brut- und Rastvögel im Randbereich des Plangebietes voraussichtlich nicht bestehen und nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen. (Erhaltung bisheriger Nutzung)

Im Hinblick auf das Zerstörungsverbot der Fortpflanzungs- und Ruhestätten besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da geschützte Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten von potentiell betroffenen Vogelarten nur während der Brutsaison (März bis September) bestehen und sich die Tiere in der folgenden Saison neue Brutstätten und Nester schaffen. Es können somit durch Bauzeiten außerhalb der Brutsaison oder Baubeginn vor der Saison (mögliche Gehölzrodungen) Konflikte vermieden werden.

Zerstörungen von Biotopen streng geschützter Arten im Sinne des § 19 (3) BNatSchG sind mit der Überplanung auszuschließen.

Raumrelevante Arten

Für die raumrelevanten Arten, auch Überflieger ist der Verlust des Nahrungsraumes nicht relevant (hohes vorhandenes Störpotential).

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Vermeidungsmaßnahmen

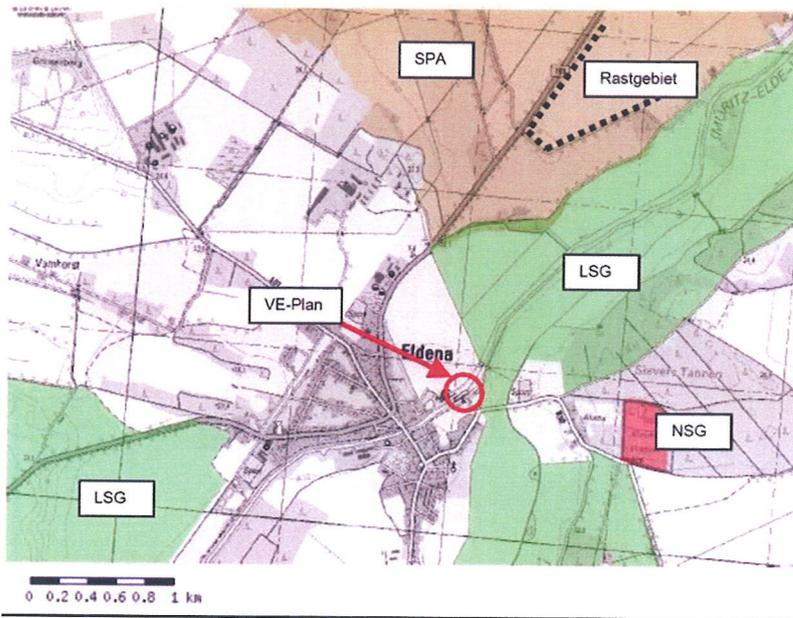
Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten die in Gehölzen und Gebüsch brüten ist der Zeitraum der Entfernung von Gehölzstrukturen auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (September bis März) zu beschränken. (amtlichen Gehölzschutz beachten).

Reptilien

Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.

Artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge entsprechend der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs 1 BNatSchG (Zugriffsverbote, unter Berücksichtigung Europäische Vogelarten sowie der Arten des Anhangs II / IV der FFH-Richtlinie) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu stellen.

2.5 Schutzgebiete



NSG

Naturschutzgebiet Nr. 48 „Blaues Wasser“

Entfernung: ca. 980 m im Südosten

LSG

Landschaftsschutzgebiet Nr. L 131 „Unteres Elde- und Meynbachtal“

Entfernung: angrenzend im Osten (VE-Plan zur Bestandssicherung)

Landschaftsschutzgebiet Nr. L 105 "Wanzeberg"

Entfernung: ca. 900m hinter Ortslage im Westen

SPA

Vogelschutzgebiet: DE 2734-401 "Feldmark Eldena bei Grabow"

Entfernung: ca. 980 m im Norden

Relevante Arten

Heidelerche *Lullula arborea* Anhang I bruetend ~ 2 Brutpaare

Neuntöter *Lanius collurio* Anhang I bruetend ~ 10 Brutpaare

Ortolan *Emberiza hortulana* Anhang I bruetend = 20 Brutpaare

Weißstorch *Ciconia ciconia* Anhang I bruetend = 2 Brutpaare (Horst Eldena)

Biotopverbundraum WM49 (Alte Elde)

Grünland als essentieller Nahrungsraum des Weißstorches ist nicht betroffen.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen. Verbotstatbestände sind auszuschließen.

2.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können. Die Weiternutzung eines sanierten, erschlossenen Wohngebäudes incl. der Hof-, und Gartenflächen ist ein Gebot der Vernunft.

Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

Für die Maßnahme werden keine landwirtschaftlichen Flächen entzogen. (Haus-, Hof, und Gartenflächen)

Klimaschutz

Die Weiternutzung eines sanierten, erschlossenen Wohngebäudes dient dem Klimaschutz (Ressourcenschutz)

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Folgende Methoden und technische Verfahren / Quellen wurden verwendet:

- Biotopkartierung unter Verwendung der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen“ (Materialien zur Umwelt 2010 / Heft 2),
- Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Schriftenreihe des LUNG 1999 / Heft 3, Stand der Überarbeitung 01.2002),
- www.umweltkarten.mv-regierung.de

Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen traten nicht auf.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans

Die Gemeinde sieht entsprechend § 4c BauGB nachfolgend genannte Überwachungsmaßnahmen vor, um bei der Durchführung des VE-Plans insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

Art der Maßnahme	Zeitpunkt, Turnus	Hinweise zur Durchführung
Kontrolle der Herstellung und ordnungsgemäßen Entwicklung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen	Fünf Jahre nach Erlangung der Rechtskraft, in der Folge alle fünf Jahre	Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation
Gab es unerwartete Konflikte zwischen der Nutzung und benachbarten Nutzungen oder Auswirkungen auf die Umwelt	auf Veranlassung, oder nach Information durch Fachbehörden	Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation, ggf. Maßnahmen

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zum VE-Plan „Ehemaliges Schleusenwärterhaus“ in der Gemeinde Eldena wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dargelegt wurden. Die Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurden berücksichtigt und der Umweltbericht wird im Zuge des Planverfahrens fortgeschrieben.

Vorgesehen ist die Weiternutzung eines sanierten, erschlossenen Wohngebäudes mit Hof-, und Gartenflächen als Wohnstandort. Der Geltungsbereich hat eine Größe von rd. 0,2 ha. Von den Auswirkungen des Bebauungsplans sind die Umweltbelange Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen,

Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter betroffen, wobei die Auswirkungen nicht als erheblich einzustufen sind.

Zur Minderung der Umweltauswirkungen sind insbesondere Festsetzungen zum Ausgleich und zur Minimierung vorgesehen.

Als besondere technische Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde die Ermittlung des Eingriffs- Ausgleichsbedarfs vorgenommen.

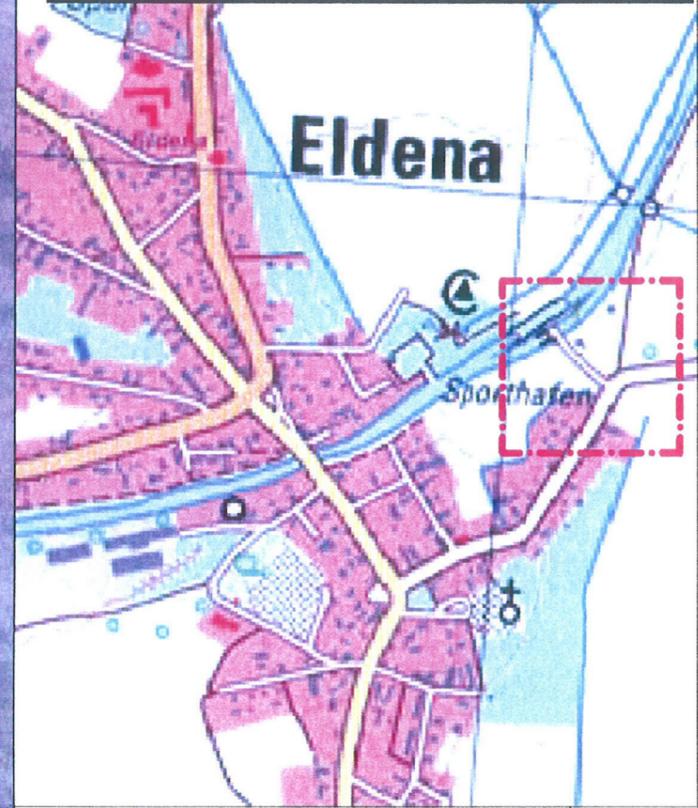
Zur Überwachung erheblicher, nicht vorherzusehender Umweltauswirkungen ist geplant, auf Veranlassung Kontrollen durchzuführen und die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme zu kontrollieren.

Eldena, 10.12.2013





Anlage
 - 1. Änderung F-Plan Eldena
 - VE-Plan "Ehem. Schleusenwärterhaus"



Legende :

-  örtlicher Höhenfestpunkt
-  Höhenmesspunkt der Höhenmessung



Ingenieurbüro 
 Energie- Gebäude- und Elektrotechnik
 Dipl.-Ing. Helmut Weiß
 Straße der Jugend 1 * 19303 Neu-Jabel
 Tel.: (038759) 306-0
 Fax: (038759) 306-15
 e-Mail: IngenieurbueroWeiss@t-online.de

Bauherr: Andy Schölzel, Altonaer Straße 8b, 19294 Eldena

Bauvorhaben: Eldena, Schleusenwärterhaus

Darstellung: Übersichtsplan – Höhenangaben
 Maßstab: 1: 1000

Aufgestellt: 25.02.2013	Bearbeitet: Weiß	Zeichnungs-Nr.: 1
Auftrags-Nr.: 08/13	Gezeichnet: Wegener	
Blattgröße: A3	Geprüft:	