

Zusammenfassende Erklärung der Gemeinde Eldena für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ehemaliges Schleusenwärterhaus“ gemäß § 10 Abs. 4 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Die Fläche ist bis 2009 als Bundesliegenschaft des Wasser- und Schifffahrtsamtes genutzt worden. Die Schleuse wurde von 2006 bis 2008 automatisiert. 1998 wurde das Gebäude umfangreich saniert und diente dem Schleusenwärter noch bis Ende 2009 als Wohnhaus. Das Grundstück ist voll erschlossen. Das Gebäude dokumentiert in Eldena die Schleusenfunktion und soll zweckmäßig als Wohngebäude weiter genutzt werden.

Die Prüfung durch den Landkreis Ludwigslust-Parchim hat ergeben, dass eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 4 BauGB nicht gegeben ist.

Für eine städtebaulich geordnete Entwicklung dieses Bereiches macht sich daher die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Die Flächen innerhalb dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschränken sich ausschließlich auf die Sicherung der Wohnnutzung mit Nebenanlagen und die Gartennutzung.

Das Flurstück befindet sich in Eigentum des Vorhabenträgers. Der Wohnstandort soll langfristig gesichert werden. Die verkehrliche Erschließung ist von der Altonaer Straße gegeben. Die Anschlüsse für die Ver- und Entsorgung liegen ebenfalls von der Altonaer Straße an.

Verfahrensablauf

Zur Schaffung der entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen haben die Gemeindevertreter der Gemeinde Eldena in ihrer Sitzung vom 23.08.2012 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ehemaliges Schleusenwärterhaus“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 25.10.2012 bis zum 09.11.2012 bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs vom 27.12.2012 bis zum 28.01.2013.

Mit Schreiben vom 11.12.2012 wurden zur frühzeitigen Beteiligung die berührten Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Die vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden auf der Gemeindevertretersitzung am 16.05.2013 gemäß § 1 Abs. 7 BauGB geprüft. Das Abwägungsergebnis ist den Einwendern mitgeteilt worden.

Unter Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen aller Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gegeneinander und untereinander, wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstellt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht wurde durch die Gemeindevertreter am 16.05.2013 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte ortsüblich durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 06.06.2013 bis zum 21.06.2013. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie den umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom 24.06.2013 bis zum 25.07.2013 öffentlich ausgelegen. Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.06.2013 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden auf der Gemeindevertretersitzung am 13.12.2013 gemäß § 1 Abs. 7 BauGB geprüft. Die in die Abwägung eingestellten Belange führten nicht zu Planänderungen, so dass der Satzungsbeschluss auf der Gemeindevertretersitzung am 13.12.2013 gefasst wurde.

Das Abwägungsergebnis ist den Einwendern mitgeteilt worden.

Beurteilung der Umweltbelange

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Gemeinde Eldena wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dargelegt wurden. Der Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ehemaliges Schleusenwärterhaus“ ist gleichzeitig der Umweltbericht zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, da sich der Änderungsbereich im Flächennutzungsplan ausschließlich auf den VE-Plan beschränkt. Die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinden wurden entsprechend der Abwägungsergebnisse bewertet. Der Umweltbericht wurde im Zuge des Planverfahrens fortgeschrieben.

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege wurden folgende Methoden und Verfahren bzw. Quellen 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

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet.

Von den Auswirkungen des vorhabenbezogenen 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. Als erheblich war die Hochwassersituation durch die Lage an der Stauhaltung Eldena zu bewerten.

Zur Minderung der Umweltauswirkungen sind insbesondere Festsetzungen zum Ausgleich und zur Minimierung vorgesehen. Zur Vermeidung von Hochwasserschäden erfolgten höhenmäßige Festsetzungen für das Wohngebäude, die Nebenanlagen und die Zufahrt.

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen, auf Veranlassung Kontrollen durchzuführen und die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zu kontrollieren.

Abwägungsvorgang

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig um ihre Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gebeten. Im Ergebnis der Beteiligung wurde deutlich, dass für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine entgegenstehenden Planungen beabsichtigt oder eingeleitet werden sollen. Es gab keine Ablehnungen zu der Standortausweisung.

Alle Anregungen wurden untereinander und gegeneinander abgewogen. Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Anregungen in die Planung aufgenommen und die Entwürfe angepasst. Es waren vor allem Stellungnahmen zur Hochwasserproblematik zu betrachten. Hierzu.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der öffentlichen Auslegung des Entwurfs wurden von Bürgern keine Stellungnahmen vorgebracht.

Die in die Abwägung eingestellten Belange führen nicht zu Planänderungen. Jedoch wurden Ergänzungen in der Begründung, dem Umweltbericht und den textlichen Festsetzungen vorgenommen.

Überwachung

Die Einhaltung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplane festgesetzten Vorgaben und Maßnahmen wurde in einem Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Eldena und dem Vorhabenträger gesichert. Insbesondere die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen und der höhenmäßigen Einordnung der geplanten Nutzungen sind zu überprüfen. Es sind Kontrollen bei der Herstellung und ordnungsgemäßen Entwicklung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme vorzunehmen.

Eldena, 06.05.2014

.....
Bürgermeister

