

STADT REHNA

AMT REHNA



Vervielfältigungsgenehmigung
© GeoBasis-DE/M-V 2013

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 5 „Milchsteig“

BEGRÜNDUNG

NOVEMBER 2013

Stadt Rehna
Landkreis Nordwestmecklenburg
Begründung zur Satzung

der Stadt Rehna über die 3. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet „Milchsteig“

Auftraggeber:

Stadt Rehna
über das Amt Rehna
Freiheitsplatz 1 / 2
19217 Rehna

Telefon 038872 – 9290
Telefax 038872 - 92922
www.rehna.de

Auftragnehmer:

Architektin für Stadtplanung in der
Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung
Sybille Wilke
Ziegeleiweg 3
19057 Schwerin

Telefon 0385 – 48 975 9801
Telefax 0385 – 48 975 9809
e-mail: s.wilke@buero-sul.de

Bearbeiter:

Sybille Wilke
Kersten Jensen
Frank Ortelt

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der 3. Änderung	4
2. Änderungen.....	4
3. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	5
4. Auswirkungen des Plangebiets.....	8
5. Hinweise.....	8

1. Anlass der 3. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Rehna für das Gebiet „Milchsteig“ besitzt seit 1999 Rechtskraft. Die 1. Änderung wurde im Jahr 2000 und die 2. Änderung im Jahr 2003 rechtskräftig.

Den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung fassten die Stadtvertreter auf ihrer Sitzung am 26.09.2013.

Rechtsgrundlage für diese erneute Änderung bildet § 13 Abs.1 Satz 1 BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Anlass ist der Antrag der Eigentümer im Baufeld 8 –Milchsteig 34a – zur Änderung der südlichen Baugrenze.

Die Familie erwarb vor ca. 10 Jahren ein Baugrundstück mit den Flurstücken 58/34; 58/50 und 58/71 in der Flur 3 der Gemarkung Rehna, zur Bebauung mit einem Einfamilienhaus.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan enthielt der Geltungsbereich in diesem Abschnitt Teilflächen der damaligen Flurstücke 58/2 und 58/4. Die neue Parzellierung entstand erst mit der Umsetzung des B-Planes.

Das ca.60 m² große Flurstück 58/71 ist nach der Neuparzellierung nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des B-Planes.

Es soll mit diesem Änderungsverfahren dem Geltungsbereich zugeordnet werden. Hintergrund ist ein südlicher Anbau an das Wohnhaus (ca. 16 m²), der sich derzeit außerhalb der Baugrenze befindet. Dieser Anbau wird erforderlich, da die Familie ein Pflegekind aufgenommen hat, das in Zukunft ein eigenes Zimmer beansprucht.

Das Verfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) findet Anwendung, wenn gemäß § 13 Abs. 1 BauGB die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die kleinteilige Änderung/Erweiterung der bebaubaren Fläche innerhalb des Baufeldes Nr. 8 dieses Bebauungsplanes führt nicht zum Verlust des planerischen Grundgedankens für das Plangebiet. Zu betrachten ist dabei der Plan insgesamt. Das Leitbild, das das Bebauungsgebiet als Einfamilienhausbebauung ausweist, bleibt unverändert. Die teilweise Erweiterung der Grundfläche ermöglicht den geplanten Anbau innerhalb der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3. Zusätzlicher Ausgleich wird nicht erforderlich.

Nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ergeben sich im Plangebiet (Änderungsbereich) keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 oder nach Landesrecht erforderlich machen. Gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind keine nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgebiete betroffen – keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete. Von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht wurde gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Somit sind die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens nach § 13 BauGB gegeben.

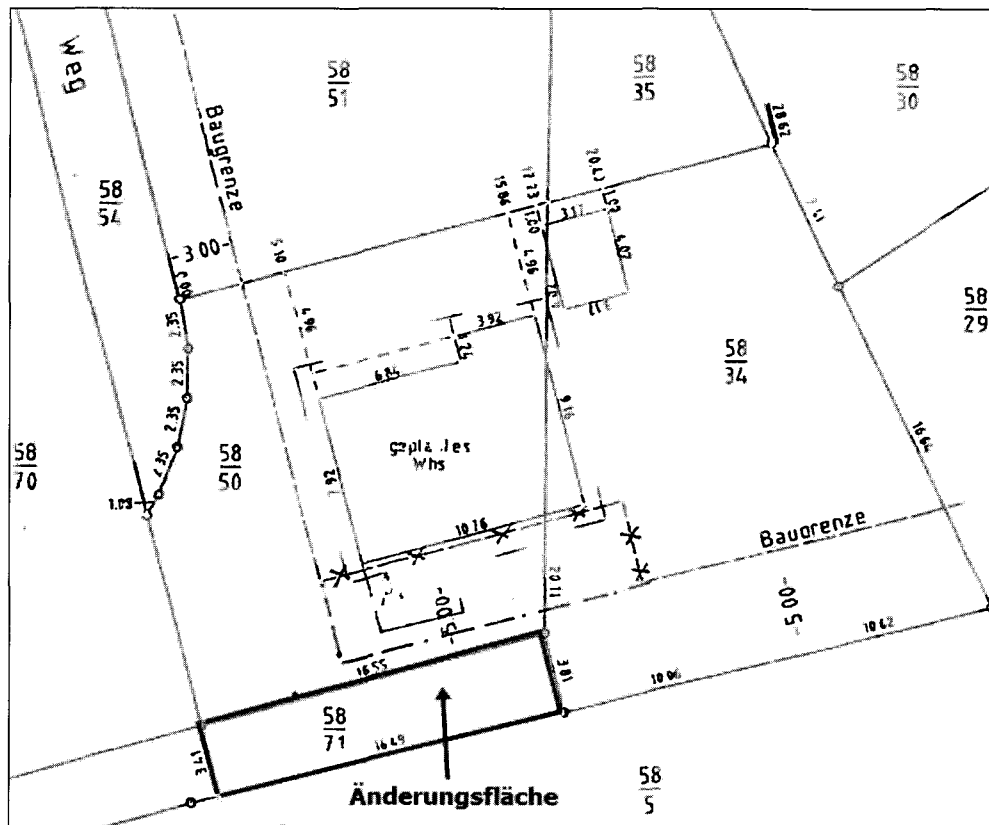
Demzufolge kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen werden. Für die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

2. Änderungen

Grundlage für die 3. Änderung bildet die rechtskräftige Planzeichnung mit dem Stand von 1999.

In einem Planausschnitt für den betroffenen südlichen Bereich wurden farbig die Änderungen gekennzeichnet.

Die aktuellen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie die neuen Baugrenzen sind aus der nachfolgenden Übersicht ersichtlich.



In den Geltungsbereich des B-Planes wird das Flurstück 58/71 mit ca. 60 m² einbezogen. Damit wird das Baufeld 8 um diese Fläche ergänzt. Es ermöglicht die Korrektur der Baugrenzen für diesen südlichen Geltungsbereich. Die festgesetzten 5,00 m werden aufgenommen und auf die 3,00 m in westliche Richtung zum Gehweg weiter geführt.

Die geringfügige Flächenerweiterung für das Baugrundstück durch die Einbeziehung des neuen Flurstückes führen zu keinen weiteren Änderungen. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 wird weiterhin eingehalten und auch die im Teil B Text festgeschriebenen Nutzungen ändern sich nicht.

Hinsichtlich der stadttechnischen Anschlüsse ergeben sich auch keine Veränderungen. Das anfallende nicht versickerungsfähige Oberflächenwasser ist über das Flurstück 58/50 in die zentrale Entwässerungsleitung im westlich angrenzenden Weg abzuleiten.

3. 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 geplante Erweiterung der Wohnbebauung, bei Einhaltung der GRZ und der bisherigen Grundstücksgrenzen ist als nicht erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Baubedingte Beeinträchtigungen

Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen den Anbau an ein Wohngebäude. Die Intensität der Arbeiten ist mit der derzeitig möglichen Nutzung gleichzusetzen. Entsprechend sind diese Arbeiten als zeitlich befristete, aber nicht erhebliche Beeinträchtigungen zu bewerten.

Relevanzprüfung

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

Der Aussage zugrunde liegen die Einschätzung des AFB des unmittelbar angrenzten B-Plangebietes Nr. 15 der Stadt Rehna für das Gebiet „Am Wasserwerk“ und die Tatsache das die 3. Änderung des B-Planes Nr. 5 innerhalb eines in sich geschlossenen, vorhandenen Grundstücks, auf bisher innerhalb und außerhalb des B-Plangebietes liegender Fläche vorgenommen werden bei Einhaltung der im B-Plangebiet geltenden GRZ. Damit befindet sich der Anbau innerhalb einer genutzten Garten- und Hoffläche so das hier davon ausgegangen werden kann, dass für die Artengruppen Säugetiere (hier Fischotter / Fledermäuse), Reptilien, Amphibien und die Artengruppe der Avifauna :

Erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen sind, Verbotstatbestände auszuschließen 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.

Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete

FFH- Gebiet "Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen" DE 2132-303

FFH- Arten:

Artname

deutsch	wissenschaftlich
Zierliche Tellerschnecke	Anisus vorticulus
Steinbeißer	Cobitis taenia
Groppe	Cottus gobio
Flußneunauge	Lampetra fluviatilis

deutsch	wissenschaftlich
Bachneunauge	Lampetra planeri
Sumpf-Glanzkraut	Liparis loeselii
Fischotter	Lutra lutra
Schlammpeitzger	Misgurnus fossilis
Kammolch	Triturus cristatus
Gemeine Flußmuschel	Unio crassus
Schmale Windelschnecke	Vertigo angustior
Vierzähmige Windelschnecke	Vertigo geyeri
Bauchige Windelschnecke	Vertigo moulinsiana

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) konnte die Betroffenheit des Fischotter sicher ausschließen.

Die Betroffenheit der gewässergebundene Arten kann sicher ausgeschlossen werden. Feuchtbereiche benötigten Arten können aufgrund der Lage des Geltungsbereiches, der Höhenlage zur Radegast und der Biotoptypen entsprechend Landschaftsplan ebenfalls ausgeschlossen werden.

Für den Kammolch ist kein Fund in der Nähe des Geltungsbereiches bekannt.

FFH- Lebensraumtypen:

- 1150 Strandseen der Küste
- 1330 Salzgrünland des Atlantiks, der Nordsee- und Ostsee mit Salzschwadenrasen
- 3140 Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Stillgewässer mit benthischer Armleuchteralgen-Vegetation (Characeae)
- 3150 Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions
- 3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitriche-Batrachion,**
- 6430 Feuchte Hochstaudensäume der planaren bis alpinen Höhenstufe inkl. Waldsäume
- 6510 Extensive Mähwiesen der planaren bis submontanen Stufe (Arrhenatherion, Brachypodio-Centaurea nemoralis)
- 7220 Kalktuff-Quellen (Cratoneurion)
- 7230 Kalkreiche Niedermoore
- 9130 Waldmeister- Buchenwald
- 9180 Schlucht- und Hangmischwälder (Tilio-Acerion)
- 91E0* Auenwälder mit Alnus glutinosa und Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)

Die direkte Betroffenheit des im Untersuchungsraum westlich in 180m (zur Zufahrt) / 250m (zur Bebauung) anzutreffenden LRT 3260 kann aufgrund der Lage des Geltungsbereiches, der Höhenlage zur Radegast, der Abschirmung durch Schul- und Sportkomplex und der Biotoptypen entsprechend Landschaftsplan sicher ausgeschlossen werden.

Über den östlich des Gebietes liegenden Entwässerungsgraben und der Tiene besteht eine Verbindung zum Naturschutzgebiet Nr. 308 „Radegast“, das in diesem Bereich flächengleich mit dem FFH- Gebiet DE 2132-303 "Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen" ist. Mögliche gebietsübergreifende Auswirkungen der geplanten Baufläche wären somit nur über das Fließgewässersystem, hier der Entwässerungsgraben in ca. 100m Entfernung mit sonstigem Feuchtgrünland möglich.

Beeinträchtigungen durch abfließendes Oberflächenwasser oder Abwasser (Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung) sind aber nicht zu erwarten.

Die Intensität der geplanten Wohnbebauung (ein Anbau von ca. 16 m²) ist als gering zu bewerten. Auf eine kumulierende Wirkung ist daher nicht abzustellen.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen. Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Eine Vorprüfung zur der Verträglichkeit des Planvorhabens mit den Schutzbestimmungen des FFH- Gebietes ist daher nicht erforderlich.

4. Auswirkungen des Plangebiets

Die Änderungen haben keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen. Sie fügen sich in die Zielstellungen der baulichen Entwicklung des Gebietes ein.

Mit den getroffenen Festsetzungen für die Änderungsfläche, die in ihrer Größe und Nutzung sich den bestehenden Wohnbereichen eindeutig unterordnet, werden auch immissionsschutzrechtlich keine negativen Auswirkungen erwartet.

5. Hinweise

Bodendenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht 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.

Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist dies beim Fachdienst Gewässerschutz und Altlasten des Landkreises Nordwestmecklenburg anzuzeigen.

Rehna,



.....
Der Bürgermeister

Satzung über die 3. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet „Milchsteig“

1. Die Stadtvertretung Rehna hat in ihrer Sitzung am 05. Dezember 2013 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet „Milchsteig“ in Rehna (siehe Kartenauszug) als Satzung beschlossen.

SVZ 20.12.2013

BEKANNTMACHUNG

Satzung über die 3. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet „Milchsteig“

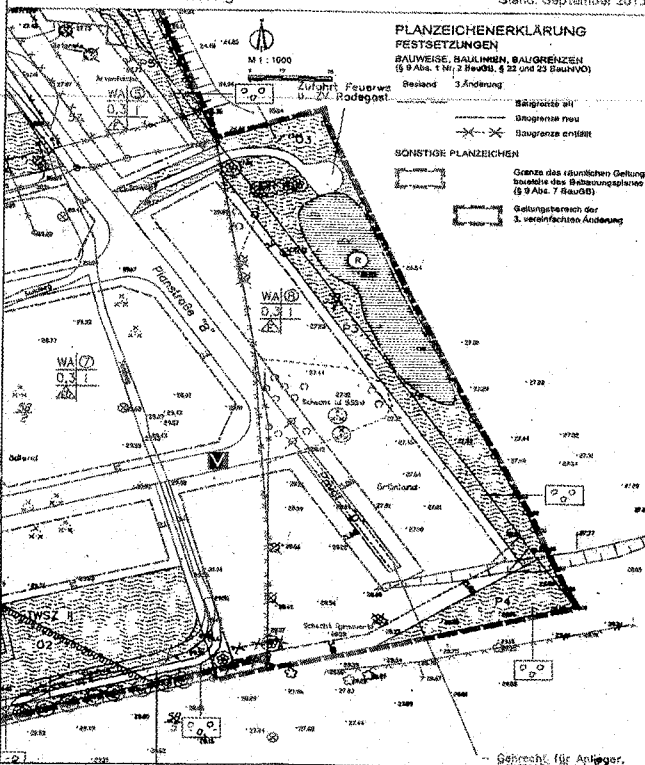
- Die Stadtvertretung Rehna hat in ihrer Sitzung am 05. Dezember 2013 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet „Milchsteig“ in Rehna (siehe Kartenauszug) als Satzung beschlossen.
- Der Beschluss wird hiermit bekannt gemacht.**
- Die Satzung über die 3. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet „Milchsteig“ wurde am 10.12.2013 durch den Bürgermeister ausgefertigt und tritt mit Ablauf dieser Bekanntmachung in Kraft.
- Jedermann kann die Satzung und die Begründung dazu ab diesem Tag im Amt Rehna, Bauamt, während der Dienststunden des Bauamtes einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.
- Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind unbeachtlich, wenn sie nicht gem. § 215 BauGB innerhalb von zwei Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.
- Ein Verstoß gegen Verfahrens- und Formvorschriften, die in der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) enthalten oder aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, kann nach Ablauf eines Jahres seit der öffentlichen Bekanntmachung entsprechend § 5 Abs. 5 KV M-V nicht mehr geltend gemacht werden. Diese Folge tritt nicht ein, wenn der Verstoß innerhalb der Jahresfrist schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich der Verstoß ergibt, gegenüber der Gemeinde geltend gemacht wird. Eine Verletzung von Bekanntmachungsvorschriften kann abweichend von Abs. 4 Satz 1 stets geltend gemacht werden.

Rehna, den 20. Dezember 2013

gez. Oldenburg, Bürgermeister

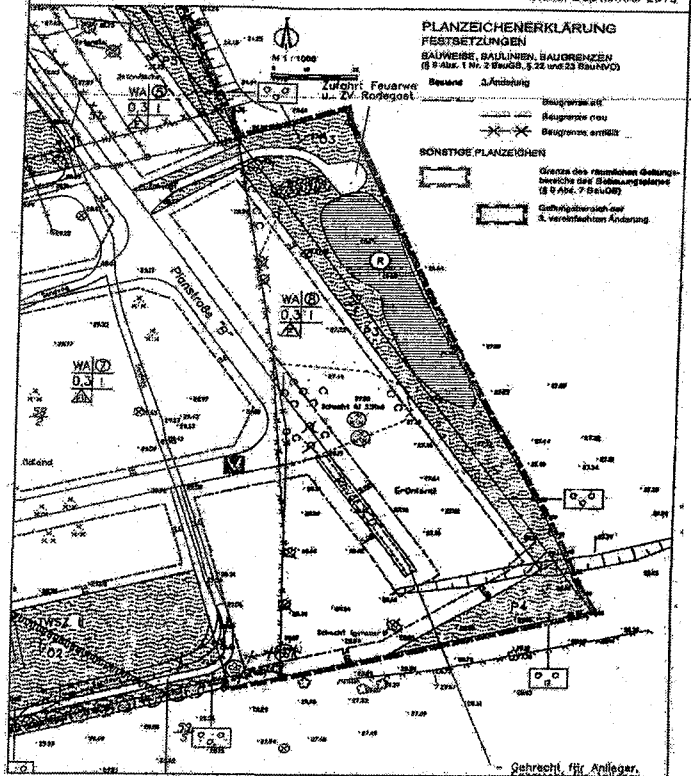
Satzung der Stadt Rehna über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet „Milchsteig“

Stand: September 2013



Satzung der Stadt Rehna über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet „Milchsteig“

Stand: September 2013



Der Beschluss wird hiermit bekannt gemacht.

- Die Satzung über die 3. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet „Milchsteig“ wurde am 10.12.2013 durch den Bürgermeister ausgefertigt und tritt mit Ablauf dieser Bekanntmachung in Kraft.
- Jedermann kann die Satzung und die Begründung dazu ab diesem Tag im Amt Rehna, Bauamt, während der Dienststunden des Bauamtes einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.
- Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind unbeachtlich, wenn sie nicht gem. § 215 BauGB innerhalb von zwei Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.
- Ein Verstoß gegen Verfahrens- und Formvorschriften, die in der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) enthalten oder aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, kann nach Ablauf eines Jahres seit der öffentlichen Bekanntmachung entsprechend § 5 Abs. 5 KV M-V nicht mehr geltend gemacht werden. Diese Folge tritt nicht ein, wenn der Verstoß innerhalb der Jahresfrist schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich der Verstoß ergibt, gegenüber der Gemeinde geltend gemacht wird. Eine Verletzung von Bekanntmachungsvorschriften kann abweichend von Abs. 4 Satz 1 stets geltend gemacht werden.

Rehna, den 20. Dezember 2013

gez. Oldenburg
Bürgermeister

*Libecker
Nachrichten
20.12.2013*



*20.12.2013
v. b. M. ca*

In Ergänzung der Planzeichnung – Teil A – wird für die 3. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB im Teil B Text festgesetzt:

Allgemeines

1. Die im Teil B Text enthaltenen Festsetzungen
 - zur **Baulichen Nutzung**,
 - zu den **Anpflanz- und Erhaltungsgeboten / Landschaftspflege**
 - zur **örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung**des rechtskräftigen B-Planes von 1999 gelten weiterhin unverändert.
2. Die **Artenliste** und die **Hinweise** gelten ebenfalls in der Fassung von 1999 unverändert.