

STADT REHNA

AMT REHNA

**5. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes
im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB
im Zusammenhang mit den B-Plänen
Nr. 13 „Erweiterung Othenstorfer Chaussee“, Ortsteil Brützkow
und Nr.16 „Erweiterung der gewerblichen Nutzung am Bahnhof“**

STAND

MAI 2016

Amt Rehna
Landkreis Nordwestmecklenburg

5. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes der Stadt Rehna

Begründung

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen der Planaufstellung	3
1.1	Lage und Größe des Plangebietes	4
1.2	Aufstellungsbeschluss	4
1.3	Aufstellungsverfahren	4
2.	Planungsvorgaben.....	5
2.1	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	5
2.2	Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes.....	5
3.	Inhalt der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	5
3.1	Beschreibung der Maßnahmen	5
3.2	Eingriffs/Ausgleichsermittlung	6
3.3	Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen	10
3.4	Nachrichtliche Übernahmen	10

1. Grundlagen der Planaufstellung

Für das Gebiet der Stadt Rehna existiert ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan.

Die 2. Änderung wurde mit Schreiben des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes M-V am 27.12.2004 genehmigt. Der Plan ist seit Januar 2005 wirksam.

Die 3. Änderung wurde mit Schreiben des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes M-V am 04.12.2007 genehmigt. Der Plan ist seit 2008 wirksam.

Seit 2004 hat die Gemeinde Löwitz mit der Stadt fusioniert. Ein gemeinsamer F-Plan existiert noch nicht.

Die 4. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes der Stadt Rehna betrafen die Flächen für die Bebauungspläne Nr. 14 für das Gebiet „ehemals Tricota“ und Nr. 15 für das Gebiet „Am Wasserwerk“. Diese Änderung wurde am 27.11.2013 durch Landkreis Nordwestmecklenburg genehmigt. Sie ist seit dem 21.12.2013 rechtswirksam.

Anlass für die 5. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes von Rehna sind die Einbeziehung von zwei kleinteiligen Grünflächen in den Bebauungszusammenhang benachbarter Bauflächen.

Das betrifft im Bereich des Ortsteiles Brützkow die nordwestliche Fläche an der Othenstorfer Chaussee. Hier wurde in den letzten Jahren der Wohnblock mit ehemals 18 Wohnungen und Nebenanlagen, wie Garagen, abgebrochen und die Fläche beräumt. Hieran schlossen sich kleingärtnerische Flächen mit Lauben an. Nur teilweise war diese Fläche als Wohnbaufläche im rechtswirksamen F-Plan ausgewiesen.

Ziel der Neuausweisung der ehemaligen Gärten zum Wohnen ist die Nachnutzung und die Neuordnung dieser Flächen für attraktive Wohnhäuser in ländlicher Umgebung. Der Standortvorteil besteht in der Aktivierung der brach gefallenen Flächen, die zudem keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen in Anspruch nehmen.

Die Stadt Rehna ist überwiegend Flächeneigentümer. Sie hat in den vergangenen Jahren die beiden innerstädtischen Bereiche (ehemals Tricota und am Wasserwerk) vorbereitet, um dann das Areal in Brützkow aufgrund der weiteren Nachfragen nach attraktiven Bauflächen zu beginnen. Die von Hecken eingefasste Fläche fügt sich an das bestehende Wohngebiet und übernimmt mit einem gemeinsamen Freiflächenbereich verbindende Funktionen. Das Baugelände soll sich zum ruhigen Wohnstandort mit landschaftlicher Einbindung entwickeln. Günstig sind dabei fußläufige Wegebeziehungen sowie die Anbindung an zentrale technische Erschließungsanlagen. Den Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 13 „Erweiterung Othendorfer Chaussee“ fassten die Stadtvertreter bereits 2011.

Das ebenfalls in Brützkow liegende Areal des B-Planes Nr. 6 wurde bisher nur mit zwei Gebäuden bebaut. Hintergrund sind die privaten Eigentumsflächen und die fehlende Erschließung.

Das Planvorhaben wurde über einen Vorhabenträger vorbereitet. Die Stadt hat den Vorhabenträger nochmals aufgefordert sich zur Umsetzung seines Vorhabens zu äußern.

Sie sieht keine Möglichkeit die Planung aufzuheben, da der 2001 abgeschlossene städtebauliche Vertrag keine Umsetzungszeiträume enthält und sie nicht Eigentümerin der Flächen ist. Somit kommt ein Aufhebungsverfahren nicht in Betracht, das erhebliche finanzielle Aufwendungen für die Stadt zur Folge hätte.

Die kleinteilige Erweiterungsfläche am Bahnhofsgelände in Rehna soll die gemischte Baufläche an der neu ausgebauten Verbindungsstraße zwischen Bahnhof und Bülower Straße im südwestlichen Stadtgebiet baulich abrunden. Zwischen dem Wohnbereich an der B 104 und den Bahngleisen erstrecken sich nichtstörende gewerbliche Einrichtungen, die durch analoge Nutzungen noch kleinteilig ergänzt werden können. Der Aufstellungsbeschluss für das kleine Baugelände wurde 2014 gefasst.

Das Planwerk des F-Planes soll durch die 5. Änderung des TF-Planes an die geänderten Entwicklungsziele angepasst werden.

Als Rechtsgrundlage für die 5. Änderung dient das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).

Aufgrund der Kleinteiligkeit der zu erweiternden Flächen wird von einem gesonderten Umweltbericht für die 5. Änderung des Teil-F-Planes abgesehen. Das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs.3 BauGB findet Anwendung. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4, dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach §3 Abs. 2, Satz 2 welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB wird abgesehen, § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

1.1 Lage und Größe des Plangebietes

Die Geltungsbereiche der 5. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes umfassen die Teilflächen des Gemeindegebietes, die für die Nutzung als Wohnbau- und gemischte Bauflächen sowie den dazugehörigen erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Das geplante Wohngebiet in Brützkow befindet sich südöstlich am Rand der bebauten Ortslage von Brützkow. Hier ist nur eine Teilfläche als Wohnbaufläche ausgewiesen, die übrige Fläche ist als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Insgesamt soll ein Wohngebiet auf ca. 2,0 ha entstehen, geplant sind etwa neun Baugrundstücke.

Die künftige gemischte Baufläche am Bahnhof grenzt südwestlich an die bestehende gemischte Baufläche. Die Fläche ist jetzt als Grünfläche festgesetzt. Sie umfasst ca. 0,25 ha und fungiert als Pufferfläche zwischen Wohngebiet und gewerblicher Fläche westlich des Bahnhofs. Beabsichtigt ist auf der Fläche ein nicht störender Gewerbebetrieb mit Betriebswohnung.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des §1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg- Vorpommern hat die Stadtvertretung der Stadt Rehna am 25.06.2015 die Einleitung der 5. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Kartengrundlage ist die digitale topographische Grundkarte im Maßstab 1: 10 000, die auch für die 4. Änderung genutzt wurde. Die Ermittlung der Flächen erfolgt auf der Grundlage dieser Karte.

1.3 Aufstellungsverfahren

Die allgemeinen Vorschriften zur Aufstellung eines Bauleitplans werden in den §§ 1 – 4 und 6 BauGB geregelt.

1. Der Aufstellungsbeschluss der Stadt Rehna vom 25.06.2015 leitete das Verfahren ein.
2. Gemäß § 3 BauGB werden die Öffentlichkeit sowie gemäß § 4 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Änderung des Flächennutzungsplans beteiligt. Der Plan wird gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit den Nachbargemeinden untereinander abgestimmt.
3. Die Stadtvertretung hat parallel mit der 5. Änderung des TF-Planes auch die Auslegungsbeschlüsse für die verbindlichen Bauleitpläne Nr. 13 und Nr. 16 gefasst.

4. Der Entwurf der 5. Änderung des Teil-Flächennutzungsplans wird mit der Begründung von der Stadtvertretung für die Dauer eines Monats zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Auslegung jedermann Gelegenheit gegeben wird, Anregungen vorzubringen.
4. Nach Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander fasste die Stadtvertretung den Feststellungsbeschluss über die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes.
5. Aufgrund eines Formfehlers bei der öffentlichen Bekanntmachung (fehlender Hinweis auf die Nichterforderlichkeit der Umweltprüfung im vereinfachten Verfahren), wurde der Beschluss unter 4. Aufgehoben und die öffentliche Auslegung für die Öffentlichkeit wiederholt.
6. Der Feststellungsbeschluss wurde erneut gefasst.
7. Nach der Genehmigung der Planunterlagen durch den Landkreis Nordwestmecklenburg und der Bekanntmachung gemäß Hauptsatzung der Stadt tritt die 5. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes in Kraft.

2. Planungsvorgaben

2.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP), das im August 2011 von der Landesregierung beschlossen wurde, ist die Stadt Rehna mit ihren Ortsteilen als ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis, Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und als „Grundzentrum“ eingestuft. Die Stadt gehört mit ihrem Nahbereich zum Mittelbereich Grevesmühlen. Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden. Durch die Lage im Grenzraum zu den Regionen Hamburg und Lübeck sollen in Rehna in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe stattfinden.

In der Stadt Rehna existiert ein Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege sowie mit Landschaftsschutzgebiet „Radegastal“ ein Natura 2000-Gebiet. Hierunter fallen Flächen mit einer Mindestgröße von 5 ha, die u.a. als europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete gemeldet sind.

Innerhalb des Gemeindegebietes befindet sich am südlichen Rand der Ortslage Löwitz ein Eignungsgebiet für Windenergieanlagen mit einer Größe von 13 ha.

2.2 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes

Die von der 5. Änderung betroffenen Flächen, stellt der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2008 teilweise als Flächen für die Landwirtschaft und als Grünflächen dar.

3. Inhalt der 5. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes

3.1 Beschreibung der Maßnahmen

Die Stadt Rehna hat seit Jahren eine gleichbleibende leicht positive Bevölkerungsentwicklung. Sie konnte mit den bisher umgesetzten Bebauungsplänen für die Wohnbebauungen am Neuen Steinweg oder am Milchsteig die Nachfrage nach Eigenheimen abdecken. Durch die gewerbli-

chen Ansiedlungen im Stadt- und Amtsbereich hat die Nachfrage kontinuierlich zugenommen. Die Prüfung weiterer Flächen zum Bau von Wohneigentum war erforderlich.

Der wirksame Teil-Flächennutzungsplan weist nur noch kleine verfügbare Flächen aus, die sich im Eigentum der Stadt befinden und damit auch kurzfristig entwickelt werden können. Wohnbauflächen stehen nur noch im Ortsteil Brützkow zur Verfügung. Im Bereich des Bahnhofs von Rehna sind noch ausgewiesene gemischte Bauflächen, die für die Ansiedlung von nichtstörendem Gewerbe vorbereitet werden können.

Mit der 5. Änderung sollen diese Bereiche noch kleinteilig als Bauflächen erweitert werden.

1. Änderungsfläche - Teilbereich Ortsteil Brützkow

Die Fläche wird als **Wohnbaufläche** gemäß § 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung dargestellt.

Mit der im Vorfeld durchgeführten Beräumung der Flächen, auf der ehemals ein dreigeschossiger Wohnblock mit Nebenanlagen stand, wurde ein städtebaulicher Missstand im Ortsteil beseitigt und die Fläche, die bereits jahrelang leer stand, wird zukünftig einer sinnvollen Nutzung zugeführt.

Die angrenzenden Grünflächen werden den künftigen etwa neun Wohngrundstücken zugeordnet. Der benachbarte Großbaumbestand wird dabei weitestgehend erhalten. Den Unterlagen zum B-Plan 13 Rehna sind konkrete Aussagen zum Flächenbestand sowie zur Eingriffs/Ausgleichsermittlung und zu den Ausgleichsmaßnahmen zu entnehmen.

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über eine ca. 80 m lange separate Erschließungsstraße von der Othenstorfer Chaussee.

2. Änderungsfläche - Teilbereich Bahnhof

Die allgemeinen Entwicklungsziele der Stadt Rehna orientieren sich auf die Stärkung der Leistungskraft der Gemeinden, auf eine ausgewogene Entwicklung von Industrie, Gewerbe, Handwerk und des Dienstleistungssektors.

In der Stadt Rehna stehen derzeit keine kleinteiligen Gewerbe- oder Lagerflächen für die Nutzung von einheimischen Unternehmen zur Verfügung. Mit dem Ausbau des Verbindungsweges zwischen dem Bahnhof und der Bülower Straße wurden Möglichkeiten für die Ansiedlung von Unternehmen für diese Bereiche geschaffen.

Der Bebauungsplan Nr. 16 soll die verbleibende Restfläche im Areal am Bahnhof für eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung (Lagerflächen, nicht störendes Gewerbe) vorbereiten. Die Standortvorteile bestehen in der Abrundung der gemischten Baufläche, die derzeit Grünfläche ist. Erhalten bleibt die räumliche Einfassung durch das angrenzende Grünland.

Den Unterlagen zum B-Plan sind konkrete Aussagen zum Flächenbestand sowie zur Eingriffs/Ausgleichsermittlung und zu den Ausgleichsmaßnahmen zu entnehmen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die neu ausgebaute Bahnhofstraße, die die Verbindung zur Bülower Straße herstellt.

3.2 Eingriffs/Ausgleichsermittlung

1. Änderungsfläche

Erweiterung der Wohnbaufläche an der Othenstorfer Chaussee im Ortsteil Brützkow

Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes

NSG

Naturschutzgebiet Nr. 308 „Radegast“.

FFH

Name: "Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen" DE 2132-303

Bei einer Entfernung von ca. 1.300m sind erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen. Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Im 200-m-Untersuchungsraum sind folgende Wertbiotope verzeichnet:

- naturnahe Feldhecken NWM13206
- Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation NWM13203

Wirkeinflüsse für Wertbiotope sind bei Mindestentfernungen von 100m und der Abschirmung nicht zu diskutieren.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes:

Erhebliche negative umweltrelevante Auswirkungen sind von der Planung nicht zu erwarten.

Eine Prüfung der bauleitplanerischen Überlegungen (aktuell als Bezug zu den artenschutzrechtlichen Verboten § 44 Abs. 1 BNatSchG) im B- Planverfahren ergab, dass mit gegenwärtigem Kenntnisstand die vorgesehenen planerischen Darstellungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt nicht entstehen ließen, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erschienen ließ.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von Möglichkeit der Wiederbelebung der Nutzung (Kleingärten) auszugehen. Relevante Umweltbelastungen sind aufgrund der Nutzung nicht zu erwarten, relevante Entlastungen bei Beibehaltung der Nutzung aber auch nicht.

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.

Schutzgüter Boden und Wasser

Zum Schutz der Grundwasserneubildungsfunktion des Bodens wird die Versiegelung auf den Bauflächen auf das notwendige Maß beschränkt. Dementsprechend wurden Grundflächenzahlen festgelegt.

Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser, u.a. Abwasser, darf ungereinigt nicht in die der Radegast zufließenden Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.

Oberboden ist während der Baumaßnahmen fachgerecht zu bergen, zwischenzulagern und wiedereinzubauen.

Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen.

Schutzgut Biotope

Eine Vermeidung des Biotopverlustes ist auf den Bauflächen nicht möglich.

Unter Beachtung von § 39 (5) BNatSchG und zum Schutz der Fauna erfolgt die Rodung der Vegetationsbestände nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September.

Erhaltung von Teilen der Gehölzbestände vor allem zu den Biotopen in Randlage. (Verbesserung Abschirmung)

Schutzgut Klima/Luft

Während der Bauphase sind an den Maschinen die dem Stand der Technik entsprechenden Schallschutzanlagen zu betreiben.

Eingriffsbilanzierung

Bei der Ermittlung des Kompensationsumfangs wurden im B-Planverfahren (siehe B-Plan Begründung, da paralleles Planverfahren) die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999/2002) angewendet. Von diesem Eingriff sind im Geltungsbereich die folgenden Biotop durch Veränderung betroffen:

- versiegelte und teilversiegelte Wege, und Gebäudeflächen
- Gartenflächen, abgeräumt
- junge ruderale Gras- und Staudenflur, Grünflächen
- Siedlungsgehölze und Bäume
- Siedlungsgehölz - Außenhecke

Entsprechend des B-Planes werden im Bereich innerhalb der Baugrenzen, Grünflächen und Verkehrsflächen Umwandlungen der vorhandenen Biotop und damit Störungen der Biotop (Lebensraum) zugelassen.

Der für das Vorhaben erforderliche Ausgleich (außer Bausersatz) soll über das Ökokonto Molzahner Rinne (Molzahner Rinne mit Feuchtwiesen und Entrohrung Gewässer) erbracht werden, deren Anerkennung seitens des Biosphärenreservatsamtes beantragt ist. Eine Vorreservierung liegt vor. Der Eingriff kann damit ausgeglichen werden.

2. Änderungsfläche

Erweiterung der gewerblichen Nutzung am Bahnhof innerhalb der gemischten Baufläche

Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes

LSG

Landschaftsschutzgebiet Nr. L13 Radegasttal

Da das LSG große Teile des bebauten Rehna umfasst, ist die bauliche Veränderung nicht erheblich. Es wird daher davon ausgegangen dass, auch aufgrund der derzeitigen Nutzung, kein Antrag auf Befreiung oder Ausnahme gestellt werden muss.

NSG

Naturschutzgebiet Nr. 308 „Radegast“.

FFH

Name: "Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen" DE 2132-303

Da sich die Ortslage zwischen den Schutzgebieten und der Eingriffsfläche befindet sind erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen. Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Im 200-m-Untersuchungsraum sind keine Wertbiotop verzeichnet:

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes:

Erhebliche negative umweltrelevante Auswirkungen sind von der Planung nicht zu erwarten.

Eine Prüfung der bauleitplanerischen Überlegungen (aktuell als Bezug zu den artenschutzrechtlichen Verboten § 44 Abs. 1 BNatSchG) erfolgte im B- Planverfahren. Mit gegenwärtigem Kenntnisstand lassen die vorgesehenen planerischen Darstellungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt nicht entstehen, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erschienen ließ. Die Beachtung der Bauzeitenfreimachung (Gehölze / Brutvögel), und die Pflanzung einer Hecke mindern den Eingriff.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Fortbestehen der Nutzungen auszugehen. Relevante Umweltbelastungen sind aufgrund der Nutzung nicht zu erwarten, relevante Entlastungen bei Beibehaltung der Nutzung aber auch nicht.

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.

Schutzgüter Boden und Wasser

Zum Schutz der Grundwasserneubildungsfunktion des Bodens wird die Versiegelung auf den Bauflächen auf das notwendige Maß beschränkt. Dementsprechend wurden Grundflächenzahlen festgelegt.

Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser, u.a. Abwasser, darf ungereinigt nicht in die der Radegast zufließenden Gewässer und das Grundwasser eingeleitet, oder abgeschwemmt werden.

Der unsachgemäße Umgang mit / die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Oberboden ist während der Baumaßnahmen fachgerecht zu bergen, zwischenzulagern und wiedereinzubauen.

Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen.

Schutzgut Biotop

Eine Vermeidung des Biotopverlustes ist auf den Bauflächen nicht möglich.

Unter Beachtung von § 39 (5) BNatSchG und zum Schutz der Fauna erfolgt die Rodung der Vegetationsbestände nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September.

Schutzgut Klima/Luft

Während der Bauphase sind an den Maschinen die dem Stand der Technik entsprechenden Schallschutzanlagen zu betreiben.

Eingriffsbilanzierung

Bei der Ermittlung des Kompensationsumfangs wurden im B-Planverfahren (siehe B-Plan Begründung, da paralleles Planverfahren) die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999/2002) angewendet. Von diesem Eingriff sind im Geltungsbereich die folgenden Biotop durch Veränderung betroffen:

- Gartenflächen / Kleintierhaltung (Hühnerauslauf)
- Hecke / Stangenfichten / Altbäume
- Verkehrsnebenflächen

Entsprechend des B-Planes werden im Bereich innerhalb der Baugrenzen, Grünflächen und Verkehrsflächen Umwandlungen der vorhandenen Biotop und damit Störungen und Überbauungen der Biotop (Lebensraum) zugelassen.

Der für das Vorhaben erforderliche Ausgleich (außer Bauersatz) wird im B-Plangebiet und über Baumpflanzungen (54 Obstbäume an der Straße Brützkow – Othenstorf) im Gemeindegebiet erbracht. Der Eingriff kann ausgeglichen werden (siehe B-Plan Begründung, Entwurf).

3.3 Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

1. Änderungsfläche im Ortsteil Brützkow

Eine mögliche negative Beeinträchtigung der Änderungsfläche durch die benachbarten zwei Berge- und Lagerhallen der Agrargenossenschaft Köchelstorf ist im Vorfeld der Erarbeitung des B- Planes über das schalltechnische Gutachten zur Gewerbelärmbelastung, erarbeitet im Februar 2015 vom Sachverständigenbüro Dr. Degenkolb aus Rostock, geprüft worden.

Das B-Plangebiet liegt während der Beurteilungszeit „tags“ (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr), wenn alle 11 Ventilatoren vier Stunden in der Zeit von 8.00 Uhr bis 12.00Uhr betrieben werden, das sind in der Regel die maximalen Einsatzzeiten, werktags und sonntags außerhalb des Einwirkungsbereiches der Gewerbeanlage.

Die Messergebnisse zeigen, dass bei den Emissionen der Ventilatoren keine vorherrschenden tieffrequenten Energieanteile vorhanden sind.“

Aus diesen Schlussfolgerungen ergibt sich, dass keine zusätzlichen immissionsrechtlichen Festsetzungen für das Plangebiet getroffen werden müssen.

Das geplante Wohngebiet fügt sich der umgebenden baulichen Nutzung ein. Die am Plangebiet vorbei führende Othenstorfer Chaussee ist eine Gemeindestraße, die lediglich der Erschließung der benachbarten Ortslage dient und damit nur von Anliegern genutzt wird.

2. Änderungsfläche am Bahnhof in Rehna

Durch die geplante eingeschränkte gewerbliche Nutzung, die im F-Plan als gemischte Baufläche ausgewiesen wird, sind keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen, die teilweise als Allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete einzustufen sind, zu erwarten.

Die Umgebung der Änderungsfläche ist durch die abseits der Wohnbebauung gelegene Zufahrt und den angrenzenden ebenfalls teils gewerblich genutzten Flächen geprägt.

Das künftige eingeschränkte Gewerbegebiet fügt sich damit der umgebenden baulichen Nutzung ein.

Die künftige Bebauung ist in keiner Weise unzumutbar hohen Immissionsbelastungen ausgesetzt. Ebenso sind auch keine Belastungen von der angrenzenden Anliegerstraße bzw. des benachbarten Bahngeländes zu erwarten. Hier fahren lediglich Personenzüge, Güterverkehr findet nicht statt.

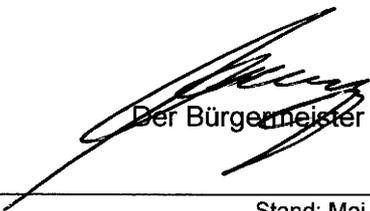
3.4 Nachrichtliche Übernahmen

Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1998 (GVOBl. S.12/GS M-V Gl. Nr. 114.2, ber. in GVOBl. S. 247) geänd. durch Art.4 LNatG M-V u. z. Änd. and. Rechtsvorschr. V. 21.7. 1998 (GOVBl. S.647) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Rehna, 27.09.2016


Der Bürgermeister