

STADT REHNA

LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 10

für das Sondergebiet „Lebensmittelmarkt, westlich der Zufahrt Deutsches Haus B 104/ Gletzower Straße“

Oktober 2007

Stadt Rehna
Landkreis Nordwestmecklenburg

Auftraggeber:

Stadt Rehna
Der Bürgermeister
Freiheitsplatz 1 / 2
19217 Rehna

Telefon 038872 – 92920
Telefax 038872 - 92922
e-mail amt@rehna.de

Auftragnehmer:

S & D STADT & DORF
Planungs-Gesellschaft mbH
Obotritenring 17
19053 Schwerin
Tel. 0385 / 76014-0

info@s-u-d.de
www.stadt-und-dorf-planung.de

I. BEGRÜNDUNG

zur Satzung der Stadt Rehna über den Bebauungsplan Nr.10 für das Sondergebiet „Lebensmittelmarkt, westlich der Zufahrt Deutsches Haus B 104/ Gletzower Straße“

für das Gebiet der Gemarkung Rehna, Flur 11, Flurstücke 51, 52/1, 52/2, 53/4, 56/7 – 56/9, 57/11, 58/8, 59/3 (teilweise), 63 (teilweise) und 64 (teilweise).

Inhalt

I: Begründung

gem. § 9 Abs.8 BauGB i.V.m. §2a BauGB

1.	ALLGEMEINES	5
1.1	Planungsziel	5
1.2	Verfahrensstand	5
1.3	Rechtsgrundlagen	5
1.4	Lage und Größe des Plangebietes	6
1.5	Kartengrundlagen	7
2.	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	7
3.	PLANINHALT	9
3.1	Art der Nutzung	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
3.4	Verkehrerschließung	10
3.5	Technische Ver- und Entsorgung	10
3.6	Bodendenkmal	12
3.7	Immissionsschutz	13
4.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 LBauO M-V	14
5.	EINGRIFFS- und AUSGLEICHSBILANZIERUNG	15
5.1	Grundlagen	15
5.2	Bestandsbeschreibung	16
5.3	Eingriffsbewertung	16
5.4	Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation.....	17
5.5	Beschreibung der Maßnahmen	22
5.6	Zuordnung und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen	23
6.	WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN PLANGEBIET UND NACHBARGRUNDSTÜCKEN	23
7.	BODENORDNENDE MASSNAHMEN; SICHERUNG DER UMSETZUNG	23
8.	STÄDTEBAULICHE DATEN	24

II. UMWELTBERICHT

1. ALLGEMEINES

1.1 Planungsziel

Die Stadt Rehna beabsichtigt, an der Gletzower Straße einen Lebensmittelmarkt anzusiedeln. Das Gelände südwestlich hinter dem Deutschen Haus soll dafür zum Einzelhandelsgebiet entwickelt werden. Der vorgesehene Standort ist zentrumsnah und wegen der Lage an der Gletzower Straße / B 104 auch für den PKW-Verkehr gut erreichbar.

Eine Beratung im Jahr 2002 mit Frau Kunkel vom damaligen Ministerium für Arbeit und Bau M-V bescheinigte der Stadt eine moderate Einwicklung von Handelsflächen. Anlass war die Ansiedlung eines weiteren Verbrauchermarktes mit Getränkemarkt, der jedoch nicht realisiert wurde. Bezogen auf den Einzugsbereich und die Kaufkraft sind noch Entwicklungsspielräume vorhanden.

Der beabsichtigte Lebensmittelmarkt ist für eine Verkaufsfläche von ca. 1.000 m² und eine Geschossfläche von ca. 1.100 m² ausgelegt. Er dient der Versorgung der Bevölkerung für den täglichen Bedarf mit Lebensmitteln. Ein Lebensmitteldiscounter soll die Angebotspalette der Innenstadt abrunden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 10 sollen dafür die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

1.2. Verfahrensstand

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

1. Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreter der Stadt Rehna vom 12.04.2007 leitete das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 10 ein.
2. Gemäß §3 Abs.1 BauGB wurden die Bürger sowie gemäß §4 Abs.1 BauGB die Behörden und die Träger öffentlicher Belange frühzeitig bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes beteiligt. Dies erfolgte mit Vorentwurf vom April 2007.
3. Unter Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erstellt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung am 12.07.2007 für die Dauer eines Monats zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Es wurde darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Auslegung jedermann eine Gelegenheit gegeben wird, Anregungen vorzubringen. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes fand vom 23.07.2007 bis zum 24.08.2007 statt.
5. Die im Laufe des Verfahrens eingehenden Anregungen sind einer Abwägung zu unterziehen. Das gemeindliche Verfahren wird mit einem Satzungsbeschluss gemäß §10 BauGB i.V.m. § 86 Abs.4 BauO M-V beendet.
6. Nach der Genehmigung durch das Landkreis Nordwestmecklenburg tritt der Bebauungsplan Nr. 10 in Kraft.

1.3 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

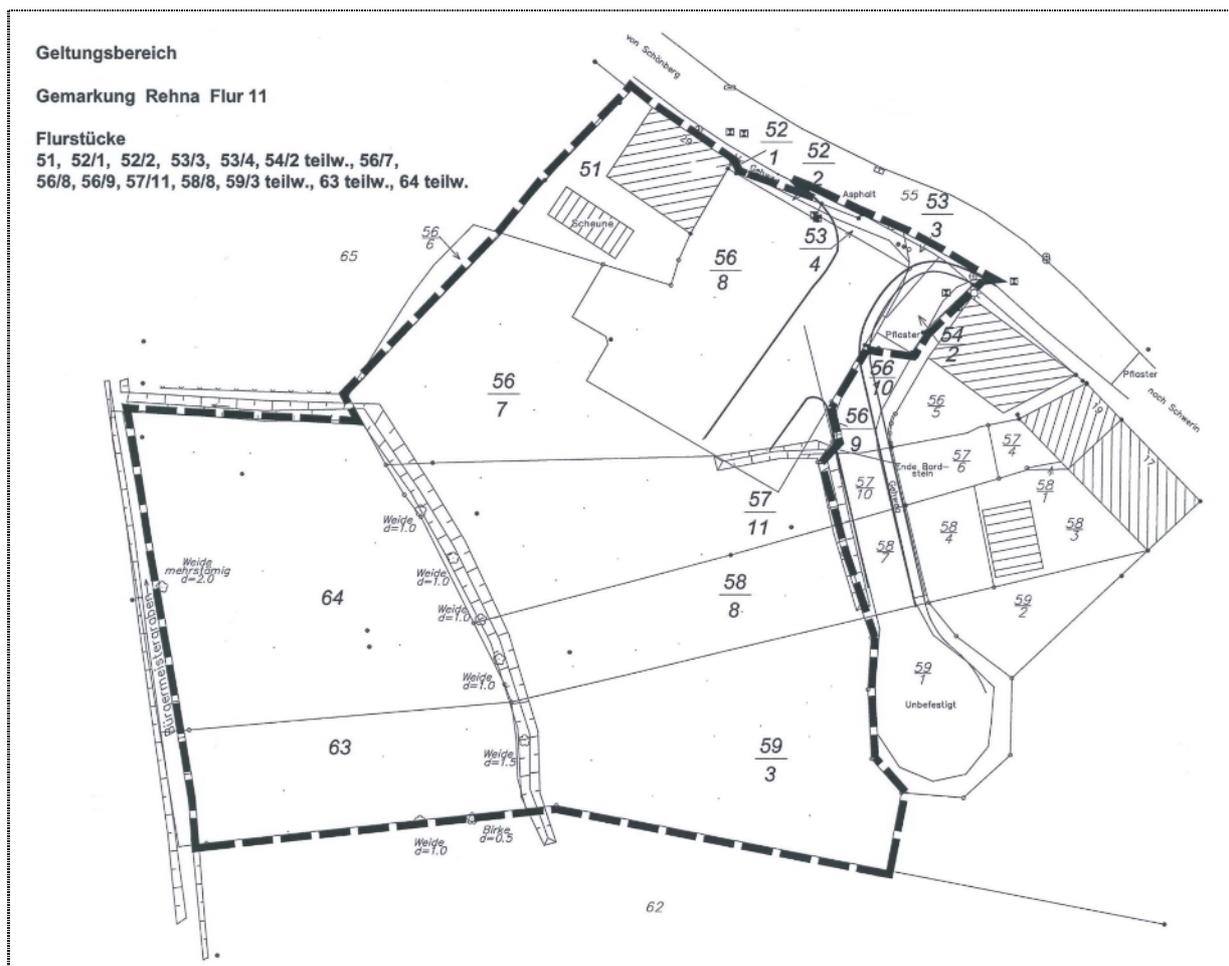
- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414),
 - b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
-

- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58),
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 647), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. März 2001 (GVOBl. M-V S. 60) incl. aller rechtsgültigen Änderungen,
- e) das Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) vom 22. Oktober 2002 incl. aller rechtsgültigen Änderungen,
- f) das Landeswassergesetz M-V (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch den Art. 16 des Gesetzes vom 17.12.2003 (GVOBl. M-V 2004 S.2)

1.4 Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 befindet im nordwestlichen Bereich des Stadtgebietes von Rehna, südlich der Bundesstraße B 104 / Gletzower Straße. Über die Gletzower Straße verläuft sowohl der Verkehr von und nach Rehna (B104) sowie regionaler, innerstädtischer Verkehr.

Das Gebiet wird westlich und östlich von vorhandener Wohnbebauung begrenzt. Im südlichen Bereich schließen sich offene Landschaftsformen an.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Rehna, Flur 11 die Flurstücke 51, 52/1, 52/2, 53/4, 56/7 – 56/9, 57/11, 58/8, 59/3 (teilweise), 63 (teilweise) und 64 (teilweise). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde so gefasst, dass die zu

bebauenden Flurstücksteile und die für die Erschließung des Bereiches zu nutzenden Flurstücke einbezogen wurden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,80 ha.

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.

1.5 Kartengrundlagen

Als Kartengrundlage gilt die Vermessung des Vermessungsbüros Apolony vom 13. März 2007. Der Lage- und Höhenplan mit Katastergrenzen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters. Der Gebäudebestand wurde örtlich überprüft, der Gehölzbestand vor Ort aufgenommen.

1.6. Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 10 besteht aus:

- Teil A Planzeichnung im M 1 : 500 mit der Planzeichenerklärung,
- Teil B textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie
- einer Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Vorhabens dargelegt werden, beigelegt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Darüber hinaus werden in die Begründung und in den Umweltbericht zum Bebauungsplan folgende Fachgutachten eingearbeitet:

- Schallschutzgutachten für den Bebauungsplan Nr.10 vom Juli 2007, erstellt durch die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG Rostock,
- Gutachten über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse vom 29.06.2007, erstellt durch die Umwelt- und Rohstoff- Technologie GmbH Greifswald.

2. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Die Stadt Rehna gehört administrativ zum Landkreis Nordwestmecklenburg.

Die Landkreise Nordwestmecklenburg, Ludwigslust, Parchim und die Städte Schwerin und Wismar bilden gemeinsam die Planungsregion Westmecklenburg. Für diese Planungsregion ist auf der Grundlage des § 9 Abs. 5 Landesplanungsgesetz vom 31. 03. 1992 und des Ersten Raumordnungsprogramms vom 09.12.1996 ein Regionales Raumordnungsprogramm verabschiedet worden.

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm** für die Region Westmecklenburg werden die Grundsätze der Raumordnung nach § 2 Raumordnungsgesetz und § 2 Landesplanungsgesetz und die Ziele gemäß Landesraumordnungsprogramm entsprechend den regionalen Entwicklungsvorstellungen räumlich und sachlich geformt. Die hier festgelegten räumlichen, regional-planerischen Ziele sind nach der 1996 erfolgten Verbindlichkeitserklärung durch Rechtsverordnung der Landesregierung gemäß § 9 Abs. 5 Landesplanungsgesetz bei Planungen und Maßnahmen in der Planungsregion von Behörden des Bundes und der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbänden, öffentlichen Planungsträgern sowie bundesunmittelbaren und den der Aufsicht des Landes unterstehenden Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts zu beachten.

Sie sind neben den Zielen des Landesraumordnungsprogramms Grundlage für das bauleitplanerische Handeln der Gemeinde gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch.

Die Stadt Rehna ist in dem als Landesverordnung erlassenen **Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg** (RROP, 1996) als ländlicher Zentralort ausgewiesen. Die Stadt übernimmt damit Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen für einen Nahbereich von ca. 10. 000 Einwohnern. Sie ist Schwerpunkt für den Wohnungsbau. Rehna ist Amtssitz für 16 umliegende Gemeinden mit ca. 9 500 Einwohnern. Der ländliche Raum, in dem sich die Stadt befindet, ist in seiner Funktion als Wirtschafts-, Sozial- und Naturraum dauerhaft zu sichern und zu entwickeln. Dazu soll eine weitere Verbesserung der wirtschaftlichen, infrastrukturellen, ortsgestalterischen, sozialen und kulturellen Verhältnisse erreicht werden.

Rehna liegt auf der überregionalen Verbindungsachse Lübeck – Schönberg – Wismar – Rostock, zwischen dem Mittelzentrum Wismar und dem Unterzentrum Schönberg.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr.10 kann die Stadt den Bedarf an Verkaufsflächen absichern. Grundlage dafür ist eine Abstimmung mit dem Bauministerium und dem Einzelhandelsverband aus dem Jahre 2002, die der Kleinstadt und dem Umland genügend Kaufkraft bescheinigt. Weiterhin ist es mit der Umsetzung der angedachten Planung möglich, die innerstädtische Brachfläche einer Nutzung zuzuführen. Dadurch kann der jetzt vorhandene Missstand beseitigt und die Wohnqualität für die angrenzenden Bewohner verbessert werden.

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern (LEP M - V) sind „Neuansiedlungs-, Umnutzungs- oder Erweiterungsvorhaben von Einzelhandelsprojekten nur zulässig, wenn Größe, Art und Zweckbestimmung in einem angemessenen Verhältnis zu Größe und Versorgungsfunktion des zentralen Ortes stehen und die Auswirkungen des Vorhabens den Verflechtungsbereich des zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten.

Die Überprüfung der Konformität der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgt gem. § 17 Landesplanungsgesetz (LPIG M–V) durch die untere Landesplanungsbehörde.

Die Stadt Rehna hat die Planung dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg angezeigt. Die Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 31.05.2007 vor.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat in seiner Entscheidung mitgeteilt, dass der Bebauungsplan Nr.10 der Stadt Rehna ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Im **wirksamen Flächennutzungsplan (F-Plan)** der Stadt Rehna (Rechtskraft besitzt die 2. Änderung) ist der Plangeltungsbereich im nördlichen Teil als „Wohnbaufläche“ (W) und im südlichen Teil als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Zur planerischen Sicherung der städtebaulichen Zielstellung der Umnutzung des gesamten Geländes der ehemaligen Seilereier / Wohngebäude wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 auch der Flächennutzungsplan geändert.

Die Stadtvertretung hat **parallel** mit dem Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 10 auch den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des F-Planes gefasst. Im Aufstellungsbeschluss zur F-Plan Änderung wird darauf verwiesen, dass auf ein Verfahren nach § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB verzichtet wird. Die Erkenntnisse aus dem Verfahren zur Aufstellung der Satzung über den B-Plan Nr. 10 werden für das Verfahren der 3. Änderung des F-Planes herangezogen.

Die 3. Änderung wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 für das Gebiet „Westlich der Zufahrtstraße Deutsches Haus B 104/Gletzower Straße“ erfolgen (Parallelverfahren). Sie wird für ihren Geltungsbereich gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 2 BauNVO ein „Sondergebiet“ darstellen. Parallel mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes hat auch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes öffentlich ausgelegt. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt wird.

3. PLANINHALT

Zur Umsetzung des Vorhabens enthält der Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen. Er soll die Errichtung eines Lebensmittelmarktes planerisch vorbereiten.

3.1. Art der Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 für das Gebiet „Lebensmittelmarkt westlich der Zufahrt Deutsches Haus B104/Gletzower Straße“ wird durch die Festsetzung von **sonstigen Sondergebieten** für einen Lebensmittelmarkt gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO geregelt.

Gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen sind in der Regel dann anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet (sog. Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO) oder sich das Vorhaben unter anderem auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden auswirkt.

Die Festsetzung von Obergrenzen der Verkaufsflächen bei Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel ist notwendig, um negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO hinreichend konkret vermeiden zu können.

Die festgesetzte **Verkaufsflächenobergrenze** von **1.000 m²** orientiert sich an den geplanten Verkaufsflächen mit einer etwa 20%igen Entwicklungsmöglichkeit. Verkaufsflächen sind die den Kunden zugängliche Flächen für die Präsentation von Waren, Verkaufsregale u.ä. inklusive der Kassenzonen, Verkehrsflächen (Windfang, Gänge, Treppen, etc.), Schaufensterbereiche, den Kunden zugängliche Lager- und Verkaufsflächen im Freien.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Planung prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeiten und Grenzen, ein bestimmtes Investitionsvorhaben im Plangebiet zu realisieren.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung der Firsthöhe als Höchstgrenze. Mit dem Maß der baulichen Nutzung wird Einfluss auf die Gestaltung der Gesamtanlage genommen, da hierdurch bestimmt wird, wie hoch und in welcher Dichte gebaut werden darf.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Entsprechend dem Planungsziel einer effektiven Baulandausnutzung und des Bedarfs an befestigten und überbaubaren Grundstücksflächen in Sondergebieten, wird die Grundflächenzahl von 0,8 nach § 17 BauNVO festgesetzt.

Firsthöhe

Als weiterer Maßbestimmungsfaktor ist im Bebauungsplan die Firsthöhe festgesetzt. Die Festsetzung der maximalen Firsthöhe mit 8,00 m über Bezugspunkt trägt hier der städtebaulich exponierten Lage der Flächen und der Charakteristik der vorhandenen Bebauung Rechnung. Als Bezugspunkt ist der Vermessungspunkt 21.60 im Bereich der Gletzower Straße festgesetzt worden.

3.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Mit der Festsetzung einer Bauweise wird die Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken, und zwar im Hinblick auf die seitlichen Grundstücksgrenzen, geregelt. Sie ist ein wesentliches Element des Städtebaus. Die Festsetzung einer bestimmten Bauweise kann unterschiedlichen Zwecken dienen, z. B. der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes, den Wohnbedürfnissen, einer beabsichtigten Verdichtung oder Auflockerung der Bebauung.

Im Bebauungsplangebiet ist eine **abweichende** Bauweise festgesetzt worden. Sie gestattet die Einrichtung von Gebäuden mit einer maximalen Länge von 60,0 m. Der seitliche Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken ist einzuhalten.

Baugrenzen

Aus nutzungs- und verkehrstechnischen Gründen ist der geplante Lebensmittelmarkt im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes vorgesehen. Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplangebiet durch Baugrenzen definiert. Der Abstand zum Bürgermeistergraben ist mit 7,0 m festgesetzt.

3.4. Verkehrserschließung

Verkehrsmäßig ist das geplante Sondergebiet innerorts an die Gletzower Straße (Bundesstraße B 104) angeschlossen. Dieser Straßenabschnitt ist mit einer Geschwindigkeit von 30 km/h begrenzt. Von hier aus erfolgt die Erschließung des gesamten Gebietes. Hierzu ist eine gemeinsame Zufahrt zum Lebensmittelmarkt und zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke mit Wendemöglichkeit vorgesehen.

Eine öffentliche Erschließungsstraße führt ausgehend von der Gletzower Straße in den Plangeltungsbereich. Nur eine Teilfläche der Erschließungsstraße ist Bestandteil des B-Planes.

In Abstimmung zwischen der Stadt und dem Straßenbauamt Schwerin wurden die Eckpunkte für die Anbindung der gemeinsamen Zufahrt Einkaufsmarkt / Deutsches Haus festgelegt. Das Ingenieurbüro Hadan aus Wismar wird hierzu die Fachplanung erstellen. Diese wurde mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Rehna und dem Investor des Vorhabens ist der Bau der Lichtsignalanlage als eine Maßnahme für die Umsetzung des Vorhabens festgeschrieben worden.

Der 8,0 m breite **Einfahrtsbereich** ist im Plan entsprechend festgesetzt. Für die Befestigung des Einfahrtsbereiches soll Asphalt verwendet werden. Damit wird das gleiche Material wie für die B 104 verwendet.

Die notwendigen **Stellplätze** sollen auf dem Grundstück hergestellt werden. Nördlich und westlich des geplanten Baukörpers ist ein ca. 90 Stellplätze umfassender Kundenparkplatz vorgesehen. Die Stellplätze und Fahrgassen für den Einkaufsmarkt sind in Beton-Verbundsteinpflaster auszubilden.

3.5. Technische Ver- und Entsorgung

Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass alle Medienanschlüsse mit Baubeginn im öffentlichen Raum der Gletzower Straße vorhanden sind.

Die Stadt gehört dem Zweckverband „Radegast“ an, der für die Medien Wasser und Abwasser zuständig ist.

Eine Koordinierung mit den übrigen Versorgungsbetrieben WEMAG (Elektroenergie) und Erdgas (e on Hanse) ist vorzunehmen.

Wasserversorgung

Ein Anschluss des geplanten Sondergebietes an die zentrale Trinkwasserversorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz aus dem Wasserwerk Rehna des ZV Radegast.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 c des Brandschutzgesetzes M-V vom 14. 11. 1991 ist es Aufgabe der Gemeinde, die Löschwasserversorgung sicherzustellen. In Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr stehen zur Erstversorgung in der Gletzower Straße Hydranten bereit. Weitere Wassermengen können über den Bürgermeistergraben gesichert werden.

Nach Rücksprache mit dem Ordnungsamt des Amtes Rehna, der örtlichen Feuerwehr und dem zuständigen Wasser- und Bodenverband wurde der konkrete Entnahmepunkt für das Löschwasser am Bürgermeistergraben festgelegt. Diese Stelle befindet sich im zulässigen 300 m Einzugsbereich nordwestlich der Gletzower Straße (Brücke in Höhe des Trafos), ca. 50 m entlang des Bürgermeistergrabens. Die 3,00 m breite Fahrgasse ist mit Rasengittersteinen zu befestigen. Diese Maßnahme ist Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Rehna und dem Investor.

Abwasserentsorgung und Regenentwässerung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an das zentrale Abwassernetz des ZV Radegast zur Kläranlage nach Bülow.

Für die Regenwasserableitung ist die Stadt selbst zuständig. In der Gletzower Straße existiert ein Regenwasserkanal, an den angeschlossen werden kann. Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung wird aufgefangen und in den angrenzenden westlichen Vorfluter II. Ordnung 119 (Bürgermeistergraben) abgeleitet. Das betrifft auch das nicht versickerungsfähige Regenwasser der Stellplätze.

Über das Plangebiet verläuft von südlicher in nördliche Richtung noch ein weiterer Graben, der Oberflächenwasser von den Grundstücken der Bülower Straße sammelt und zum Vorfluter transportiert. Dieser Graben mündet nördlich des Geltungsbereichs in den Bürgermeistergraben. Eine Verlegung dieses Graben in die Grünflächen P1 und P2 ist beabsichtigt. Entsprechende Abstimmungen mit den zuständigen Behörden erfolgten auf dem Vor-Ort-Termin am 02.05.2007 in Rehna. Da der Graben nicht die Funktion eines Vorfluters im wasserrechtlichen Sinn hat, bleiben die seitlichen Abstände von 7,00 m unberücksichtigt. Der Graben ist mit einer Sickerungsmulde anzulegen, sodass die Menge des anfallenden Regenwassers reduziert wird. Es muss mit einer Regenmenge von 74 l/min. bei Starkregen gerechnet werden.

Leitungsrecht

Das Leitungsrecht im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes wird der Entwässerung der Straße zum Deutschen Haus zu gesprochen.

Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über das Versorgungsunternehmen WEMAG.

Erdgas

Die Versorgung des Plangebietes soll mit diesem Medium abgesichert werden. Anschlussleitungen sind entlang der B 104 vorhanden.

Fernmeldeversorgung

Die Firma TELEKOM kann die Versorgung des Plangebietes garantieren, wenn ein halbes Jahr vor Baubeginn entsprechende Antragsunterlagen vorliegen. Im Gebiet selbst werden nur Verteiler am Gebäude notwendig.

Abfallwirtschaft

Für die Abfuhr des anfallenden Hausmülls/ Sperrmülls ist der Landkreis zuständig. Die erforderlichen Container für die Wertstoffeffassung sind innerhalb des Plangebietes aufzustellen.

Altlasten

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Dieser Grundsatz der Bauleitplanung erstreckt sich u. a. auch auf die Altlastenproblematik.

Der Standort befindet sich am Rand einer Niederung, die vom Bürgermeistergraben in Richtung Radegast entwässert wird. Um die Niederung als Grünland nutzen zu können, wurde ein weitverzweigtes Grabensystem angelegt. Im geplanten Bereich der Stadt Rehna werden die natürlichen Ablagerungen von anthropogenen Aufschüttungen unterschiedlicher Mächtigkeit abgedeckt. Im Bereich der Niederungen erfolgten über Jahrhunderte hinweg großflächige Aufschüttungen mit unterschiedlichen Materialien.

Für das geplante Vorhaben wurde ein Baugrundgutachten von der Firma URST Umwelt- und Rohstoff Technologie Greifswald erarbeitet. Auf Grund der vorgenommenen Rammenkernsondierungen wurde festgestellt, dass auf den Flurstücken 56/7, 56/8, 57/11 und 58/8 in den oberen Bereichen der Auffüllung ein hoher Bauschuttanteil wie Ziegelsteine, Betonbruchstücke, Dachpappe, Asbestzementbruchstücke und Glasscherben zu erwarten ist. Auf dem Flurstück 58/5 sind in den bis zu 2 m mächtigen Auffüllungen Fundamentreste älterer Bauungen vorhanden. In Auswertung der RAK- Gehalte ist bei den Tiefarbeiten anfallende bauschutthaltiger Bodenaushub der Einbauklasse Z 2 zuzuordnen. Im östlichen Bereich des geplanten Gebäudestandortes ist mit etwas erhöhten Bauschuttbeimengen zu rechnen.

In dem vorliegenden Bericht wurde darauf hingewiesen, dass die inhomogenen Auffüllungen sowie die organogenen Sedimente im Bereich der Niederung vom gesamten zu bebauenden Standort abzuschleppen und entsprechend ihrer Eignung zu verwerten bzw. ordnungsgemäß zu entsorgen sind. Auffüllungen aus Torf und Bauschutt sind hierfür nicht geeignet.

Für die Verkehrsflächen des Lieferverkehrs und für die PKW- Stellflächen ist ein vollständiger Bodenaustausch der Auffüllung und des Organogens nicht zwingend erforderlich. Lediglich im Bereich der ehemaligen Gebäude entlang der Gletzower Straße sollte ein vollständiger Austausch erfolgen.

Mit dem Vorhabenträger ist ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen worden, der die Sanierung (Bodenaustausch) und die Erstellung den Sanierungsberichtes sicherstellt.

3.6. Bodendenkmal

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden nach den Angaben des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege einige archäologische Fundplätze vermutet. Der hinreichende Konkretisierungsgrad ist in diesen Fällen aufgrund der siedlungsgeographischen und topographischen Verhältnisse bzw. durch Oberflächenfunde gegeben. Nähere Untersuchungen der Fundplätze haben bisher nicht stattgefunden.

Diese archäologischen 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 daher dem Schutz dieses Gesetzes. Die Stadt hat eine entsprechende textliche Festsetzung unter Pkt. 4 – Nachrichtliche Übernahmen- in die Planzeichnung aufgenommen.

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich des Bodendenkmals haben dessen Veränderung zur Folge. Im Zuge der Bauarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das Bodendenkmal verändert bzw. zerstört. Dies bedarf gemäß § 7 Abs. 7 DSchG M-V der Genehmi-

gung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständige Behörde, die Baugenehmigungsbehörde (Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg), die diese Genehmigung wiederum im Einvernehmen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilt. Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege wird einer Genehmigung zustimmen, wenn die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet wird, d.h., dass vor Beginn jeglicher Erdarbeiten eine fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden muss. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs in das Bodendenkmal zu tragen. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen kann bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde, dem Landratsamt Nordwestmecklenburg bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Schloss Wiligrad, Lübstorf, eingeholt werden.

3.7. Immissionsschutz

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde eine Schalltechnische Untersuchung vom TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG im Juli 2007 erarbeitet.

Im vorliegenden Gutachten erfolgte eine prognostische Ermittlung der zu erwartenden Geräuschimmissionen, die durch den Betrieb eines Lebensmittelmarktes in der Gletzower Straße in Rehna an maßgebenden Immissionsorten hervorgerufen werden.

Die Beurteilung erfolgte entsprechend TA Lärm für den bestimmungsgemäßen Betrieb.

Die Berechnungen zeigen, dass beim bestimmungsgemäßen Betrieb des geplanten Marktes Beurteilungspegel von maximal 56 dB(A) im Tagzeitraum und von maximal 26dB(A) im Nachtzeitraum hervorgerufen werden.

Der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete wird damit im Tagzeitraum am überwiegenden Teil der Aufpunkte eingehalten bzw. unterschritten. Ausnahmen bilden die NW-Fassade und die SW-Fassade sowie die Außenwohnbereiche des benachbarten Wohnhauses Nr. 21. Hier wird der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) um bis 1 dB(A) überschritten.

Im Nachtzeitraum wird der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) an allen Aufpunkten unterschritten.

Der Beurteilungspegel im Tagzeitraum wird gesenkt, wenn anstelle der üblichen Standard-Einkaufswagen lärmarme Einkaufswagen verwendet werden.

Die Immissionsschalldruckpegel der Geräuschspitzen liegen an allen Immissionsorten im Tagzeitraum unterhalb der zulässigen Spitzenwerte. Im Nachtzeitraum treten keine Spitzenpegel auf.

Geräuschimmissionen des Verkehrsaufkommens auf der öffentlichen Straße in einem Umkreis bis zu 500 m vom Marktstandort erhöhen sich um weniger als 3 dB(A). Es erfolgt sofort, nachdem die Fahrzeuge den Parkplatz verlassen, eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr.

Die Einhaltung der Richtwerte und damit der Schutz der Nachbarschaft sind gesichert, wenn eine Belieferung des Marktes im Nachtzeitraum unterbleibt und lärmarme Einkaufswagen zum Einsatz kommen.

Die Sicherung o.g. Lärminderungsmaßnahmen erfolgt durch die Übernahme in den Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Rehna und dem Investor.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT **gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 LBauO M-V**

Die örtlichen Bauvorschriften legen geeignete Maßnahmen fest, die eine gezielte Ortsbildpflege und eine behutsame Erneuerung durch Integration des Plangebietes in das Ortsbild ermöglichen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 soll durch die baugestalterischen Ziele der Bezug zu den bestehenden Gebäuden im Umgebungsbereich / Sanierungsgebiet hergestellt werden. Von umfassenden baugestalterischen Festsetzungen wird jedoch abgesehen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Regelungen getroffen zum:

▶ Dach

Als Dachform ist ein symmetrisch geneigtes Satteldach zulässig. Außerdem gibt es die Möglichkeit, auch zusammengesetzte Satteldächer in L-Form zu errichten. Aufgrund der Gebäude in der Nachbarschaft wird die Dachfarbe mit festgelegt. Eine Vorgabe erfolgt weiterhin für die Neigungen. Ausgeschlossen sind glänzende Dachsteine.

▶ Fassade

Die Fassadenoberflächen sind mit Klinkerverblendern auszubilden. Hierbei werden die ortstypisch vorherrschenden Farbtöne festgelegt. Eine Kombination mit Holzelementen ist in den Giebelbereichen möglich. Glänzende und reflektierende Farben sind nicht zu verwenden.

5. EINGRIFFS- und AUSGLEICHSBILANZIERUNG

5.1. Grundlagen

Informationen zu den Bereichen Natur und Landschaft im Wirkungsbereich des B-Plan-Vorhabens liegen insbesondere aus dem Landschaftsplan „Ökoregion Radegasttal“ vor.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der zum vorliegenden B-Plan durchgeführten Umweltprüfung zusammen und ist als besonderer Teil der Begründung beigefügt. Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erforderlichen Aussagen.

Über den Bürgermeistergraben besteht eine Verbindung zum einstweilig gesicherten Naturschutzgebiet Nr. 308 „Radegast“ (VO MLN 06.08.1996), das in diesem Bereich flächengleich mit dem FFH- bzw. NATURA-2000-Gebiet MV-Nr. 79 „Stepenitz mit Zuflüssen“ (Beschluss der Landesregierung vom 14.12.1999) ist.

Mögliche gebietsübergreifende Auswirkungen der geplanten Baufläche wären somit über das Fließgewässersystem, hier Bürgermeistergraben, möglich. Beeinträchtigungen durch abfließendes Oberflächenwasser (Ölabscheider u.ä.) oder Abwasser (Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung) sind bei Einhaltung des Gewässerrandstreifens aber nicht zu erwarten. Eine Vorprüfung der Verträglichkeit des B-Plans mit den Schutzbestimmungen des FFH- Gebietes ist nicht erforderlich.

Nördlich schließt der Geltungsbereich an die innerorts verlaufende B104 an.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Landschaftszone 4 „Höhenrücken und Seenplatte“, in der Großlandschaft 40 „Westmecklenburgische Seenlandschaft“ und hier in der Landschaftseinheit 401 „Westliches Hügelland mit Stepenitz und Radegast“. Die heutige potenzielle natürliche Vegetation bilden subatlantische Buchenmischwälder, in Nassbereichen Erlenwälder.

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt Rehna auf einer allseitig abfallenden Kuppe des stark zerlappten weichseleiszeitlichen Talsanders der Radegast und Nebentälern. Die natürlich anstehenden Sandböden wurden aufgrund langjähriger Nutzung anthropogen verändert. Den Geltungsbereich prägt die städtische Randlage (Norden/Osten) mit den tiefgesteckten Nutzgärten (Süden) und der landwirtschaftlichen Nutzfläche hinter dem Bürgermeistergraben (Westen), die sich im Südwesten zum Bülower „Höhenzug“ öffnet. Im äußersten Südwesten greift mit dem Weiden- Feuchtgebüsch stark entwässerter Standorte laut Landschaftsplan ein besonders geschütztes Biotop in das Gebiet ein (im weiteren Sinn Schutzobjekte des Naturschutzes).

Westlich des Bürgermeistergrabens sind innerhalb eines 200 m Radius außerhalb des Geltungsbereiches als § 20 Biotope naturnahe Feldhecken (jüngerer Bestand 13031) und naturnahe Sümpfe, seggen- und binsenreiche Nasswiesen (13029) entsprechend Atlas der gesetzlich geschützten Biotope im LK NWM zu beachten.

Die Geländehöhen im Geltungsbereich liegen bei leichtem Gefälle in südwestliche Richtung zwischen 18,5 m am Bürgermeistergraben und 21,2 m HN an der Gletzower Straße. Im Gebiet herrscht ein maritim geprägtes Binnenplanarklima. Gewässer I/II. Ordnung sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Ein Entwässerungsgraben mit Zufluss zum Bürgermeistergraben quert das Gebiet in nördliche Richtung.

Gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist der oberste wasserführende Grundwasserleiter nicht geschützt (Gebiet mit ungespanntem Grundwasser im Lockergestein, Anteil bindiger Bildungen < 20 % - Flurabstand >2 m; hohe Grundwassergefährdung).

5.2. Bestandsbeschreibung

(siehe Bestandsplan im Umweltbericht)

Nach Westen begrenzt der Bürgermeistergraben, im Norden die B 104, im Nordwesten / Nordosten Wohnbebauung, im Süden die tiefgesteckten Nutzgärten der straßenbegleitenden Wohngebäude der Bülower Straße und im Südosten die Zufahrt mit Wendehammer für das Deutsche Haus den Geltungsbereich. Im äußersten Südwesten greifen mit dem Weiden- Feuchtgebüsch stark entwässerter Standorte (laut Landschaftsplan) ein besonders wertvolles Biotop (BWB) in das Gebiet ein (im weiteren Sinn Schutzobjekt des Naturschutzes).

Die Fläche zwischen den Gräben (Bürgermeistergraben/lokaler Entwässerungsgraben) weist eine vielfältige kleinteilige Struktur auf. Neben dem Grauweidengebüsch (BWB) ist auch eine Pestwurzflechte sehr dominant. Die restliche Fläche weist Bereiche mit Seggen, Aufschüttungen mit Brennessel, Senken mit Rohrkolben und verschiedene Röhrichte auf. Diese Flächen wurden als Hochstaudenflur stark entwässerter Standorte zusammengefasst. Der lokale Graben entwässert die rückwärtigen Flächen der Gärten der Bülower Straße und wird von den Grundstücksbesitzern in Eigenverantwortung unterhalten. Die Flächen im ehemaligen Nutzgarten /Gewerbebereich (Seilerei) wurden als Rasen oder Brachstrukturen eingestuft.

Baumbestand mit Schutzstatus nach §26a LNatG MV ist mit den fünf Kopfweiden am lokalen Entwässerungsgraben vorhanden. An der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze stehen/greifen die Traufeflächen von drei Bäumen (Birke/Weiden) in den Geltungsbereich über, wovon beide Weiden ebenfalls nach §26a LNatG MV geschützt sind.

Die Fällung der Kopfweiden wird entsprechend Gesetzesparagraf beantragt, für den §26a LNatG M-V liegt aber nur ein Entwurf zur Kompensation vor.

Für die Kopfweiden erfolgte die Einstufung des max. Ersatz nach Begehung. Ein gesonderter Antrag zur Baumabnahme wird gestellt, der Ersatz laut Stellungnahme mit der Genehmigung festgesetzt.

Baumbestandsaufnahme im Plangebiet SO					
Baum	Art	Ø [m]	KDM [m]	Bemerkungen	max. Ersatz
1	Weide	1,0	2,00	Kopfweide, teilweise noch vital	2
2	Weide	1,0	2,00	Kopfweide, teilweise noch vital	2
3	Weide	1,0	3,00	Kopfweide, vital	3
4	Weide	1,0	3,00	Kopfweide, vital	3
5	Weide	1,5	2,00	Kopfweide, teilweise noch vital	2
					12

5.3. Eingriffsbewertung

Planungsvorhaben und Feststellung des Eingriffstatbestandes

Die Überbauung, Befestigung und Versiegelung einer Fläche stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend § 18 BNatG bzw. § 14 LNatG dar, da die Veränderungen der Gestalt und Nutzung der betroffenen Grundfläche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen können (Eingriff in

Natur und Landschaft). Entsprechend §1a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden und die Ergebnisse als Grundlage für die Abwägung nach § 1 (6) BauGB darzustellen. Bei der Ermittlung des Kompensationsumfangs werden die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999) angewendet.

Die vorgenannten Eingriffe in Biotope und Boden sind aufgrund der Größe und Dauerhaftigkeit der Planung erheblich und nachhaltig. Es besteht die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und erhebliche Beeinträchtigungen auszugleichen.

Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von sonstigen Auswirkungen

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

- Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Entsprechende Schutzvorkehrungen sind als Hinweise in die Planzeichnung aufzunehmen. Bei Bauarbeiten sind die Bestimmungen der DIN 18920 und der RAS-LP4 zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung des Landkreises Nordwestmecklenburg (für die beiden Weiden in der P2 hiermit beantragt). Durch die Festsetzung der Baugrenze wird die Einhaltung eines hinreichenden Abstands der geplanten Befestigungen zu den zum Erhalt festgesetzten Bäumen sichergestellt.
- Befestigte Flächen sind, soweit möglich, in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser, u.a. Abwasser, darf ungereinigt nicht in die der Radegast zufließenden Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.

Umfang und Bewertung des Eingriffs

Im Geltungsbereich werden durch die geplante bauliche Entwicklung Biotope und Bodenfunktionen entsprechend dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,8) zerstört und beeinträchtigt.

Von diesem Eingriff sind die folgenden Biotope durch physische Zerstörung betroffen:

- Gebäudebrache und Verkehrsfläche
- Rasen und Siedlungsbrachen
- Hochstaudenflur stark entwässerter Standorte
- Weiden- Feuchtgebüsch stark entwässerter Standorte (BWB) – Randbereich
- Einzelgehölze (§26a).

Von diesem Eingriff sind die folgende geschützte Biotope durch Störeinflüsse betroffen:

- im 50 m Wirkradius naturnahe Sümpfe, seggen und binsenreiche Nasswiesen
- im 200 m Wirkradius naturnahe Feldhecken und naturnahe Sümpfe, seggen- und binsenreiche Nasswiesen.

Die vorgenannten Eingriffe in Biotope und Boden sind aufgrund der Größe und Dauerhaftigkeit der Planung erheblich und nachhaltig. Es besteht die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und erhebliche Beeinträchtigungen auszugleichen.

5.4. Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Von dem Vorhaben sind überwiegend Biotope von geringer und allgemeiner Bedeutung betroffen. Entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999, Stand der Überarbeitung 01.2002) bestimmt sich die Kompensation damit durch das Maß der Biotopbeeinträchtigung. Faunistische und abiotische Sonderfunktionen und qualifizierte landschaftliche Freiräume sind im vorliegenden Gebiet nicht zu berücksichtigen. Auswirkungsbereich ist der Geltungsbereich mit der entsprechenden Beachtung der Störeinflüsse auf die geschützten Biotope. Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses erfolgt durch Berechnung.

Tab. 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs nach dem Mecklenburger Modell

Code ¹	Biotoptyp-Bestand	Fläche [m ²]		BWE ²	Bauliche Nutzung	ZSV ³	KE ⁴	KF ⁵	WF ⁶	KFÄ ⁷
		G ⁸	Ü ⁹							
OER	verdichtetes Einzelhausgebiet	372	-	-	Baufläche, versiegelt max. GRZ 0,8	0,5	0	0,75	1,0	0
OER	verdichtetes Einzelhausgebiet	93	-	-	Baufläche, unversiegelt	0	0	0,75	1,0	0
OBS/ PEU	Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete	816	-	1	Baufläche, versiegelt max. GRZ 0,8	0,5	1,5	0,75	1,0	917
OBS/ PEU	Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete	203	-	1	Baufläche, unversiegelt	0,0	1,0	0,75	1,0	152
OVL	Straße	102			öffentliche Grünfläche	0,0	1,0	0,75	1,0	76
OBS/ PEU	Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete	10			öffentliche Grünfläche	0,5	1,0	0,75	1,0	7
OBS/ PEU	Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete	213			öffentliche Straße	0,5	1,5	0,75	1,0	239
PER	artenarmer Zierrasen	1.714	-	-	Baufläche, versiegelt max. GRZ 0,8	0,5	1,0	0,75	1,0	1.285
PER	artenarmer Zierrasen	429	-	-	Baufläche, unversiegelt	0	0,5	0,75	1,0	160
PEG	artenreicher Zierrasen	752	-	1	Baufläche, versiegelt max. GRZ 0,8	0,5	2,0	0,75	1,0	1.128
PEG	artenreicher Zierrasen	188	-	1	Baufläche, unversiegelt	0	1,5	0,75	1,0	211
FGX	Graben	156		2	Baufläche, versiegelt max. GRZ 0,8	0,5	2,5	0,75	1,0	292
FGX	Graben	39		2	Baufläche, unversiegelt	0	2,0	0,75	1,0	58
VHD	Hochstaudenflur stark entwässerter Standorte	1.014		2	Baufläche, versiegelt max. GRZ 0,8	0,5	3,5	0,75	1,0	2.662
VHD	Hochstaudenflur stark entwässerter Standorte	254		2	Baufläche, unversiegelt	0	3,0	0,75	1,0	571
VHD	Hochstaudenflur stark entwässerter Standorte	367		2	Grünfläche P1/2 Bestandserhalt	0	3,0	0,75	0,0	0
VHD	Hochstaudenflur stark entwässerter Standorte	131			Entwässerungsgraben	0	3,0	0,75	1,0	294
VWD	Feuchtgebüsch stark entwässerter Standorte	101		2	Baufläche, versiegelt max. GRZ 0,8	0,5	3,5	0,75	1,0	265
VWD	Feuchtgebüsch stark entwässerter Standorte	25		2	Baufläche, unversiegelt	0	3,0	0,75	1,0	56
VWD	Feuchtgebüsch stark entwässerter Standorte	69		2	Entwässerungsgraben	0	3,0	0,75	1,0	155

Code ¹	Biotoptyp-Bestand	Fläche [m ²]		BWE ²	Bauliche Nutzung	ZSV ³	KE ⁴	KF ⁵	WF ⁶	KFÄ ⁷
		G ⁸	Ü ⁹							
	ter Standorte									
VWD	Feuchtgebüsch stark entwässerter Standorte	415		2	private Grünfläche P1/Fläche zum Erhalt von Bäumen und Stäuchern Bestandserhalt	0	3,0	0,75	0,0	0
		7.471								8.528
	jüngere naturnahe Feldhecke	200		2	Wirkradius 200m (ca. betroffener Anteil)	0	3,0	1,0	0,03*	18
	Nasswiese	17.000		3	Wirkradius 200m (ca. betroffener Anteil)	0	3,5	1,0	0,03*	1.785
	Nasswiese	1.200		3	Wirkradius 50m	0	3,5	1,0	0,2*	840
	Summe:	18.400	-							2.643
										11.171

¹ Kodierung n. „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ (LAUN 1998)

² BWE = Biotopwerteinstufung (Erläuterung im Text)

³ ZSV = Zuschlag bei Vollversiegelung 0,5 und bei Teilversiegelung 0,2 (n. LUNG 1999)

⁴ KE = Kompensationserfordernis (u.V.v. LUNG 1999)

⁵ KF = Korrekturfaktor (u.V.v. LUNG 1999)

⁶ WF = Wirkungsfaktor (Erläuterung im Text)

⁷ KFÄ = Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)

⁸ G = Grundfläche

⁹ Ü = überschirmte Fläche

* = Abweichung vom Intensitätsgrad von mindestens 40%,/ 5% , da rückwärtige, geschlossene Bebauung ohne Verkehrsströme einen solchen Prozentsatz nicht rechtfertigen!

Anhand der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurden für die kartierten Biotope im Geltungsbereich Biotopwerteinstufungen (BWE) vorgenommen. Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses (KE) wird in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ eine Bemessungsspanne vorgegeben. Es handelt sich um siedlungsgeprägte Biotope mit überwiegend geringen Biotopwerteinstufungen. Das ermittelte Kompensationserfordernis (KE) enthält zusätzlich jeweils in Abhängigkeit von der geplanten Art der baulichen Nutzung die angegebenen Zuschläge für Versiegelung (ZSV).

Durch den Korrekturfaktor (KF) soll das Maß der Vorbelastung eines Biotops (Freiraumbelastungsgrad) ausgedrückt werden. Der Freiraumbelastungsgrad bestimmt sich anhand des Abstandes zu Störquellen und vorbelasteten Bereichen. Da es sich in dem vorliegenden B-Plan um die Umwandlung von Flächen an einer überregionalen Verkehrsachse/ Siedlungsflächen handelt, bestehen wertmindernde Vorbelastungen (KF = 0,75).

Kompensationserfordernis (KE) und Korrekturfaktor (KF) bilden durch Multiplikation das „konkretisierte biotoptypbezogene Kompensationserfordernis“.

Der Wirkungsfaktor (WF) beträgt bei Biotopbeseitigung 1, bei Bestandserhalt 0. Für die Ermittlung der Störbeeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope wird beim Wirkfaktor aber eine Anpassung vom Intensitätsgrad von mindestens 40%,/ 5% vorgenommen, da rückwärtige, geschlossene Bebauung ohne Verkehrsströme, die keine tatsächlich erhebliche Störwirkung außerhalb der Bauzeit hervorruft, einen solchen Prozentsatz nicht rechtfertigt!

Das Kompensationserfordernis, ausgedrückt als Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ), wird durch Multiplikation ermittelt:

$$\text{KFÄ} = \text{Biotopfläche} * \text{KE} * \text{KF} * \text{WF}$$

Aus der Berechnung ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 11.171.

Anrechnung grünordnerischer Maßnahmen im Geltungsbereich

Nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung (Kap. 3.4.4) können grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich als Beitrag zum Ausgleich angerechnet werden, wenn sie "langfristig und faktisch einen Beitrag zur Verbesserung beeinträchtigter Funktionen" leisten. Es muss also durch die Maßnahme eine Aufwertung gegenüber dem Ausgangszustand erfolgen.

In Baugebieten, wie dem geplanten Gebiet, ist damit zu rechnen, dass es auf den Grundstücken auch außerhalb der Baugrenzen zu Beeinträchtigungen während der Bauphase kommt, weil dort Maschinen fahren können, Boden abgelagert wird usw. Die festgesetzte Anlage der Grünfläche im ehemaligen Straßenbereich führt anschließend wieder zu einer Aufwertung gegenüber der Bauphase. Die baubedingte temporär beeinträchtigten Funktionen werden also wieder hergestellt.

Da es sich aber um zunächst beeinträchtigte und dann aufgewertete Flächen handelt, kann nicht von einer typischen Kompensationsmaßnahme ausgegangen werden. Die Anrechnung derartiger Maßnahmen ist deshalb nach dem Wortlaut des Mecklenburger Modells (Stand 01.2002) nicht oder nur eingeschränkt vorgesehen.

Entsprechend der Fortentwicklung des Mecklenburger Modells im behördlichen Beratungsprozess kann die Aufwertung zunächst beeinträchtigter Flächen durch spätere Nutzung oder Pflege kompensationsmindernd angerechnet werden. Voraussetzung ist, dass zunächst eine saubere Eingriffsermittlung erfolgt und anschließend der Minderungsbetrag auf der Grundlage von Festsetzungen eindeutig ausgewiesen wird.

Damit werden die als öffentliche Grünfläche (112 m²) im Randbereich der geplanten Bauflächen festgesetzten Flächen aufgrund der geplanten Umwandlung von Straße /Siedlungsbrache in Grünflächen und der Entwässerungsgraben (200 m²) als unversiegelte Grabenfläche, als Kompensationsmaßnahme (grünordnerische Maßnahme) auf das Kompensationsflächenäquivalent angerechnet. Dabei wird ein durchschnittlicher Flächenwert von 0,5 zugrundegelegt. Nicht berücksichtigt wurden die privaten Grünflächen (Bestandsdurchlauf).

Somit ergibt sich folgendes Kompensationserfordernis (Basiseinheit m²):

				11.171
abzügl.	312 x 0,5	=	-	156
				11.015

Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen

Der Gesetzgeber fordert im § 1a (3) und im Bundesnaturschutzgesetz (§ 19), dass erhebliche Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild, soweit unvermeidbar, vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind.

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (Ersatzmaßnahmen). Nach § 200a BauGB umfassen Festsetzungen zum Ausgleich auch Ersatzmaßnahmen. Ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Maßnahmen im Geltungsbereich

Tab. 2: Maßnahmen im B- Plangebiet

Fläche ¹	Biotop-Bestand	Zielbiotop ²	Fläche [m ²]	WS ³	KWZ ⁴	LF ⁵	FÄ ⁶
straßenbegleitend	Siedlungsbra- che/Gebäude	standortheimische Laubbäume 5 x 25 = 125 m ²	125	2	3	0,75	281
1 Baum je 10 Stellplät- ze		standortheimische Laubbäume 12 x 25 = 300 m ²		2	3	0,75	675
							956

Somit ergibt sich folgendes Kompensationserfordernis:

	11.015
abzügl.	- 956
	10.059

Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen im oben genannten Sinne müsste im vom Eingriff betroffenen Landschaftsraum der Restitution folgender Funktionen dienen. Dabei könnten die Funktionen bei fachlicher Eignung der Fläche auch auf ein und derselben Fläche wiederhergestellt werden:

- Entsiegelung von Flächen mit nachfolgender Anlage von Dauergrünland / Wald im Umfang der geplanten zusätzlichen Versiegelung (ca. 0,65 ha),
- oder Umwandlung von Acker oder Intensivgrünland in extensiv genutztes Grünland in höherem Umfang, verbunden mit der Anpflanzung von Einzelbäumen, Baumreihen oder Hecken,
- wasserbauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Durchgängigkeit von Fließgewässern.

Zumindest die im ersten Anstrich genannte Hauptanforderung an den Ausgleich ist durch die Stadt Rehna nicht erfüllbar, weil geeignete Flächen im erforderlichen Umfang in dem vom Eingriff betroffenen Landschaftsraum nicht zur Verfügung stehen.

Insofern kommen auch Ersatzmaßnahmen in Betracht. Dabei gilt die Anforderung eines Ersatzes der vom Eingriff betroffenen Funktionen in gleichwertiger oder ähnlicher Weise, und der Suchraum vergrößert sich auf die vom Eingriff betroffene Großlandschaft. Das ist im vorliegenden Fall die Großlandschaft 40 „Westmecklenburgische Seenlandschaft“, bzw. das Fließgewässersystem Stepenitz- Radegast- Maurine.

Als Ersatzmaßnahme wird in der Gemarkung Neschow Flur 1 Flurstücke (anteilig) 9; 13; 18; 20; 21; 22; 23 und Gemarkung Pogez Flur 1 Flurstücke (anteilig) 90; 88; 86/4 die wasserbauliche Maßnahme des Baus einer Sohlrampe in der Fließstrecke der Maurine an der Maurine – Mühle anteilig mit 10.059 FÄ zugeordnet.

Angerechnet werden die erforderlichen 10.059 FÄ entsprechend Bilanzierung von 72.285 FÄ (anteilig 30 % gesamt).

Aus dem Vergleich von Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ = 11.171 Kompensationserfordernis) und Flächenäquivalent (FÄ = 11.171 Umfang der geplanten Maßnahmen im Geltungsbereich plus Umfang der geplanten Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches) ergibt sich, dass der mit dem B- Plan verbundene Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert werden kann.

5.5. Beschreibung der Maßnahmen

private Grünflächen

Die private Grünfläche P1 ist im Bestand auf Dauer zum Schutz des L119 (Bürgermeistergraben) zu erhalten. Eine 2-3 malige Mahd im Jahr ist zulässig.

In der privaten Grünfläche P2 ist die Einordnung des umzulegenden lokalen Entwässerungsgrabens (4m Breite Böschungsoberkante) zulässig. Bei Arbeiten im Kronentraufbereich der Birke/Weide ist ein Wurzelvorhang laut RAS-LP einzuordnen. Ein Rückschnitt der bodenberührenden Teile der Weide in diesem Bereich ist zulässig. Eine Aufweitung des Grabens außerhalb des Kronentraufbereiches unter ökologischen Gesichtspunkten ist zulässig. Die Unterhaltung des Grabens regeln die Flurstückseigentümer. Eine 2-3 malige Mahd im Jahr ist zulässig.

öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche ist landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche mit Solitärgehölzen anzulegen.

straßenbegleitende Baumpflanzung

Entlang der Bundesstraße sind in einheitlichem Abstand zum Straßenbord 5 Bäume als Reihe in der Qualität Hst. 2 x v. STU 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine offene Pflanzfläche von mind. 7m² ist ebenso wie ein Schutz vor Befahrung zu gewährleisten.

Stellflächen

Im Geltungsbereich wird für den Bau der Stellplätze (je angefangene Anzahl) die Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Gehölzen mit 1 Baum/ pro 10 Stellplätze festgesetzt. Die Bäume in der Qualität Hst. 2 x v. STU 16-18 cm sind auf Dauer zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine offene Pflanzfläche von mind. 7m² ist ebenso wie ein Schutz vor Befahrung zu gewährleisten.

Um die Entwicklungsziele zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten: Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautaufwuchs der Baumscheibe zu entfernen. Es ist insgesamt eine zweijährige Entwicklungspflege erforderlich.

Ersatzmaßnahmen

Als Ausgleich wird die wasserbauliche Maßnahme des Baus einer Sohlrampe in der Fließstrecke der Maurine an der Maurine – Mühle festgesetzt. Von der Teilfläche mit 72.285 m² (gesamt 240.950 m²) und einem vom LK NWM am 19.06.2007 dem Ing. Büro Wittenburg bestätigten Flächenäquivalent von 72.285 FÄ (gesamt 240.950 FÄ) wird das erforderliche Flächenäquivalent von 10.059 FÄ dem B- Pan zugeordnet. Diese Maßnahme sichert auf einer Fließstrecke von 3,35 km die Durchgängigkeit der Maurine.

5.6. Zuordnung und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ist im Städtebaulichen Vertrag über die Maßnahmen für den Naturschutz zwischen der Stadt Rehna und dem Grundstückseigentümer zu regeln und abzusichern. Grundlage der Zuordnung und der Kostenumlage (§ 135a (2, 3) BauGB) ist die vorstehende Berechnung. In den Vertrag ist aufzunehmen, dass die Realisierung spätestens in der Pflanz- und Vegetationsperiode vorgenommen wird, die auf die auf den Beginn der Bebauung folgt. Die Beschreibung der Maßnahmen ist entsprechend zugrunde zulegen.

6. WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN PLANGEBIET UND NACHBARGRUNDSTÜCKEN

Auswirkungen

Durch den geplanten Lebensmittelmarkt bleiben geringfügige negative Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger nicht aus.

Hierzu wurde eine schalltechnische Untersuchung durch den TÜV Nord angefertigt. Das Gutachten berücksichtigt die Belieferung des Marktes innerhalb der Tempo 30 – Zone und die Zu- und Abfahrten zu den Stellplätzen – siehe Punkt 3.7.

Einwirkungen

Die Umgebung des Vorhabens ist durch überwiegende Wohnbebauung mit Nebenanlagen und Nutzgärten geprägt. Das geplante Gebiet unterscheidet sich somit von der Nutzung her vom umgebenden Baugebiet. Nutzungskonflikte sind daher von der Art der baulichen Nutzung möglich.

Für die jetzt brach liegende Fläche existierten bereits seit Längerem Konzepte für Baulückenschließungen. Eine Umsetzung erfolgte jedoch nicht.

Das nunmehr angedachte Vorhaben bietet die Möglichkeit, auf einem innerstädtischen Standort eine großflächige Handelseinrichtung mit ausreichenden Stellplätzen unterzubringen. Die Lage unmittelbar am Sanierungsgebiet wird sich dabei positiv auf alle Einrichtungen in der Innenstadt auswirken. Die fußläufige Erreichbarkeit ist gegeben.

Das geplante Sondergebiet ist in keiner Weise unzumutbar hohen Immissionsbelastungen ausgesetzt, da in unmittelbarer Nachbarschaft keine Gewerbebetriebe o.ä. vorhanden sind. Von der benachbarten Bundesstraße liegt das Gebäude ca. 60 m entfernt. Damit sind auch keine gravierenden Belastungen zu erwarten.

7. BODENORDNENDE MASSNAHMEN; SICHERUNG DER UMSETZUNG

Das Bauland ist nur in beschränktem Umfang im Eigentum der Stadt. Es laufen derzeit Verhandlungen zum Erwerb des gesamten Areals durch einen privaten Investor.

Mit ihm wird die Stadt über einen städtebaulichen Vertrag Vereinbarungen treffen zur Erschließung, zur Ver- und Entsorgung und zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen.

Bodenordnende Maßnahmen sind damit nicht weiter erforderlich, um die Umsetzung der Ziele der Bauleitplanung zu sichern.

8. STÄDTEBAULICHE DATEN

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	7.471 m²
Baufläche /einschließlich private Stellplätze	6.164 m²
Verkehrsflächen	213 m²
(öffentliche Straße)	
Grünflächen	1.094 m²
davon privates Grün	982 m ²
davon öffentliches Grün	112 m ²

Rehna,

.....

Der Bürgermeister

Zusammenfassende Erklärung

**zum Bebauungsplan Nr. 10 der Stadt Rehna für das Sondergebiet
„Lebensmittelmarkt, westlich der Zufahrt Deutsches Haus B 104/ Gletzower
Straße“**

für das Gebiet der Gemarkung Rehna, Flur 11, Flurstücke 51, 52/1, 52/2, 53/4, 56/7 – 56/9,
57/11, 58/8, 59/3 (teilweise), 63 (teilweise) und 64 (teilweise).

(Stand: Oktober 2007)

Inhaltsübersicht

1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung
2. Verfahrensablauf
3. Berücksichtigung der Umweltbelange
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Die Stadt Rehna beabsichtigt, an der Gletzower Straße einen Lebensmittelmarkt anzusiedeln. Das Gelände südwestlich hinter dem Deutschen Haus soll dafür zum Einzelhandelsgebiet entwickelt werden. Der vorgesehene Standort ist zentrumsnah und wegen der Lage an der Gletzower Straße / B 104 auch für den PKW-Verkehr gut erreichbar.

Eine Beratung im Jahr 2002 mit Frau Kunkel vom damaligen Ministerium für Arbeit und Bau M-V bescheinigte der Stadt eine moderate Einwicklung von Handelsflächen. Anlass war die Ansiedlung eines weiteren Verbrauchermarktes mit Getränkemarkt, der jedoch nicht realisiert wurde. Bezogen auf den Einzugsbereich und die Kaufkraft sind noch Entwicklungsspielräume vorhanden.

Der beabsichtigte Lebensmittelmarkt ist für eine Verkaufsfläche von ca. 1.000 m² und eine Geschossfläche von ca. 1.100 m² ausgelegt. Er soll der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs dienen. Ein Lebensmitteldiscounter soll die Angebotspalette der Innenstadt abrunden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 10 sollen dafür die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

2. Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreter der Stadt Rehna vom 12.04.2007 leitete das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 10 ein.

Gemäß §3 Abs.1 BauGB wurden die Bürger sowie gemäß §4 Abs.1 BauGB die Behörden und die Träger öffentlicher Belange frühzeitig bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes beteiligt. Dies erfolgte mit Vorentwurf vom April 2007.

Von der Öffentlichkeit wurden in den Beteiligungen gem. § 3 (1) BauGB keine Anregungen vorgebracht.

Unter Abwägung aller Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erstellt. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung am 12.07.2007 für die Dauer eines Monats zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Es wurde darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Auslegung jedermann eine Gelegenheit gegeben wird, Anregungen vorzubringen. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes fand vom 23.07.2007 bis zum 24.08.2007 statt.

Die im Laufe des Verfahrens eingehenden Anregungen wurden einer Abwägung unterzogen. Das gemeindliche Verfahren wurde mit dem Satzungsbeschluss gemäß §10 BauGB i.V.m. § 86 Abs.4 BauO M-V am 11.10.2007 beendet.

Der städtebauliche Vertrag wurde bereits vor dem Satzungsbeschluss des B-Planes abgeschlossen. Er sichert damit die Realisierung des Gesamtvorhabens.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum Bebauungsplan Nr. 10 für das Sondergebiet „Lebensmittelmarkt westlich der Zufahrt Deutsches Haus B 104 / Gletzower Straße“ der Stadt Rehna 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; der Umweltbericht wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens fortgeschrieben.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Umwidmung einer Siedlungsbrache (Seilerei/Wohngebäude) und angrenzender Niederungsbereiche in eine Sondergebietsfläche. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,8 ha.

Von den Auswirkungen des Bebauungsplans sind die Umweltbelange Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensräume, Grund- und Oberflächenwasser, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter, sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter betroffen. Hierbei sind die Auswirkungen auf Tiere/Pflanzen (angrenzende Biotope), auf Böden, Kultur- und sonstige Sachgüter und auf die Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter als erheblich einzustufen.

Zur Minderung der Umweltauswirkungen sind insbesondere Festsetzungen zur Grundflächenzahl sowie zur baubegleitenden Beobachtung der vermuteten archäologischen Fundplätze vorgesehen. Die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sollen durch Festsetzungen von Grünflächen sowie durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im sonstigen Untersuchungsgebiet ausgeglichen werden.

Als besondere technische Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt, eine Schalltechnische Untersuchung sowie ein Baugrundgutachten erstellt.

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorhersehbarer Umweltauswirkungen ist geplant, auf Veranlassung Kontrollen durchzuführen und die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zu kontrollieren. Abgesichert werden diese Maßnahmen durch den Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Rehna und dem künftigen Investor.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Dieser Grundsatz der Bauleitplanung erstreckt sich u. a. auch auf die **Altlasten**problematik.

Der Standort befindet sich am Rand einer Niederung, die vom Bürgermeistergraben in Richtung Radegast entwässert wird. Um die Niederung als Grünland nutzen zu können, wurde ein weit verzweigtes Grabensystem angelegt. Im geplanten Bereich der Stadt Rehna werden die natürlichen Ablagerungen von anthropogenen Aufschüttungen unterschiedlicher Mächtigkeit abgedeckt. Im Bereich der Niederungen erfolgten über Jahrhunderte hinweg großflächige Aufschüttungen mit unterschiedlichen Materialien.

Für das geplante Vorhaben wurde ein Baugrundgutachten von der Firma URST Umwelt- und Rohstoff-Technologie Greifswald erarbeitet. Auf Grund der vorgenommenen Rammenkernsondierungen wurde festgestellt, dass auf den Flurstücken 56/7, 56/8, 57/11 und 58/8 in den oberen Bereichen der Auffüllung ein hoher Bauschuttanteil wie Ziegelsteine, Betonbruchstücke, Dachpappe, Asbestzementbruchstücke und Glasscherben zu erwarten ist. Auf dem Flurstück 58/5 sind in den bis zu 2 m mächtigen Auffüllungen Fundamentreste älterer Bebauungen vorhanden. In Auswertung der RAK-Gehalte ist bei den Tiefarbeiten anfallende bauschutthaltiger Bodenaushub der Einbauklasse Z 2 zuzuordnen. Im östlichen Bereich des geplanten Gebäudestandortes ist mit etwas erhöhten Bauschuttbeimengen zu rechnen. In dem vorliegenden Bericht wurde darauf hingewiesen, dass die inhomogenen Auffüllungen sowie die organogenen Sedimente im Bereich der Niederung vom gesamten zu bebauenden Standort abzuschleppen und entsprechend ihrer Eignung zu verwerten bzw. ordnungsgemäß zu entsorgen sind. Auffüllungen aus Torf und Bauschutt sind hierfür nicht geeignet.

Für die Verkehrsflächen des Lieferverkehrs und für die PKW-Stellflächen ist ein vollständiger Bodenaustausch der Auffüllung und des Organogens nicht zwingend erforderlich. Lediglich im Bereich der ehemaligen Gebäude entlang der Gletzower Straße sollte ein vollständiger Austausch erfolgen.

Mit dem Vorhabenträger ist ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen worden, der die Sanierung (Bodenaustausch) und die Erstellung des Sanierungsberichtes sicherstellt.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde eine **Schalltechnische Untersuchung** vom TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG im Juli 2007 erarbeitet. Im vorliegenden Gutachten erfolgte eine prognostische Ermittlung der zu erwartenden Geräuschimmissionen, die durch den Betrieb eines Lebensmittelmarktes in der Gletzower Straße in Rehna an maßgebenden Immissionsorten hervorgerufen werden.

Die Beurteilung erfolgte entsprechend TA Lärm für den bestimmungsgemäßen Betrieb. Die Berechnungen zeigen, dass beim bestimmungsgemäßen Betrieb des geplanten Marktes Beurteilungspegel von maximal 56 dB(A) im Tagzeitraum und von maximal 26dB(A) im Nachtzeitraum hervorgerufen werden. Der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete wird damit im Tagzeitraum am überwiegenden Teil der Aufpunkte eingehalten bzw. unterschritten. Ausnahmen bilden die NW-Fassade und die SW-Fassade sowie die Außenwohnbereich des benachbarten Wohnhauses Nr. 21. Hier wird der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) um bis 1 dB(A) überschritten.

Im Nachtzeitraum wird der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) an allen Aufpunkten unterschritten.

Der Beurteilungspegel im Tagzeitraum wird gesenkt, wenn anstelle der üblichen Standard-Einkaufswagen lärmarme Einkaufswagen verwendet werden. Die Immissions-schalldruckpegel der Geräuschspitzen liegen an allen Immissionsorten im Tagzeitraum unterhalb der zulässigen Spitzenwerte. Im Nachtzeitraum treten keine Spitzenpegel auf. Geräuschimmissionen des Verkehrsaufkommens auf der öffentlichen Straße in einem Umkreis bis zu 500 m vom Marktstandort erhöhen sich um weniger als 3 dB(A). Es erfolgt sofort, nachdem die Fahrzeuge den Parkplatz verlassen, eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr.

Die Einhaltung der Richtwerte und damit der Schutz der Nachbarschaft sind gesichert, wenn eine Belieferung des Marktes im Nachtzeitraum unterbleibt und lärmarme Einkaufswagen zum Einsatz kommen.

Die Sicherung o.g. Lärminderungsmaßnahmen erfolgt durch die Übernahme in den Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Rehna und dem Investor.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig um ihre Stellungnahme zum Bebauungsplan gebeten. Es sind Anregungen zu den Themen Umweltbelange (Immissionsschutz), Verkehr und stadttechnische Erschließung eingegangen. Die in die Abwägung eingestellten Belange führen nicht zu Planänderungen. Im Ergebnis der Behördenbeteiligung wurde deutlich, dass keine entgegenstehenden Planungen beabsichtigt oder eingeleitet sind und auch keine sonstigen Maßnahmen vorgesehen sind.

Anforderungen zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB wurden in der Behördenbeteiligung nicht geäußert, so dass diese nach den Vorgaben der städtischen Fachämter erarbeitet wurde. Es wurden Hinweise zur Ausbauplanung gegeben, aber keine planänderungsrelevanten Forderungen erhoben.

Alle Anregungen wurden untereinander und gegeneinander abgewogen. Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden die meisten Anregungen in die Planung aufgenommen und der Entwurf angepasst.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB und §4 Abs.2 BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit vorgestellt.

Seitens der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden, nachdem die Belange des Umweltschutz berücksichtigt worden, keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan vorgebracht. Die schalltechnische Untersuchung der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG wurde von der unteren Immissionsschutzbehörde als schlüssig und plausibel beurteilt.

Die zuständige Behörde des Landkreises hat ihre ausführliche Stellungnahme zum vorliegenden Baugrundgutachten abgegeben. Abschließend wurde festgestellt, dass das Vorhandensein der Bauschuttablagerungen im Plangeltungsbereich der zuständigen Behörde des Landkreises nicht bekannt war. Den im Gutachten genannten Maßnahmen zur Sanierung des Geländes sind seitens der Behörde zugestimmt worden.

Die Belange des Verkehrs wurden berücksichtigt. Die Anregungen des Straßenbauamtes wurden bei der Erarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die in der Stellungnahme und bei der gemeinsamen Vor-Ort Beratung geäußerten Forderungen sind in die Planunterlagen eingearbeitet worden.

Im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Rehna und dem Investor des Vorhabens ist der Bau der Lichtsignalanlage als eine Maßnahme für die Umsetzung des Vorhabens festgeschrieben worden. Damit wird die zusätzliche Verkehrsbelastung berücksichtigt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden nach den Angaben des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege einige archäologische Fundplätze vermutet. Der hinreichende Konkretisierungsgrad ist in diesen Fällen aufgrund der siedlungsgeographischen und topographischen Verhältnisse bzw. durch Oberflächenfunde gegeben. Nähere Untersuchungen der Fundplätze haben bisher nicht stattgefunden. Diese archäologischen 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 daher dem Schutz dieses Gesetzes. Die Stadt hat eine entsprechende textliche Festsetzung unter Pkt. 4 – Nachrichtliche Übernahmen - in die Planzeichnung aufgenommen.

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Anregungen gegen die Ansiedlung (u. a. auch aus Umweltgründen) des Lebensmittelmarktes im Gebiet der Stadt Rehna vorgebracht. Die Anregungen zur Versorgung der Region, zur Gestaltung des künftigen Marktes und zur Beeinträchtigung des Umgebungsbereiches können die Stadtvertreter nicht akzeptieren.

Rehna, den

.....

Bürgermeister

Begründung, 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), unter Verwendung der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB, zum

Bebauungsplan Nr. 10 für das Sondergebiet „Lebensmittelmarkt westlich der Zufahrt Deutsches Haus B104/Gletzower Straße“ in der Gemarkung Rehna

Stand:

Oktober 2007

Inhalt:

1	Einleitung.....	2
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	2
1.2	Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung.....	2
2	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen.....	4
2.1	Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet	4
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	8
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	11
2.4	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	12
3	Zusätzliche Angaben.....	12
3.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen.....	12
	Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	12
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans	12
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	13

Anlage

Bestandsplan

1 Einleitung

Der vorliegende Umweltbericht enthält die Ergebnisse der zum Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Rehna durchgeführten Umweltprüfung und wird entsprechend dem Stand der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Abwägung fortgeschrieben. Er ist ein gesonderter Teil der Begründung. Den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hat die Stadt Rehna nach Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 (1) S. 1 BauGB bestimmt.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Stadt Rehna plant die Umwidmung einer Siedlungsbrache in eine Sondergebietsfläche. Der Geltungsbereich befindet sich in südwestlicher Randlage der Stadt Rehna.

Der Bebauungsplan Nr. 10 für das Sondergebiet „Lebensmittelmarkt westlich der Zufahrt Deutsches Haus B104/Gletzower Straße“ hat eine Größe von ca. 0,8 ha. Zur Schaffung von Ansiedlungsvoraussetzungen für die künftige Nutzung ist ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Die Nutzungsgrenzen, stimmen nicht immer mit den Flurstücksgrenzen überein. Im Westen befindet sich der Bürgermeistergraben. Im Nordwesten grenzt ein Wohnhaus mit Garten und Hoffläche und im Nordosten die B104 an. Im Osten befinden sich hinter der Zufahrt mit Wendeschleife für das deutsche Haus Wohnhäuser und zugehörige Gärten.

Ziel ist die Stärkung der regionalen Siedlungsstruktur, die Sicherung der Funktion als Wirtschafts- und Sozialraum und die Verbesserung der wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen und kulturellen Verhältnisse.

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:

Kurzbez.	Art/Maß der baulichen Nutzung	Standort (Lage, Nutzung)	Umfang / Fläche
SO	Sondergebiet Einkauf	Gebäude / Gebäudenaher Freiraum, Siedlungsbrachen, Hochstaudenfluren und Feuchtgebüsche	ca. 0,74 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 BNatG).

- 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, §2 (1) Nr. 8 BNatG).
- 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 Gemeinschaftlichen 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).
- Derartige Bewirtschaftung der Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser), dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und somit dem Nutzen Einzelner dienen. Vermeiden der Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt. Insgesamt soll eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet sein (aus: Grundsatz der Wasserwirtschaft, § 1a Wasserhaushaltsgesetz WHG); In Bezug auf die Gewässer sind die Belange des Allgemeinwohls u.a. die Vermeidung der Behinderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung von Bodenflächen oder durch andere Beeinträchtigungen des Versickerungsvermögens des Bodens. Verhinderung einer Verunreinigung der Gewässer oder einer sonstigen nachteiligen Veränderung der Gewässereigenschaften bei der Einbringung von Stoffen. Erhebliche Bedeutung der Gewässer und die Uferbereiche für die Natur und das Landschaftsbild (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).

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

Die Stadt Rehna ist in dem als Landesverordnung erlassenen **Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg** (RROP, 1996) als ländlicher Zentralort ausgewiesen. Die Stadt übernimmt damit Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen für einen Nahbereich von ca. 8.000 - 10.000 Einwohnern. Sie ist Schwerpunkt für den Wohnungsbau. Rehna ist Amtssitz für 16 umliegende Gemeinden mit ca. 9.500 Einwohnern.

Rehna liegt auf der Verbindungsachse der beiden Oberzentren Schwerin und Lübeck, die durch die B 104 gebildet wird.

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

- Im wirksamen Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Rehna (Rechtskraft besitzt die 2. Änderung vom 27.12.2004) ist der Plangeltungsbereich im nördlichen Teil als „Wohnbaufläche“ (W) und im südlichen Teil als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Zur planerischen Sicherung der städtebaulichen Zielstellung der Umnutzung des gesamten Geländes der ehemaligen Seilereier / Wohngebäude wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 auch der Flächennutzungsplan geändert.
- Die 3. Änderung wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 für das Sondergebiet „Lebensmittelmarkt westlich der Zufahrtstraße Deutsches Haus Gletzower Straße/B104“ Straße“ erfolgen (Parallelverfahren). Sie wird für ihren Geltungsbereich gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 2 BauNVO ein „Sondergebiet“ darstellen. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt wird.

2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

2.1 Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet

(Siehe Bestandsplan)

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 B-Plan voraussichtlich erheblich beeinflusste Gebiet (Wirkraum) enthalten muss, wurde anhand der voraussichtlichen Planauswirkungen schutzgutspezifisch bestimmt:

- Auswirkungen mittlerer Reichweite (Wirkraum von 500 m Radius) können sich auf die Schutzgüter Mensch, sowie Tiere, Pflanzen und Lebensräume aufgrund von Emissionen und auf das Landschaftsbild aufgrund des Bauvolumens und der zulässigen Bauhöhe der Gebäude ergeben.
- In die Betrachtung werden auch besonders die in diesem Raum befindlichen Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes einbezogen, wobei die Wirkungen hier ebenfalls das o.g. Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume betreffen können.
- Bei den übrigen Schutzgütern (vgl. folgende Tabelle) orientiert sich die Betrachtung im Wesentlichen auf den Geltungsbereich.

Der Analyse des Umweltzustands liegen insbesondere Daten des LINFOS 4.0 (Erteilung durch Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) M-V) sowie ergänzende Bestandsaufnahmen im Gelände zugrunde.

Umweltbelang	Betroffenheit¹ (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 internationalen Schutzgebiete.	BNatG, LNatG, FFH-Erlass MV ² FFH- Gebiet DE 2132-303

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
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 Biotop/Geotope, Alleen und Baumreihen)	Nein, nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Geltungsbereich keine nach § 20 LNatG M-V gesetzlich geschützten Biotop. Im 500-m-Untersuchungsraum befinden sich geschützten Biotop Im 500-m-Untersuchungsraum befinden sich Schutzgebiete.	Biotop nach § 20 LNatG Alleen und Baumreihen nach § 27 LNatG naturnahe Feldhecken (jüngerer Bestand 13031/13021) und naturnahe Sümpfe, seggen und binsenreiche Nasswiesen (13029 – Atlas der gesetzlich geschützten Biotop NWM) NSG „Radegasttal“
gesetzlich geschützte Bäume, nach Baumschutzsatzung/Verordnung geschützte Bäume o. Großsträucher	Ja, im Geltungsbereich befinden sich geschützte Bäume	§ 26a LNatG (siehe Bestandplan)
Gewässerschutzstreifen und Waldabstand	Ja, am Geltungsbereich befindet sich der Bürgermeistergraben (Gewässer 2. Ordnung) nein, nicht betroffen	§ 19 LNatG § 20 LWaldG
Wald	nein, nicht betroffen	§ 2 LWaldG
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Ja, im Geltungsbereich sind Pflanzen, Tiere oder Lebensräume dieser betroffen. Im Geltungsbereich sind Feuchtgebüsch / Hochstaudenfluren stark entwässerter Standorte, standorttypische Säume an Fließgewässern, Zierrasen / Staudenfluren und Hochstaudenfluren anzutreffen. Im Geltungsbereich befinden sich Gehölzbiotop / Einzelbäume (Kopfweiden) Faunistischen Kartierung erfolgten nicht Bewertung den Arten- und Biotopschutz: großräumig betrachtet Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit, im Geltungsbereich geringe –hohe Schutzwürdigkeit.	
Artenschutz (§§42ff BnatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL) ³	nein, im Geltungsbereich nicht betroffen. Arten der Roten Liste mit Brut und Nahrungsraum sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.	
Boden	Ja, durch Versiegelung und Umbau. Im Geltungsbereich stehen unter Aufschüttungen sickerwasserbestimmte Sande an. Der Flurabstand des obersten Grundwasserleiters ist > 2 m. Im Westen (Niederungsbereiche stehen zersetzte Torfe mit einem Flurabstand des obersten Grundwasserleiters > 0,5 m an. Bewertung des Bodenpotenzials: Boden mit geringer bis mittlere Schutzwürdigkeit.	
Grundwasser	Ja, Grundwasser kann indirekt betroffen sein: Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Bei hoher Versickerungsleistung des Bodens, aber hoher Verdunstungsrate bei Offenland und hoch anstehendem Grundwasser, besteht keine positive Grundwasserneubildung und lediglich im Bereich der Aufschüttungen die Möglichkeit der Versickerung, aber hier erhöhte Gehalte an PAK (Dachpappe). Festgesetzte Trinkwasserschutzzone sind nicht vorhanden.	

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Oberflächenwasser	Ja, Oberflächenwasser sind vorhanden: Bürgermeistergraben, lokaler Entwässerungsgraben	Bewertung: großräumig betrachtet Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit des Grundwassers (Potenzialanalyse, GLRP) hoher Schutzwürdigkeit des Oberflächenwassers
Klima und Luft	Ja, Klima / Luft können durch das Sondergebiet betroffen sein. maritim geprägtes Binnenplanaarklima, relative Luftfeuchte, lebhaft Luftbewegung und ausgeglichene Lufttemperatur bisher sehr geringe regionale u. örtliche Grundbelastung mit Luftschadstoffen	Bewertung Klima / Luft: geringes bioklimatisches Belastungspotenzial, geringe lufthygienische Belastung
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	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. Typische Wirkungsgefüge und Wechselbeziehungen im 500-m-Untersuchungsraum sind: Zusammenhang von Versickerungsleistung des Bodens, im Zusammenwirken mit der Struktur und Verdunstungsleistung der Vegetation, und dem Vermögen des Landschaftshaushaltes Niederschlagswasser zurückzuhalten. (Vorbelastungen sind zu berücksichtigen) Zusammenhang zwischen örtlichem Kleinklima und Vegetationsstruktur / Bebauung der Landschaft. Verlust der kleinklimatischen Ausgleichsfunktion von Freiflächen und Wärmeakkumulation durch Bebauung.	
Landschaft (landschaftliche Freiräume, Landschaftsbild)	Ja, der B-Plan kann durch Bebauung Veränderungen des Landschaftsbildes hervorrufen, die das Gebiet betreffen. Sichtkorridor zur Bülower Höhe vorhanden.	Bewertung des Landschaftsbildes am Ort des B-Plans: Landschaftsraum mit insgesamt hoher Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes.
Biologische Vielfalt	Ja, biologische Vielfalt kann durch 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. Gewässer- und Feuchtlebensräume sowie Siedlungsbiotope sind vorhanden. Vielfalt und Alter (Reifegrad) der Ökosysteme außerhalb der Siedlungsbiotope sprechen für eine mittlere Artenvielfalt an Tieren und Pflanzen.	Bewertung: großräumig betrachtet Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit, im Geltungsbereich geringe Schutzwürdigkeit.
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Ja, Wohnbereiche können durch Immissionen betroffen sein: Nächstgelegene Wohnbauflächen befinden sich nordöstlich / nordwestlich des Geltungsbereiches, Zur Bestandssituation bezüglich Lärm / Immissionen siehe unter „Vermeidung von Emissionen“.	Bewertung: sehr hohe Schutzwürdigkeit
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale) Bodendenkmale	ja, im Geltungsbereich befinden sich Kultur- oder sonstigen Güter Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden nach Angaben des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege einige archäologische	

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Baudenkmale		<p>Fundplätze vermutet.</p> <p>Die hinreichende Konkretisierungsgrad ist in diesen Fällen aufgrund der siedlungsgeographischen und topographischen Verhältnisse bzw. durch Oberflächenfunde gegeben. <u>Nähere Untersuchungen der Fundplätze haben bisher nicht stattgefunden.</u></p> <p>Diese archäologischen 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 daher dem Schutz dieses Gesetzes.</p> <p>Die Realisierung des Bebauungsplanes, d.h. die Errichtung der vorgesehenen Gebäude, Straßen und Wege, führt aufgrund der notwendigen Erdeingriffe zu einer partiellen Veränderung bzw. Zerstörung der Bodendenkmale und die Belange der Bodendenkmalpflege werden zurückgestellt.</p> <p>Für die Zurückstellung spricht das in der Begründung aufgeführte Ziel des Bebauungsplanes zur Bedarfsdeckung der Einkaufsversorgung für die Bevölkerung in Stadtlage. Die Stadt hat sich im Rahmen ihrer Abwägung für die Zurückstellung des Belanges der Denkmalschutz entschieden. Damit wird zwar die Primärquelle das Bodendenkmal (nach der Feststellung) zerstört, es bleibt jedoch zumindest die Sicherung der Sekundärquelle als Dokumentation von Fund und damit Quelle erhalten.</p> <p>Der Eingriff in das betroffenen Bereich kann jedoch durch folgende Maßnahmen vermindert werden. Wenn bei Erarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenpfunde 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 Beobachtung organisieren zu können.</p> <p><u>Wechselwirkungen:</u> Der Eingriff in das Bodendenkmal kann aufgrund der oben aufgezeigten Erläuterungen nicht vermieden werden, hier ist lediglich ein Verminderung durch die dargestellten Sicherungsmaßnahmen und Dokumentation möglich.</p> <p>Nach derzeitigem Kenntnisstand sind in der Nachbarschaft 2 Baudenkmale (Wohnhäuser) im Umgebungsbereich betroffen.</p>
Vermeidung von Emissionen	Ja, durch das Planvorhaben können Auswirkungen durch Emissionen von Lärm, Schadstoff entstehen, deren Wirkung auf Menschen besonders zu untersuchen, bzw. durch Festsetzungen im B-Plan auf ein maximales Maß zu beschränken ist.	
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Ja, im geplanten Baugebiet fallen Abwässer an.	LWaG (Pflicht zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung)
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Ja, das Aufkommen an entsorgungspflichtigen Abfällen wird erhöht.	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.	Soweit derartige Anlagen im Geltungsbereiches errichtet und betrieben werden sollen, sind ggf. gesonderte Genehmigungsverfahren durchzuführen.
Darstellungen von Landschaftsplänen	Ja, Landschaftsplan ist vorhanden.	LP Ökoregion Radegasttal
Darstellungen anderer Umwelt-Fachpläne	Nein	
Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen durch	Nein	

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Rechtsverordnung festgesetzte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Ja, Wechselwirkungen können durch anlagebedingte Emissionen verursacht werden.	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 unter Beachtung des geltenden Erlasses über die Verträglichkeitsprüfung².

² FFH-Erlass = Gemeinsamer Erlass des Umweltministeriums, des Wirtschaftsministeriums, des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei und des Ministeriums für Arbeit und Bau M-V „Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 LNatG und der §§ 32 bis 38 BNatG in Mecklenburg-Vorpommern“ vom 16.07.2002 (ABI M-V Nr. 36, S. 965), geändert durch ersten Änderungserlass vom 31.08.2004 (Abl. M-V, 2005, Nr. 4, S. 95).

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

Voraussichtliche Merkmale und Auswirkungen des Baugebietes entsprechend der geplanten Festsetzungen

Der B-Plan ist nicht vorhabensbezogen. Deshalb erfolgen keine lagekonkreten Festsetzungen zu Baukörpern, Verkehrsflächen usw.

Bei Ausschöpfung der Festsetzungen kann voraussichtlich von folgenden Auswirkungen des Baugebietes ausgegangen werden:

- Großflächige Überbauung mit Gebäuden, Versiegelung und sonstige durchlässige Befestigung von Flächen.
- Bau großvolumiger Gebäude mit Höhen bis 4 m und Gebäudelängen bis zu 50 m.
- An- und Ablieferverkehr, Nutzerverkehr mit entsprechenden Lärmemissionen.

Vorbehaltlich können für die geplante Betriebsart Hinweise zur voraussichtlichen Nutzungen abgeleitet werden:

- Erzeugung gewerblicher Abwässer und lichtemittierende Anlage, Lärmemissionen der Anlage. Die gesetzlichen Anforderungen an den Umgang mit boden-, luft- und wassergefährdenden Stoffen sind unabhängig vom Genehmigungserfordernis einzuhalten.
- Versickerungsmöglichkeiten des anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen und der Verkehrs- und Lagerflächen innerhalb des Plangebietes sind nicht unbeschränkt, wenn auch ökologisch wünschenswert. Näheres, insbesondere zu Erfordernis und Umfang der Klärung und Rückhaltung von Oberflächenwasser, hat aufgrund der komplizierten Baugrundverhältnisse das Entwässerungskonzept der Erschließungsplanung zu bestimmen.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

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. Europäischen Vogelschutzgebiete ¹	FFH Gebiete werden nicht überplant	Nein
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Im Geltungsbereich befinden sich keine nationalen Schutzgebiete	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 Schutzobjekte.	Nein
Nach LNatG, Baumschutzverordnung / -satzung geschützte Bäume o. Großsträucher	Im Geltungsbereich befinden sich geschützten Bäume.	Ja
Wald	Es befindet sich kein Wald im Geltungsbereich oder der näheren Umgebung	Nein
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Im Geltungsbereich werden Pflanzen, (Tiere) und die Lebensräume beeinflusst.	Ja
Boden	Vollständiger Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Abtrag des Oberbodens (Aufschüttungen) und Versiegelung im Bereich der Bauflächen.	Ja
Grund- und Oberflächenwasser	Vergrößerung versiegelter Baufläche mit Verlust der Versickerungsfunktion des Bodens und Erzeugung höher Abflüsse von versiegelten Flächen bei starken Niederschlagsereignissen, Tauwetter usw. Näheres zum Erfordernis der Klärung und Rückhaltung (Versickerung) von Oberflächenwasser regelt die Erschließungsplanung. Bei ordnungsgemäßem Betrieb, Überwachung der ggf. Verschmutzungen des zur Versickerung gelangenden Oberflächenwassers zum Schutz vor schädlichen Verunreinigungen des Grundwassers. Näheres zum Erfordernis der Klärung und Art der Versickerung der Oberflächenwässer regelt die Erschließungsplanung.	Ja (Nein)
Klima und Luft	Lokale Vergrößerung des kleinklimatischen Belastungsraums durch Gewerbe- und Industrieflächen. Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen. aber siehe auch unter Vermeidung von Emissionen	Nein
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Das Vermögen des Landschaftshaushaltes, Niederschlagswasser zurückzuhalten wird durch Vergrößerung versiegelter Fläche beeinträchtigt. Durch Anlagen und Vorkehrungen zur (Versickerung), Reinigung und Rückhaltung von Oberflächenwasser sind Maßnahmen zur Regelung der Entwässerung zu treffen. Lokale Vergrößerung des kleinklimatischen Belastungsraums durch Bauflächen. Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen. Verlust der Lebensräume ist kompensierbar.	Nein
Landschaft (Landschaftsbild)	Für zu errichtende Gebäude wird eine maximale Höhe von 4m über Höhenbezugspunkt zugelassen. Dabei ist von Gebäudelängen bis 50 m auszugehen.	Nein

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
	Innerstädtische Randlage mit Sichtachse zur Bülower Höhe	
Biologische Vielfalt	Innerstädtische Randlage Bruträume von geschützten Arten sind nachzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.	Nein
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Siehe bei Vermeidung von Emissionen	Nein
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	Im Geltungsbereich werden archäologische Fundplätze vermutet. Baubegleitende Beobachtung organisieren und mögliche Bauverzögerung beachten. Der Neubau des Einkaufsmarktes wird innerhalb des Baufeldes in die Tiefe zurückgesetzt. Damit werden die aufgeführten Baudenkmale in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigt. Eine straßenbegleitende Baumreihe nimmt die ehemalige Bauflucht der nicht mehr existierenden Gebäude auf und versucht so den Bebauungszusammenhang in der Gletzower Straße aufzunehmen.	Ja, (ggf. Nein) Nein
Vermeidung von Emissionen	Durch das Sondergebiet entstehen Emissionen von Lärm, Schadstoff und Licht. Zu erwartende Auswirkungen wurden im Rahmen spezieller Fachprognosen untersucht. Diese kommt zum Ergebnisse das bei Beachtung der Nachtzeiten zur Belieferung und geräuscharmer Einkaufswagen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Schmutzabwasser wird dem bestehenden Abwassersystem zugeführt.	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Siedlungsabfälle werden über kommunale Abfallentsorgung im Gebiet abgeführt.	Nein
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Unter „Vermeidung von Emissionen“ wurde dargelegt, dass anlagebedingt Emissionen entstehen können, die auf umliegende Flächen außerhalb des Geltungsbereichs einwirken, aber nicht erheblich sind. Der schlechte Baugrund (Aufschüttungen) und den ggf. notwendigen tieferen Abgrabungen mit den Auswirkungen auf Grundwasser und auf die vermuteten archäologischen Fundplätze ist zu beachten.	Ja

Berücksichtigung der Umweltschutzbelange nach §1a BauGB

- NATURA-2000: nicht betroffen
- Bodenschutz: Durch das Bauvorhaben wird die Bodenstruktur großflächig zerstört. Für Wohnzwecke genutzte Flächen werden in Anspruch genommen.
- Zur Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsplanung erstellt und in der Begründung dokumentiert. Es werden entsprechende Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich getroffen.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Fortbestehen der Feuchtgebüsche stark entwässerter Standorte, standorttypischer Gehölzräumen an Fließgewässern, Zierrasen / Staudenfluren und Hochstaudenfluren auszugehen. Relevante Umweltbe- und entlastungen sind nicht zu erwarten.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

In der Begründung werden unter dem Kap. Eingriff/Ausgleich Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dargelegt.

Dazu gehören folgende Maßnahmen:

- Bei Festsetzung der GRZ mit bis 0,6, zuzüglich zulässiger Überschreitung ist von einem geringen Vermeidungspotential bei den natürlichen Ressourcen auszugehen.
- Vorkehrungen zur Vermeidung sind somit überwiegend technischer Natur.
- Die zu erwartenden Lärmauswirkungen wurden im Rahmen spezieller Fachprognosen durch den TÜV Nord untersucht.

Maßnahmen zum Ausgleich verbleibender erheblicher Auswirkungen

A. Grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich

private Grünfläche

Die private Grünflächen P1 ist im Bestand auf Dauer zum Schutz des L119 (Bürgermeistergraben) zu erhalten. Eine 2-3 malige Mahd im Jahr ist zulässig.

In der privaten Grünfläche P2 ist die Einordnung des umzulegenden lokalen Entwässerungsgrabens (4m Breite) zulässig. Bei Arbeiten im Kronentraufbereich der Birke/Weide ist ein Wurzelvorhang laut RAS-LP einzuordnen. Ein Rückschnitt der bodenberührenden Teile der Weide in diesem Bereich ist zulässig. Eine Aufweitung des Grabens außerhalb des Kronentraufbereiches unter ökologischen Gesichtspunkten ist zulässig. Die Unterhaltung des Grabens regeln die Flurstückseigentümer. Eine 2-3 malige Mahd im Jahr ist zulässig.

öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche ist landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche mit Solitärgehölzen anzulegen.

straßenbegleitende Baumpflanzung

Entlang der Bundesstraße sind in einheitlichem Abstand zum Straßenbord 5 Bäume als Reihe in der Qualität Hst. 2 x v. STU 16-18 cm zu pflanzen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine offene Pflanzfläche von mind. 7m² ist ebenso wie ein Schutz vor Befahrung zu gewährleisten.

Stellflächen

Im Geltungsbereich wird für den Bau der Stellplätze (je angefangene Anzahl) die Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Gehölzen mit 1 Baum/ pro 10 Stellplätze festgesetzt. Die Bäume in der Qualität Hst. 2 x v. STU 12-14 cm sind auf Dauer zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine offene Pflanzfläche von mind. 7m² ist ebenso wie ein Schutz vor Befahrung zu gewährleisten.

Um die Entwicklungsziele zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten: Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautwuchs der Baumscheibe zu entfernen. Es ist insgesamt eine zweijährige Entwicklungspflege erforderlich.

B. zugeordnete Maßnahmen im sonstigen Gemeindegebiet

Zur Zeit sind die im Landschaftsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen nicht zu realisieren. Einige Maßnahmen befinden sich aber in Vorbereitung (ggf. Ökokonto). Als

Ausgleich für dieses Vorhaben wird aber auf Flächen für Ersatzmaßnahmen in der Großlandschaft (Fliesgewässersystem Stepenitz- Radegast- Maurine) zurückgegriffen. Als Ersatzmaßnahme wird in der Gemarkung Neschow Flur 1 Flurstücke (anteilig) 9; 13; 18; 20; 21; 22; 23 und Gemarkung Pogez Flur 1 Flurstücke (anteilig) 90; 88; 86/4 die wasserbauliche Maßnahme des Baus einer Sohlrampe in der Fließtrecke der Maurine an der Maurine – Mühle anteilig zugeordnet. Angerechnet werden die erforderlichen FÄ entsprechend Bilanzierung (von denen die anteiligen 30 % der gemeindlichen Finanzierungsanteils angerechnet werden können).

2.4 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 Alternativenprüfung bei der Planerarbeitung sowie im Prozess der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Abwägung ergab, dass alternative Planungsmöglichkeiten nicht bestehen.

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 wurden verwendet:

- Biotopkartierung unter Verwendung der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ (Schriftenreihe des LAUN 1998 / Heft 1),
- Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Schriftenreihe des LUNG 1999 / Heft 3, Stand der Überarbeitung 01.2002),
- Immissionstechnische Untersuchung (TÜV Nord, Juni 2007)
- Baugrundgutachten (URST, Juni 2007)

Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Es traten keine besonderen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen 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 Bebauungsplans 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 gewerblichen Nutzung und benachbarten Nutzungen (Lärm, Geruch) oder Auswirkungen auf die Umwelt	auf Veranlassung, oder nach Information durch Fachbehörden	Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation, ggf. Maßnahmen

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zum Bebauungsplan Nr. 10 für das Sondergebiet „Lebensmittelmarkt westlich der Zufahrt Deutsches Haus B104/Gletzower Straße“ der Stadt Rehna 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 wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens fortgeschrieben.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Umwidmung einer Siedlungsbrache (Seilerei/Wohngebäude) und angrenzender Niederungsbereiche in eine Sondergebietsfläche. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,8 ha.

Von den Auswirkungen des Bebauungsplans sind die Umweltbelange Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume, Grund- und Oberflächenwasser, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter, sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter betroffen. Hierbei sind die Auswirkungen auf Tiere / Pflanzen (angrenzende Biotope), auf Böden, Kultur- und sonstige Sachgüter und auf die Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter als erheblich einzustufen.

Zur Minderung der Umweltauswirkungen sind insbesondere Festsetzungen zur Grundflächenzahl sowie zur baubegleitenden Beobachtung der vermuteten archäologischen Fundplätze vorgesehen. Die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sollen durch Festsetzungen von Grünflächen sowie durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im sonstigen Untersuchungsgebiet ausgeglichen werden.

Als besondere technische Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt und eine Schalltechnische Untersuchung sowie ein Baugrundgutachten erstellt.

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen, auf Veranlassung Kontrollen durchzuführen und die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zu kontrollieren. Abgesichert werden diese Maßnahmen durch den Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Rehna und dem künftigen Investor.

Rehna,

.....

Der Bürgermeister