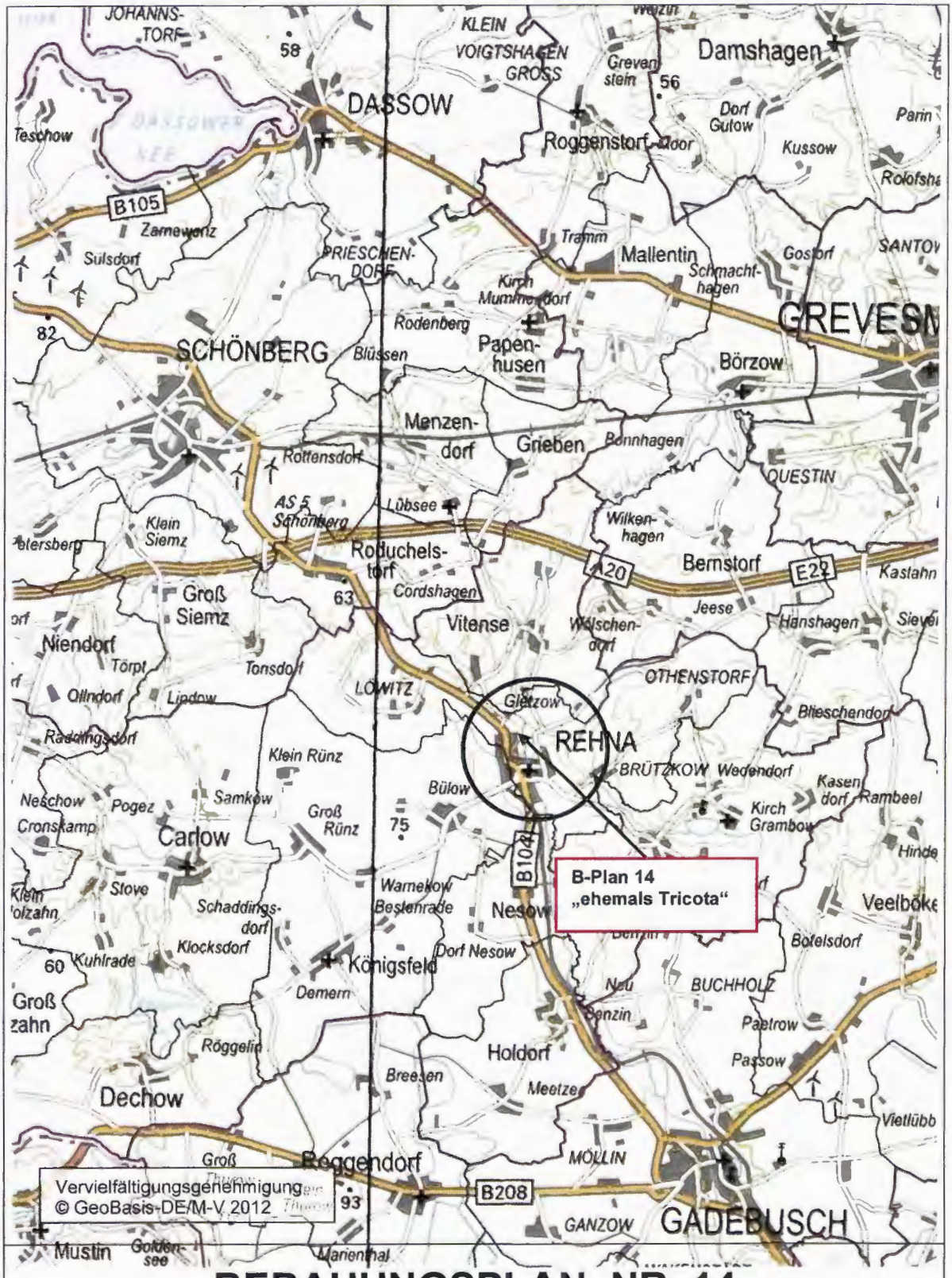
STADT REHNA

AMT REHNA



BEBAUUNGSPLAN NR. 14
„ehemals Tricota“

BEGRÜNDUNG NOVEMBER 2013

Stadt Rehna
Landkreis Nordwestmecklenburg

Begründung zur Satzung

der Stadt Rehna
zum Bebauungsplan Nr. 14 für das Gebiet „ehemals Tricota“

Gemarkung Rehna Flur 10,
Flurstücke: 5 anteilig; 7 anteilig; 8; 9/8; 9/9; 9/10; 9/11; 9/12 anteilig;14/6; 14/7 anteilig; 16/2 und 34/1

Auftraggeber:

Amt Rehna
für die Stadt Rehna
Freiheitsplatz 1 / 2
19217 Rehna

Telefon 038872 – 9290
Telefax 038872 - 92922
e-mail: amtrehna@rehna.de

Auftragnehmer:

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

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

Bearbeiter:

Sybille Wilke
Kersten Jensen
Frank Ortelt

Stand: November 2013

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines 4

1.1 Rechtsgrundlagen 4

1.2 Planungsgrundlagen 4

1.3 Lage im Raum / Strukturdaten 4

2. Geltungsbereich 5

3. Erfordernis der Planaufstellung 5

4. Vorgaben übergeordneter Planungen 6

5. Bestand 7

6. Planinhalt 7

6.1 Art der baulichen Nutzung 7

6.2 Maß der baulichen Nutzung 7

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 8

6.4 Verkehrserschließung 8

6.5 Technische Ver- und Entsorgung 9

7. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO M-V 10

8. Eingriff / Ausgleich 11

9. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken 17

9.1 Auswirkungen 17

9.2 Einwirkungen 18

10. Aussagen zum Klimaschutz 18

11. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung 18

12. Städtebauliche Daten 19

Anlage:
Artenschutzrechtliche Begutachtung des Gebäudes,
Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen 20 Januar 2013

Umweltbericht

1. Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),

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. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des BauGB vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510),

d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetztes vom 17. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 729),

e) das Gesetz des Landes M-V zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V Gl. Nr. 791-9).

1.2 Planungsgrundlagen

Auf Grundlage des §1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern haben die Stadtvertreter auf ihrer Sitzung am 08.12.2011 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 14 für das Gebiet „ehemals Tricota“ gefasst. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha.

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan dient die Vermessung des Vermessungsbüros Apoloni aus Rehna vom 04.07.2012 im Maßstab 1: 1.000.
Die Planunterlage entspricht damit dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege aus. Sie lässt in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt ausreichenden Grad erkennen.

Der Bebauungsplan Nr. 14 besteht aus:
- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

1.3 Lage im Raum / Strukturdaten

Die Stadt Rehna gehört administrativ zum Landkreis Nordwestmecklenburg. Sie liegt ca. 37 km westlich von der Landeshauptstadt Schwerin und ca. 20 km südwestlich von der Kreisstadt Grevesmühlen entfernt.
Über die B 104 (Bundesstraße Schwerin - Lübeck) und über die L 2 (Landesstraße Grevesmühlen - Ratzeburg) ist die Stadt an das überregionale Straßennetz angebunden. Etwa 8 km nördlich von Rehna befindet sich die Autobahnauffahrt zur Bundesautobahn A 20.

Rehna ist Endpunkt der Bahnstrecke Parchim - Schwerin - Rehna. Hier verkehrt der Städteexpress tagsüber im 2-Stunden-Takt.
Besonderen landschaftlichen Reiz für die Naherholung bietet das durch die Stadt verlaufende Radegasttal mit dem Mühlenteich, das Teil des Landschaftsschutzgebietes ist.

In westlicher Richtung befindet sich in ca. 5 km Entfernung das Biosphärenreservat Schaalsee.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.
Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst in der Gemarkung Rehna in der Flur 10 die Flurstücke 5 anteilig; 7 anteilig; 8; 9/8; 9/9; 9/10; 9/11; 9/12 anteilig; 14/6; 14/7 anteilig; 16/2 und 34/1. Die Fläche ist ca. 1,20 ha groß.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich am nördlichen Rand der Altstadt von Rehna, erreichbar über die Krugstraße. Die öffentliche Erschließung wird über diese Anbindung und den Schotterweg in östliche Richtung zur Kleingartenanlage und zur Radegastniederung sowie den Weg zur Tricota-Halle gewährleistet.

An das Plangebiet grenzen nördlich Kleingärten; südlich und westlich Wohngrundstücke mit ihren Hof- und Gartenflächen und östlich Grünflächen, die durch Bewuchs zu den Radegastwiesen mit dem Landschaftsschutzgebiet abgeschirmt sind.

Lage des Plangebietes - Ausschnitt aus dem F-Plan

3. Erfordernis der Planaufstellung

Im Interesse der Sicherung einer städtebaulichen Ordnung und der planerischen Konfliktbewältigung ist für die Fläche nördlich der Altstadt die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Der Bebauungsplan schafft für die innerhalb des Plangebietes befindlichen baulichen Anlagen das notwendige Planungs- und Baurecht und stellt die Grundlage für die Entwicklung des Gebietes zum Wohnstandort dar.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Beseitigung von städtebaulichen Missständen und die Neuordnung ungenutzter Flächen, die das innenstadtnahe Areal mit neuen Funktionen beleben soll.
Die Standortvorteile bestehen in der Aktivierung des ehemaligen Betriebsgeländes, dessen ungenutzte Halle und Nebenanlagen zurückgebaut werden. Die nur noch teilweise mit Gärten genutzte Fläche soll sich zum ruhigen Wohnstandort mit landschaftlicher Einbindung zum benachbarten Radegasttal entwickeln. Günstig sind dabei die fußläufigen Wegebeziehungen zur Innenstadt und zu den Erholungsbereichen sowie die vorhandene zentrale technische Erschließung.

Die Stadt Rehna hat in ihrem städtebaulichen Rahmenplan von 1992 die überwiegende Fläche des Plangebietes in ihrer Sanierungssatzung aufgenommen.

Die geplante Nutzung als Allgemeines Wohngebiet mit eingeschossigen Wohngebäuden setzt dieses Ziel um. Die zur Überplanung vorhandenen Flächen sollen hier den Neubau von max. 14 Wohnhäusern mit Nebengelass ermöglichen. Mit diesem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung dieser Wohnanlage geschaffen werden.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Landesraumentwicklungsprogramm M-V
Mit dem aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm (LEP-MV) legt die Landesregierung M-V eine querschnittsorientierte und fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung für die nachhaltige und zukunftsträchtige Entwicklung des Landes vor.
Gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm zielt die Innen- vor Außenentwicklung auf die Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden und wirkt der Landschaftszersiedelung entgegen. Vorrangig sind Altstandorte und Brachflächen vor Standortneuausweisungen zu nutzen.

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

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

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

Flächennutzungsplan
Für die Stadt existiert ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan, der für das Gemeindegebiet erarbeitet wurde. In diesem Plan sind die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen darstellt.
Für diesen Plan wurden bereits Änderungen vorgenommen, die letzte Änderung ist seit 2008 wirksam. Sie beinhalteten überwiegend Nutzungsänderungen für Wohnbauflächen bzw. für ein Sondergebiet „Einkauf“ sowie für die nachrichtlichen Übernahmen von Schutzgebieten und Flächen aus dem Landschaftsplan für das Gemeindegebiet.

Seit 2004 hat die Gemeinde Löwitz mit der Stadt fusioniert. Ein gemeinsamer F-Plan existiert noch nicht. Deshalb wird die weitere 4. Änderung als Teil-Flächennutzungsplan Rehna vorgenommen.
Anlass der 4. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes der Stadt Rehna ist die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 14 für das Gebiet „ehemals Tricota“ und Nr. 15 für das Gebiet „Am Wasserwerk“.
Der Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung wurde am 08.12.2011 gefasst.
Der Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Rehna stellt in seiner in Aufstellung befindlichen 4. Änderung die Fläche für den Bereich der Krugstraßenerweiterung – B-Plan Nr. 14 - als

Wohnbaufläche dar. Mit der Beräumung der ehemaligen Tricota-Halle wird ein städtebaulicher Missstand im Stadtgebiet beseitigt und die innerstädtische Fläche einer sinnvollen Nutzung zugeführt.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB kann der B-Plan parallel mit dem F-Plan geändert werden und auch vor der Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der B-Plan aus den künftigen Darstellungen des F-Planes entwickelt sein wird.

5. Bestand

Der Geltungsbereich (siehe auch zu 2.) umfasst teilweise Flächen, die bereits bebaut und versiegelt sind und für das Stadtbild durch den unpassenden Baukörper einen städtebaulichen Missstand darstellen. Die Überplanung des betroffenen Bereiches hat nur geringfügige Auswirkungen auf die Grundzüge der Bodennutzung in der Stadt. Die städtebauliche Ordnung ist im Grundsatz durch benachbarte bauliche Strukturen vorgegeben.
Angrenzende Nutzungen mit Wohngebäuden und Nebengelass sowie Kleingärten unterstreichen die innerörtliche Lage. Die benachbarten Wohngebäude sprechen für die Einordnung des Plangebietes in diesen Gebietscharakter. Durch die Überplanung des betroffenen Bereiches entstehen keine unüberwindlichen städtebaulichen Konflikte.
Im Geltungsbereich befinden sich Grünbereiche östlich zu den Radegastwiesen, die weiterhin als solche festgesetzt werden (siehe auch 8.).

6. Planinhalt

Innerhalb des Plangebietes soll ein allgemeines Wohngebiet für eine Bebauung mit eingeschossigen Gebäuden in offener Bauweise entstehen. Es ist der Bau von Wohngebäuden beabsichtigt.
Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisung legt fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind.
Im Bebauungsplangebiet sollen vor allem Wohnungen entstehen. Die Art der baulichen Nutzung ist daher als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Der Katalog der nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen wird hinsichtlich bestimmter Nutzungen eingeschränkt, die in einem so kleinen Wohngebiet nicht verträglich wären. Das heißt, dass in diesem Wohngebiet keine Schank- und Speisewirtschaften sowie teilweise Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke angesiedelt werden sollen.
Um den Vorrang der Wohnbebauung nicht zu gefährden, werden flächenbeanspruchende, gemäß § 4 Abs. 3 im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen. Dazu gehören sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Anlagen für die Verwaltung sind ebenfalls ausgeschlossen.
Der Ausschluss der o. g. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dient der Sicherung der Eigenart des Gebietes als Wohngebiet.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Maß der baulichen Nutzung wird entscheidend Einfluss auf die Gestaltung des Ortsbildes genommen, da hierdurch bestimmt wird, wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf. Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation ist im Bebauungsplan das

Maß der baulichen Nutzung festgesetzt worden, um eine möglichst effektive bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Baufläche zu gewährleisten und gleichzeitig die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Entwicklung des Ortsbildes ausreichend zu berücksichtigen.

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 ist in den §§ 16 bis 21a BauNVO geregelt und wird im Bebauungsplan über folgende Maßbestimmungsfaktoren definiert:

- Grundflächenzahl (GRZ), gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe der baulichen Anlage (als Höchstmaß).

Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation und mit Berücksichtigung der in § 1 Abs. 4 BauGB aufgeführten Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung, Anpassung und des Umbaus vorhandener Ortsteile ist die Grundflächenzahl im Bebauungsplan mit 0,3 bis 0,4 festgesetzt worden. Mit der Festsetzung der Obergrenze der für die allgemeinen Wohngebiete möglichen Grundflächenzahl kann die Ausnutzung auf der Fläche erreicht werden. Eine Überschreitung dieses Wertes wird nicht zugelassen.

Als weiterer Maßbestimmungsfaktor ist im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Eingeschossigkeit ergibt sich aufgrund der benachbarten Gebäude in der Krugstraße.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit der Festsetzung der Höhe fertiger Erdgeschoss-Fußböden von 0,50 m sowie der maximalen Traufhöhe von 4,20 m über dem Bezugspunkt bestimmt. Für die Baufelder 1 und 2 wird als Bezugspunkt 23,83 der Bolzen im Bereich Krugstraße festgesetzt. Für die Baufelder 3 und 4 gilt als Bezugspunkt für die Traufhöhe die Fahrbahndecke des dazugehörigen Straßenabschnittes der Planstraße „B".

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt worden. Innerhalb des Baufeldes sind damit Gebäude mit einer Baulänge bis zu 50,0 m zulässig. Darunter fallen Gebäude, die als einzeln stehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser bzw. Hausgruppen errichtet werden können. Ihre explizite Festsetzung erfolgt jedoch nicht. Der seitliche Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken ist einzuhalten.
Die überbaubare Grundstücksfläche ist im gesamten Bebauungsplangebiet durch Baugrenzen definiert. Die Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt die Abstände zu den Nachbargrundstücken.
Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist zwischen den Planstraßen „A" und „B" und den straßenseitigen Baugrenzen im Bereich von 3,00 m ausgeschlossen.

6.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Standortes erfolgt über die westliche Zufahrt von der Krugstraße durch die Planstraße „A", die einen Straßenraum von 5,50 m aufweist, wobei der Einfahrtbereich aufgeweitet wird. Nach ca. 60 m erfolgt eine weitere Aufweitung und die Einfahrt in die Planstraße „B" mit einer Gesamtbreite von 7,70 m inclusive Parkstreifen für Parallelaufstellung. In südliche Richtung erhält die Planstraße eine Wendeeinrichtung, die

auch von LKW genutzt werden kann. Die Trasse nimmt als verkehrsberuhigter Bereich und Mischverkehrsfläche Fahrbahn und Wegeflächen auf.

Für die Planstraßen „A" und „B" werden auf der Planzeichnung Querschnitte für die Wohngebietsstraßen gemäß RASt 06 ergänzt. Dabei erfolgt die Bemessung der Fahrbahnen nach dem Mischungsprinzip, da im Plangebiet Verkehrsstärken unter 400 KFZ/h und die Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h vorgesehen sind. Die Ausweisung der Parkplatzbreite erfolgt statt mit 2,00 m mit 2,20 m, da „gängige" PKW heute eine Breite von mehr als 2,20 m (inkl. Außenspiegel) haben.

Die künftigen Baugrundstücke werden direkt von diesen öffentlichen Straßen erschlossen.
Die Unterbringung der privaten PKW-Stellplätze hat auf den Grundstücken zu erfolgen.
Die Straßen erfüllen im Stadtgebiet die Aufgaben von Anliegerstraßen, d.h. sie dienen lediglich der Grundstückserschließung und besitzen keine überregionale Funktionen.

6.5 Technische Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Über den Zweckverband Radegast wird die Versorgung mit Trinkwasser vom Wasserwerk Rehna gesichert. Eine Trinkwasserhauptleitung befindet sich in der Krugstraße. Sie kann zur Versorgung des Standortes genutzt werden. Mit dem Unternehmen sind entsprechende Vereinbarungen abzuschließen.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 c des Brandschutzgesetzes M-V vom 14. 11. 1991 ist es Aufgabe der Gemeinde, die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Durch die Nähe zum Bürgermeistergraben, der sich bis zu 300 m westlich des Plangebietes befindet, kann nach Rücksprache mit der zuständigen Feuerwehr die Löschwassermenge bereitgestellt werden. Nachrangig sind außerdem in der Krugstraße Hydranten zu nutzen.

Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung für den Standort kann nach Aussagen des Zweckverbandes Radegast über die in der Krugstraße befindliche zentrale Abwasserleitung abgeleitet werden. Mit dem Unternehmen sind entsprechende Vereinbarungen abzuschließen.

Regenentwässerung

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Freiflächen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB möglichst auf den Grundstücken aufzufangen bzw. zu versickern, um es dem lokalen Wasserhaushalt zu erhalten. Die im Plangebiet anstehenden Böden sind nach Auskunft der Bodenkarte Sande bis schwach lehmige Sande. Die anstehenden Böden besitzen damit überwiegend Durchlässigkeitsbeiwerte im Bereich 10^{-3} bis 10^{-4} und haben eine hohe Versickerungsleistung. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen gering geschützt, jedoch gelten in Wohngebieten anfallende Niederschlagswasser als gering schadstoffbelastet. Das Grundwasser der oberflächennahen Grundwasserleiter dient nicht der Trinkwassergewinnung. Die Bodenverhältnisse lassen die Anwendung verschiedener Versickerungsverfahren zu.

Ansonsten hat die Ableitung des Niederschlagswasser in die stadteigene Regenwasserleitung, die sich in der Krugstraße befindet, zu erfolgen. Im Textteil B – Hinweise- enthält der Punkt 5 entsprechende Regelungen.

Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über das Versorgungsunternehmen WEMAG AG. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine vorhandene Trafostation, die als Versorgungsanlage nachrichtlich übernommen wurde. Die Verlegung der Kabel erfolgt im öffentlichen Raum, entsprechende Trassen sind freizuhalten.

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 an bzw. in den Gebäuden notwendig.

Erdgasversorgung

Im öffentlichen Bereich der Krugstraße befinden sich Leitungen des Unternehmens Eon/Hanse, die für den Anschluss genutzt werden können.

Abfallwirtschaft

Für die Abfuhr des anfallenden Hausmülls / Sperrmülls ist der Landkreis zuständig. Die erforderlichen Container für die Wertstofferfassung sind im angrenzenden Wohngebiet der Mühlenstraße vorhanden und sind von den neuen Grundstücksbesitzern mitzunutzen.

Erdarbeiten

Werden bei Erdarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen angetroffen, ist der Landkreis Nordwestmecklenburg – Untere Abfallbehörde – zu benachrichtigen. Der Grundstückseigentümer ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung verpflichtet.
Bohrungen im Zuge von Baugrunderschließungen sind meldepflichtig.

Bei Erdarbeiten können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Die Entdeckung oder auch auffällige Bodenverfärbungen sind gemäß § 11 DSchG M-V der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.
Bodenaushub ist vorrangig wieder auf der Baustelle einzusetzen. Überschussmengen sowie sonstige Bauabfälle sind einer anderweitigen direkten Verwertung zuzuführen bzw. zugelassenen Abfallverwertungsanlagen anzudienen.

7. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO M-V

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

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Geltungsbereich der seit 1994 gültigen Gestaltungssatzung. Da sich das Plangebiet in Randlage zur Altstadt befindet, werden abweichend von dieser Satzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 gesonderte Festsetzungen getroffen, wobei von umfassenden baugestalterischen Regelungen abgesehen wird.

- Dach

Als Dachform sind Sattel- Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 18 bis 50 grad zulässig. Die Neigung gilt nicht für einzelne Bauteile des Daches, die konstruktionsbedingt andere Neigungen erfordern (Krüppelwalm/Schleppdach).

8. Eingriff / Ausgleich

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der zum vorliegenden B-Plan durchgeführten Umweltprüfung incl. AFB 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.
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 Norden 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 (Wohnbebauung im Süden/Westen) mit den tiefgesteckten Kleingärten (im Süden) und den noch teilweise genutzten Grünflächen in der Niederung der Radegast (Osten).
Die Geländehöhen im Geltungsbereich liegen bei leichtem Gefälle in östliche Richtung zwischen 23,7 m auf dem Krug und 20,0 m HN am Übergang zu den Pramwiesen. Gewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.
Gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist der oberste wasserführende Grundwasserleiter nicht geschützt (Gebiet mit gespanntem Grundwasser im Lockergestein).

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet des Bebauungs-planes befindet sich am nördlichen Rand der Altstadt von Rehna, erreichbar über die Krugstraße. Erschlossen wird das Gebiet durch einen von Schnitthecken gesäumten Schotterweg von der Krugstraße, der das Plangebiet durchläuft und die Gärten und Wiesenflächen im Osten erschließt. Davon zweigt die Betonstraße für die Tricota- Produktionshalle ab, die als Sackgasse in einer geschotterten Wendeschleife endet.
Das Plangebiet ist in 3 Bereiche einzuteilen. Die Gartenflächen im Norden und im Südosten weisen Grabeflächen, vor allen aber Zierrasenflächen und Sitzbereiche auf. Im Südwesten ist die Kleintierhaltung (incl. Hund) prägend. Den zentralen Bereich von Norden bis Süden nehmen die Bau und Verkehrsflächen der ehemaligen Tricota- Textilfabrik ein. Die nordwestliche Fläche zwischen den Kleingärten und der Kleintierhaltung ist als Grünland anzusprechen.
Baumbestand mit Schutzstatus nach §18 NatSchAG M-V ist vorhanden. Drei Bäume sind zur Rodung vorgesehen. (gesonderter Fällantrag) Die Obstbäume der Gartenflächen stehen nicht unter Schutz und werden auch nicht planerisch dargestellt. Jeder Bauherr hat auf Grundlage der Vermessung selber die Möglichkeit so zu planen dass die Bäume in sein Grundstück integriert werden können. An der östlichen Geltungsbereichsgrenze stehen/greifen die Traufeflächen von vier Hainbuchen in den Geltungsbereich über, wobei diese alle in die geplante Abschirmung zu integrieren sind.
Gehölzflächen sind mit im Südwesten Brombeere / Flieder bzw. im Südosten mit Pflaume / Brombeere und Staudenknöterich (invasive Art nach Liste BfN) vorhanden.

Eingriffsbewertung

Die Überbauung, Befestigung, Versiegelung oder Abgrabung einer Fläche stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend § 14 BNatschG 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 1999/2002) angewendet. Das Planvorhaben umfasst auf einer stillgelegten Textilfabrik die Festsetzung von Wohnbebauung. Insofern ist von einer teilweisen Überbauung auszugehen. Entsprechend wird durch den B-Plan im Bereich der Baugrenzen die Umwandlung der vorhandenen Biotope und der Bodenfunktionen (Lebensraum-, Regulations- und Regenerationsfunktionen) zugelassen.
Von diesem Eingriff sind im Geltungsbereich die folgenden Biotope durch Veränderung betroffen:

- versiegelte und teilversiegelte Lager,- Wege, und Gebäudeflächen
- Gartenflächen, auch Kleintierhaltung
- junge ruderale Gras- und Staudenflur, Grünflächen
- Siedlungsgehölze und Bäume
- Staudenflächen - invasive Art

Im 200-m-Untersuchungsraum sind folgende Wertbiotope verzeichnet:

- Naturnahe Feldhecken NWM13046
- Naturnahe Feldgehölze NWM13038 (Bäume Kirchplatz!), NWM13044
- Naturnahe und unverbaute Bach- und Flußabschnitte, einschl. der Uferveg.; Seggen- und binsenreiche Naßwiesen NWM12183

Wirkeinflüsse für Wertbiotope sind bei Mindestentfernungen von 85m und der geplanten Abschirmung nicht zu diskutieren.

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.

- Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes, insbesondere die DIN 18915 zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden (teilweise ca. 0,2 m starke Oberbodenschicht) ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischen zulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.
- Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die Bestimmungen der DIN 18920 und der RAS-LP4 zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufebereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung des Landkreises Nordwestmecklenburg Durch die Festsetzung der Baugrenze wird die Einhaltung eines hinreichenden Abstands der geplanten Befestigungen zu den zum Erhalt festsetzten 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.
- Erhaltung von Teilen der Gehölzbestände vor allem zu den Biotopen in Randlage. (Verbesserung Abschirmung)

Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Von dem Vorhaben sind Biotope von geringer und allgemeiner Bedeutung betroffen. Entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999, Stand der Überarbeitung 01.2002) wird der Kompensationsumfang durch das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt. Auswirkungsbereich ist der Geltungsbereich.

Anhand der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurden für die betroffenen Biotope Biotopwerteinstufungen (BWE) vorgenommen. Die befestigten Fläche / invasive Arten wurden nur der Biotopwertstufe >1, die sonstigen unversiegelten Freiflächen und Gartenflächen (incl. der Gehölze – Ziergehölze) der Biotopwertstufe 1 zugeordnet. Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses (KE) wird in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ eine Bemessungsspanne vorgegeben. Aufgrund der geringen bis durchschnittlichen Ausprägung wurden KE-Werte im unteren Bereich der Spanne eingestellt. Das angegebene Kompensationserfordernis (KE) enthält bereits zusätzlich jeweils in Abhängigkeit von der geplanten Art der baulichen Nutzung die angegebenen Zuschläge für Versiegelung / Teilversiegelung (VZ). Durch den Korrekturfaktor (KF) soll der Freiraumbeeinträchtigungsgrad bzw. das Maß der Vorbelastung eines Biotops ausgedrückt werden. Aufgrund seiner Vorprägung als Gewerbestandort ist er durch Störungen stärker beeinflusst, so dass wertmindernde Vorbelastungen bestehen (KF = 0,75).

Der Wirkungsfaktor (WF) beträgt bei Biotopbeseitigung 1, bei Bestandserhalt beträgt er 0.
Der Anteil der Versiegelung wurde anteilig bei den benachbarten Biotopen beim Versiegelungsanteil der GRZ berücksichtigt. Die Aufteilung zeigt die Tabelle.
Wirkzonen von Wertbiotopen sind nicht zu berücksichtigen. Kompensationserfordernis (KE) und Korrekturfaktor (KF) bilden durch Multiplikation das „konkretisierte biotoptypbezogene Kompensationserfordernis“ ausgedrückt als Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ).

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

Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses erfolgt durch Berechnung.

Gerechnet wird mit einer GRZ von 0,30 (eine Fläche 0,4).

Tab. 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m²]	Baum Kronenfläche	Biotwert	Kompensationserfordernis	Versiegelungszuschlag	Kompensationserfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor (0,75 bis 50m zu vorhand. Siedlungsflächen, Ställen)	Wirkfaktor	Kompensationsflächenäquivalent
Bäume	Obst Rodung nicht §18		150	2	2,0		2,0	0,75	1,0	225
Wirtschaftsweg	Straße	892		<1	0,2	0,3	0,5	0,75	1,0	335
Straße	Straße	680		<1	0,1	0,0	0,2	0,75	0,0	0
Wirtschaftsweg	Straße	260		<1	0,2	0,3	0,5	0,75	1,0	98
Wirtschaftsweg / Lagerfläche	Straße	180		<0	0,2	0,3	0,5	0,75	1,0	68
Wirtschaftsweg / Lagerfläche	GRZ 0,4	205		<1	0,2	0,3	0,5	0,75	1,0	77
Wirtschaftsweg / Lagerfläche	unversiegelte Baufläche/ Gärten	307		<1	0,2	0,0	0,2	0,75	1,0	46
Gärten	GRZ 0,3*	361		1	1,0	0,5	1,5	0,75	1,0	406
Gärten	unversiegelte Baufläche/ Gärten Bestandsdurchlauf	2.829		1	1,0	0,0	1,5	0,75	0,1	318
Versiegelung	GRZ Bestandsdurchlauf	1.417		<1	0,2	0,3	0,5	0,75	0,0	0
invasive Art	GRZ 0,4	35		<1	0,1	0,5	0,6	0,75	1,0	16
invasive Art	unversiegelte Baufläche/ Gärten	53		<1	0,1	0,0	0,1	0,75	1,0	4
Kleintierhaltg.	GRZ 0,3**	291		1	1,0	0,5	1,5	0,75	1,0	327
Kleintierhaltg.	unversiegelte Baufläche/ Gärten	1.339		1	1,0	0,0	1,0	0,75	1,0	1.004
Grünland	GRZ 0,3***	234		1	2,0	0,5	2,5	0,75	1,0	439
Grünland	unversiegelte Baufläche/ Gärten	1.207		1	2,0	0,0	2,0	0,75	1,0	1.811
Gehölz	GRZ 0,3	144		2	2,0	0,5	2,5	0,75	1,0	270
Gehölz	unversiegelte Baufläche/ Gärten	336		2	2,0	0,0	2,0	0,75	1,0	504
Trafo	Bestandsdurchlauf	30		<1	0,1	0,0	0,1	0,75	0,0	0
Fst. 9/12, Grünfläche	GRZ 0,4	232		1	1,0	0,5	1,5	0,75	1,0	261
Fst. 9/12, Grünfläche	unversiegelte Baufläche/ Gärten	348		1	1,0	0,0	1,0	0,75	1,0	261
Maßnahme-fläche		1.050								
	Summe:	12.430								6.468

* 1212 m² Anteil GRZ abzüglich Versiegelungsbestandsanteil 851 m² = 3/5
** 574 m² Anteil GRZ abzüglich Versiegelungsbestandsanteil 283 m² = 1/5
*** 517 m² Anteil GRZ abzüglich Versiegelungsbestandsanteil 283 m² = 1/5 Summe: 1.417

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 6.468 KFÄ .

Bewertung der geplanten Kompensationsmaßnahmen

Der Gesetzgeber fordert im § 1a (3) und im Bundesnaturschutzgesetz (§ 14), dass Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild soweit unvermeidbar, vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind.
Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald 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 und sobald 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.

Zum Ausgleich sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Im Geltungsbereich Anpflanzung einer 3 reihigen / 2-reihigen Hecke zum Radegasttal (Maßnahmeflächen)
- Baumersatz (nicht Regelgegenstand des B-Planes, da gesonderter Antrag)
- Ersatzmaßnahme Ökokonto Neuendorfer Moor (Sicherung für die Stadt liegt vor)

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.

Die Versiegelung (GRZ) wird aber als Bestandsdurchlauf bewertet. Der Bestandsgartenanteil bis GRZ wird als Bestandsdurchlauf mit einem Beeinträchtigungsfaktor von 0,1 bewertet.

Da es sich bei den Flächen der Kleintierhaltung und der anderen Biotopflächen (außer Grünland) 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 aber angerechnet werden. Voraussetzung ist, dass zunächst eine saubere Eingriffsermittlung erfolgt und anschließend der Minderungsbetrag auf der Grundlage von Festsetzungen eindeutig ausgewiesen wird. Den für die Entwicklung der Zielbiotope erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurde die in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung" aufgeführte Wertstufe (WS) zugeordnet. Die Wertstufen drücken einen Biotopwert nach einer Entwicklungszeit von ca. 25 Jahren aus. Analog zur Ableitung des Kompensationserfordernisses werden aus den Wertstufen Kompensationswertzahlen (KWZ), die innerhalb einer Bemessungsspanne liegen, abgeleitet. Die gewählten Kompensationswertzahlen für die Pflanzmaßnahmen liegen im mittleren Bereich der Spanne, da die geplanten Biotope trotz der erforderlichen Pflanzqualitäten erst nach einer längeren Entwicklungszeit ihr Wertpotenzial entwickeln können.

Die Leistungsfähigkeit der Kompensationsmaßnahmen wird in Abhängigkeit von einer zu erwartenden Beeinträchtigung der Biotopentwicklung der Maßnahmefläche im Ortsrandbereich mit 50%5 zugrunde gelegt (Leistungsfaktor der Kompensationsmaßnahmen (LF) 0,5).

Der Umfang der Kompensationsmaßnahmen, ausgedrückt als Flächenäquivalent (FÄ), wird durch Multiplikation ermittelt:

$$FÄ = \text{Fläche der Maßnahme} * KWZ * LF$$

Tab. 2: Maßnahmen im B- Plangebiet

ZIELBIOTOP	GRUND-FLÄCHE [m²]	ANZAHL BÄUME	WERTSTUFE	KOMPEN-SATIONS-WERTZAHL	LEISTUNGS-FAKTOR	FLÄCHEN-ÄQUIVA-LENT
Gartenfläche (nicht Gärten aus Bestand)	3.242		1,0	1,5	0,30	1.459
Maßnahmeflächen M1-2	1.050		2,0	2,5	0,50	1.313
Fst. 9/12, Gartenfläche	348		1,0	1,5	0,30	157
Summe:	**4.640**	**0**				**2.928**

Aus der Berechnung ergibt sich insgesamt ein Flächenäquivalent von 2.928.

Aus dem Vergleich von Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ = 6.468 Kompensationserfordernis) und Flächenäquivalent (FÄ =2.928 Umfang der geplanten Kompensationsmaßnahmen) ergibt sich, dass Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind.

Ausgleichsmaßnahmen

Im Gemeindegebiet es stehen z.Z. keine Maßnahmen oder Flächen zur Verfügung, daher Rückgriff auf ein Ökokonto. Die Maßnahme ist über einen Städtebaulichen Vertrag zu sichern. Der Vertrag der Stadt zur Sicherung des Ökokontos liegt vor.

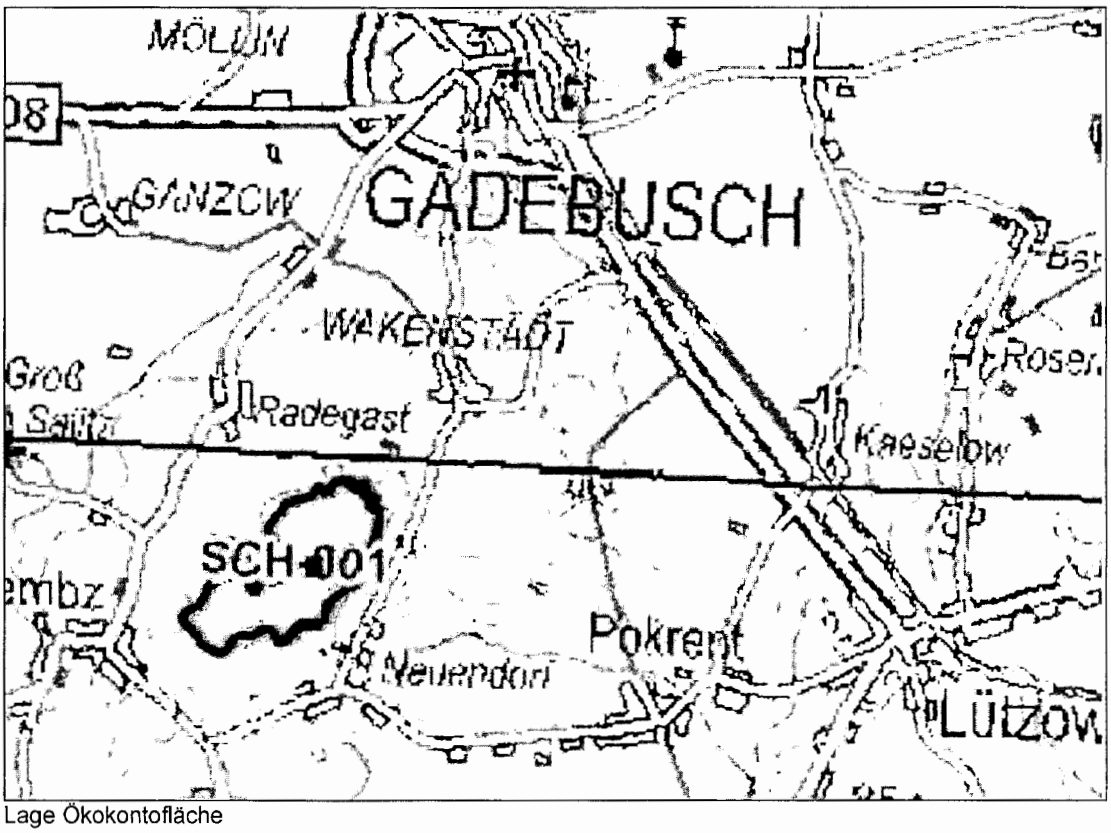
Ersatzmaßnahme Ökokonto Neuendorfer Moor [1]

Das Ökokonto liegt in der Landschaftszone 4 „Höhenrücken und Seenplatte“, in der Großlandschaft 40 „Westmecklenburgische Seenlandschaft“ in der benachbarten Landschaftseinheit 401 " Westmecklenburgisches Hügelland mit Stepenitz und Radegast" und erfüllt somit die gesetzlichen Bedingungen der Zuordnung zu den Landschaftszonen.

Als Ersatzmaßnahme wird in der Gemarkung Radegast , Flur 1, Flurstücke 40, 43/2, 43/5, 43/8 und 43/9 die Moorrenaturierung des Neuendorfer Moores auf einer Fläche von 50,6523 ha mit einem Flächenäquivalent von anteilig 3.540 FÄ zugeordnet. Die Einzahlung auf das Ökokonto Neuendorfer Moor hat vor in Kraft treten der Satzung durch die Stadt Rehna zu erfolgen.

fid	oek_reg_nr	massnahme	inhaber	kontakt	telefon
oekokonten_fv_p.fid--154b0bcd_13295d0a13f_-cb5	SCH-001	Wiedervernässung Neuendorfer Moor	Stiftung Biosphäre Schaalsee	Herr Schriefer	038851-32136

email	fae_gesamt	fae_verfuegbar	zielbereich
schriefer@kranich-schutz.de	1786500	*366190*	Moore und Auen



Lage Ökokontofläche

[1] www.umweltkarten.mv-regierung.de

Aus dem Vergleich von Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ = 6.468 Kompensationserfordernis) und Flächenäquivalent (FÄ =2.928 Umfang der geplanten Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich) plus 3.540 Umfang der geplanten Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches) ergibt sich, dass der mit dem B- Plan verbundene Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert werden kann.

Beschreibung der Maßnahmen

Maßnahmefläche
Die Fläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – M 1 mit 900 m² ist als dreireihige Hecke ohne Bäume (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, mit Brachesaum 10,0 m breit) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m. Die bestehenden Gehölze sind zu integrieren und im Traufbereich die Reduktion auf eine einreihige Zupflanzung statthaft.

Die Fläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – M 2 mit 150 m² ist als zweireihige Hecke ohne Bäume (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, 5,0 m breit) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m.

Sträucher: Qualität: 80/100 cm, 2 x verpflanzt, norddeutsche Provenienz

jeweils südliche exponierte Seite der Hecke

Rosa canina	Hundsrose
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe

jeweils nördliche exponierte Seite der Hecke sowie Innenreihe

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Rosa arvensis	Kriechrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Genehmigung des Bebauungsplanes folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen. 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 Pflanzscheibe zu entfernen. Es ist insgesamt eine dreijährige Entwicklungspflege erforderlich.
Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbestände nur im Zeitraum vom 1.Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.

9. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

9.1 Auswirkungen

Durch die geplante Wohnnutzung sind keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen, die ebenfalls als Allgemeine Wohngebiete einzustufen sind, zu erwarten.

9.2 Einwirkungen

Die Umgebung des Vorhabens ist durch die westliche Zufahrt zu den Grundstücken der Krugstraße und zu den Kleingärten durch benachbarte Wohngebäude und die benachbarten Kleingartenanlagen geprägt.
Das geplante Wohngebiet fügt sich der umgebenden baulichen Nutzung ein. Es ist als kleines Wohngebiet Teil der künftigen Wohnbaufläche, die auch weiterhin von den umgebenden Flächen zur östlich angrenzenden Radegastniederung bestimmt werden.

Die künftige Bebauung ist in keiner Weise unzumutbar hohen Immissionsbelastungen ausgesetzt, da in unmittelbarer Nachbarschaft keine Gewerbebetriebe o.ä. vorhanden sind. Ebenso sind auch keine Belastungen von der benachbarten Straße zu erwarten – Anliegerverkehr.
Die zulässigen Immissionswerte nach DIN 18005 betragen für allgemeine Wohngebiete am Tag 55 dB(A) und nachts 45 dB(A). Zusätzliche Lärmschutzvorkehrungen werden aufgrund der Gleichbehandlung damit nicht erforderlich.

10. Aussagen zum Klimaschutz

Die im B-Plan festgesetzten Maßnahmen entsprechen den Zielen des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden, das im Juli 2011 als Änderung in das BauGB aufgenommen wurde. Danach sollen Bebauungspläne dazu beitragen die menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Gemeindeentwicklung, zu fördern, sowie das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Diesem Ziel wird die Stadt mit dem B-Plan gerecht.

11. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Die betroffenen Flurstücke der Flur 10 sind überwiegend in städtischem Eigentum. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich kleinere Flächen privater Eigentümer, die für die Umsetzung teilweise von der Stadt käuflich erworben werden müssen (Flurstück 8).

Beachtung weiterer Hinweise:
Bodenschutz
Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und unverbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei der Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die untere Denkmalbehörde des Landkreises zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer

sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Kampfmittelbelastung
Gemäß § 52 Landesbauordnung M-V ist der Bauherr verpflichtet, Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle zu machen sowie Ergebnisse von Erkundungs- u. Beräumungsmaßnahmen mitzuteilen.
Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V weist auf die Pflichten des Bauherren und des Bauunternehmers hin, die gemäß Arbeitsschutzgesetz vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Bodens einzuholen haben.

12. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	**ca. 12.430 m²**
davon Wohngebiet – Baufelder 1 bis 4	ca. 9.380 m²
davon Maßnahmeflächen	ca. 1.050 m²
davon Verkehrsflächen	ca. 2.000 m²

Rehna, 14.02.2014

.....
Der 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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl I S. 1509) unter Verwendung der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB, zum

Bebauungsplans Nr. 14 „ehemals Tricota" der Stadt Rehna

Stand: November 2013

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 7

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 10

2.4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 10

2.5 Schutzgebiete 16

2.6 Alternative Planungsmöglichkeiten 18

3 Zusätzliche Angaben 18

3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen 18

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans 18

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 18

Zusammenstellung der Unterlagen: K. Jensen in der Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung, Ziegeleiweg 3 19057 Schwerin Tel. 0385 4897598-02 k.jensen@buero-sul.de Fax 0385 4897598-09

1 Einleitung

Der vorliegende Umweltbericht enthält die Ergebnisse der zum Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Rehna durchgeführten Umweltprüfung und wurde 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 entsprechend § 4 (1) S. 1 BauGB bestimmt. Er ist ein gesonderter Teil der Begründung.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Entwicklung einer Wohnbaufläche auf einer Gewerbebrache.
(detailliert siehe Begründung)

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

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

Kurzbez.	Art/Maß der baulichen Nutzung	Standort (Lage, Nutzung)	Umfang / Fläche
	Wohnungsbau	ehemals Tricota -Textilfabrik Gebäude / versiegelte Flächen, Gärten, Grünland und Siedlungsgebüsch	ca. 1,24 ha

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

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

Fachgesetzliche Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan

- Nachhaltige Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Regenerationsfähigkeit und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, der Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, § 1 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG),
- Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, betreffend die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt (aus: Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege, BNatSchG),
- Ausweisung besonderer Schutzgebiete für die Schaffung eines zusammenhängenden, europäischen ökologischen Netzes mit der Bezeichnung „NATURA 2000" zur Wiederherstellung und Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der natürlichen Lebensräume und der Arten von Gemeinschaftlichem Interesse, das Netz „NATURA 2000" besteht aus Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung [FFH-Gebiete] und aus Europäischen Vogelschutzgebieten (aus Richtlinie EG 92/43 vom 21.05.1992, FFH-Richtlinie),

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß, Nutzung der Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Nachverdichtung sowie anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung (aus § 1a (2) BauGB),
- Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen), Vorbeugung des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen (aus §§ 1 u. 3 BImSchG),
- Bewirtschaftung der Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) derart, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und, damit im Einklang, dem Nutzen Einzelner dienen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird (aus: Grundsatz der Wasserwirtschaft, § 1a Wasserhaushaltsgesetz WHG). Belange des Allgemeinwohls sind in Bezug auf die Gewässer u.a., dass die Grundwasserneubildung nicht durch Versiegelung von Bodenflächen oder durch andere Beeinträchtigungen des Versickerungsvermögens des Bodens behindert wird, dass bei der Einbringung von Stoffen eine Verunreinigung der Gewässer oder eine sonstige nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften nicht erfolgt und dass Gewässer und die Uferbereiche für die Natur und das Landschaftsbild von erheblicher Bedeutung sind (aus Ziele der Wasserwirtschaft, § 3 Landeswassergesetz, LWaG),
- Verwertung von Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Möglichst Versickerung von Niederschlagswasser (§ 39 LWaG),
- Gebot zur Vermeidung von Abfällen, insbesondere durch die Verminderung ihrer Menge und Schädlichkeit; stoffliche oder energetische Verwertung von vorhandenen Abfällen (aus Grundsätze der Kreislaufwirtschaft, § 4 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz); die Verwertung von Abfällen hat in der Regel Vorrang vor deren Beseitigung (aus § 5 KrW-/AbfG),
- Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen, d.h. der Schutz, die Pflege und die wissenschaftliche Erforschung der Denkmale und das Hinwirken auf ihre sinnvolle Nutzung (aus: Aufgaben des Denkmalschutzes, § 1 Landes-Denkmalschutzgesetz, DSchG M-V).

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

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

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

Für die Stadt existiert ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan, der für das Gemeindegebiet erarbeitet wurde.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB kann der B-Plan parallel mit dem F-Plan geändert werden und auch vor der Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht werden, wenn nach

dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der B-Plan aus den künftigen Darstellungen des F-Planes entwickelt sein wird.
(detailliert siehe Begründung)

2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

2.1 Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet

Die in der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Einzelbelange des Natur- und Umweltschutzes entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden in der folgenden Übersicht hinsichtlich ihrer Betroffenheit und ihres Zustandes in dem vom 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 200 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 erweiterte Betrachtung (FFH- Gebiet) werden auch besonders die in diesem Raum befindlichen Natura 2000-Gebiete des Naturschutzes einbezogen.
- Bei den übrigen Schutzgütern (vgl. folgende Tabelle) orientiert sich die Betrachtung im Wesentlichen auf den Geltungsbereich.

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

Umweltbelang	**Betroffenheit[1] (ja/nein, Umfang)**	**Beschreibung / Rechtsgrundlage**
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete [1]	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine internationalen Schutzgebiete. Im 500-m-Untersuchungsraum befinden sich internationalen Schutzgebiete.	BNatSchG, NatSchAG MV FFH- Gebiet DE 2132-303 "Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen" ca. 85m Prüfung ob FFH- Vorprüfung notwendig ist
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine nationalen Schutzgebiete. Im 500-m-Untersuchungsraum befinden sich keine nationalen Schutzgebiete.	
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)	Nein, im Geltungsbereich keine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope. Im 200-m-Untersuchungsraum befinden sich geschützten Biotope Im 500-m-Untersuchungsraum	Biotope nach § 20 NatSchAG Alleen und Baumreihen nach § 19 NatSchAG MV naturnahe Feldhecken NWM13046 Naturnahe Feldgehölze NWM13038, NWM13044 Naturnahe und unverbaute Bach- und Flußabschnitte, einschl. der Uferveg.; Seggen- und binsenreiche Naßwiesen NWM12183 NSG 308 „Radegasttal" ca. 85m

Umweltbelang	**Betroffenheit[1] (ja/nein, Umfang)**	**Beschreibung / Rechtsgrundlage**
	befinden sich Schutzgebiete.	LSG 13 „Radegasttal" ca. 400 m
gesetzlich geschützte Bäume, nach Baumschutzsatzung/Verordnung geschützte Bäume o. Großsträucher	Ja, im Geltungsbereich befinden sich geschützte Bäume	§ 18 NatSchAG
Gewässerschutzstreifen und Waldabstand	nein, nicht betroffen nein, nicht betroffen	§ 29 NatSchAG § 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 Gärten / Kleintierhaltung, Industriebrachen und versiegelte und teilversiegelte Flächen und Wege, Siedlungsgehölzen und Grünland anzutreffen. Im Geltungsbereich befinden sich Einzelbäume (auch Obstgehölze) Im Geltungsbereich befinden sich invasive Arten. Faunistischen Kartierungen erfolgten nicht **Bewertung den Arten- und Biotopschutz: großräumig betrachtet Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit, im Geltungsbereich geringe Schutzwürdigkeit.**	
Artenschutz (§§44ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL)	nein, im Geltungsbereich nicht betroffen. Die Flächen im Geltungsbereich sind max. Nahrungsraum, aber nicht Lebensstätte, von geschützten Arten. Aufgrund der Vorbelastung durch die vorhandene / benachbarte Bebauung und die Nutzung sind störungsempfindliche Arten nicht vorhanden. Die Wiesen und Gehölzflächen im 200-m-Untersuchungsraum zur Radegast sind Nahrungsraum und auch Lebensstätte, von geschützten Arten (Fischarten der Radegast). Aufgrund der Vorbelastung durch die angrenzende Bebauung sind störungsempfindliche Arten erst hinter dem Biotop NWM 13046 (Feldhecke) zu erwarten. kein ausgewiesenes Rastgebiet – geringe Bedeutung **Der artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und die Prüfung zum FFH schließen aus, dass geplante Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen.** **Arten der Roten Liste mit Brut und Nahrungsraum sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.**	
Boden	Ja, durch Versiegelung und Umbau. Im Geltungsbereich stehen teilweise unter Aufschüttungen Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunaß, > 40% hydromorph an. Das Grundwasser ist artesisch. **Bewertung des Bodenpotenzials: Boden mit geringer bis mittlere Schutzwürdigkeit.**	
Grundwasser Oberflächenwasser	Ja, Grundwasser kann indirekt betroffen sein: Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt. Bei geringer Versickerungsleistung des Bodens, und artesischem Grundwasser, besteht keine / geringe Möglichkeit der Versickerun. Festgesetzte Trinkwasserschutzzonen sind nicht vorhanden. Nein, Oberflächenwasser sind nicht vorhanden: lokaler Entwässerungsgraben zur Radegast in ca. 40m Entfernung. **Bewertung: großräumig betrachtet Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit des Grundwassers** **hohe Schutzwürdigkeit des Oberflächenwassers**	
Klima und Luft	Ja, Klima / Luft können durch das Baugebiet betroffen sein. maritim geprägtes Binnenplanaarklima, relative Luftfeuchte, lebhafte	

Umweltbelang	**Betroffenheit[1] (ja/nein, Umfang)**	**Beschreibung / Rechtsgrundlage**
	Luftbewegung und ausgeglichene Lufttemperatur bisher 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. **Bewertung des Landschaftsbildes am Ort des B-Plans: gering** **Landschaftsraum mit insgesamt hoher – sehr 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. 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 sehr hoher Schutzwürdigkeit, im Geltungsbereich geringe Schutzwürdigkeit.**	
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Ja, Wohnbereiche können durch Immissionen betroffen sein: Nächstgelegene Wohnbauflächen befinden sich südlich / westlich des Geltungsbereiches, Erschließung über Krugstraße Zur Bestandssituation bezüglich Lärm / Immissionen siehe unter „Vermeidung von Emissionen". **Bewertung: hohe Schutzwürdigkeit**	
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale) Bodendenkmale	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine Kultur- oder sonstigen Güter 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.	
Baudenkmale	nein, keine im Geltungsbereich	

Umweltbelang	**Betroffenheit[1] (ja/nein, Umfang)**	**Beschreibung / Rechtsgrundlage**
Vermeidung von Emissionen	Ja, durch das Planvorhaben können geringe Auswirkungen durch Emissionen von Lärm, Schadstoffen entstehen, deren Wirkung auf Menschen aber nicht besonders zu untersuchen ist. (ca. 10 Wohnhäuser)	
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 Geltungsbereich 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 Rechtsverordnung festgesetzte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Nein	
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Nein	Siehe unter Emissionen

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

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

Voraussichtliche Merkmale und Auswirkungen des Baugebietes entsprechend der geplanten Festsetzungen

Der B-Plan ist abgestimmt auf das Bauvorhaben Wohnbebauung. Es erfolgen keine lagekonkreten Festsetzungen zu Baukörpern.

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

- punktuelle Versiegelung mit Gebäuden, Versiegelung und sonstige Befestigung von Flächen für den Verkehr.
- Nutzerverkehr mit entsprechenden Lärmemissionen.

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

- Die gesetzlichen Anforderungen an den Umgang mit boden-, luft- und wassergefährdenden Stoffen sind unabhängig vom Genehmigungserfordernis einzuhalten.
- Die Versickerung / Teilnutzung oder verzögerte Rückhaltung des nicht verunreinigten anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen und der Verkehrsflächen innerhalb

des Plangebietes ist nur bedingt möglich. Die nicht verwerteten Dachwässer und sonstigen Niederschlagswässer sind über die Kanalisation abzuführen.

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 NatSchAG, Baumschutzverordnung / -satzung geschützte Bäume o. Großsträucher	Im Geltungsbereich befinden sich geschützten Bäume. Rodung Walnuss, Birke, Esche ist gesondert zu beantragen.	Nein
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.	Nein
Boden	teilweiser Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Abtrag des Oberbodens (Aufschüttungen) und Versiegelung im Bereich der Bauflächen.	Nein
Grund- und Oberflächenwasser	Vergrößerung versiegelter Baufläche mit Verlust der Versickerungsfunktion des Bodens und Erzeugung höher Abflüsse von versiegelten Flächen bei starken Niederschlagsereignissen, Tauwetter usw.	(Nein)
Klima und Luft	Lokale Vergrößerung des kleinklimatischen Belastungsraums durch Wohnbauflächen, aber aufgelockert statt geballter Baukörper. 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 ggf. Versickerung / schadfreien Ableitung 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

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Landschaft (Landschaftsbild)	Errichtung kleinvolumiger Gebäude mit begrenzter Fernwirkung zwischen Wohngebäuden / Abschirmung	Nein
Biologische Vielfalt	Innerstädtische Inselrandlage geschützte Arten sind nach derzeitigem 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 keine archäologischen Fundplätze vermutet. Baubegleitende Beobachtung und mögliche Bauverzögerung beachten.	Nein
Vermeidung von Emissionen	Durch das geplante Baugebiet können siedlungsbedingte Emissionen entstehen von: Gerüchen, Lärm und Licht Spezielle Fachgutachten sind nicht erforderlich. (Ablösung bisherigem möglichem Liefer- und Personalverkehr Tricota beachten).	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	Wechselwirkungen sind so komplex und vielfältig das keine umfassende Darstellung möglich ist. Wechselwirkungen treten bei Bautätigkeiten vor allem mit dem Artenschutz (Störungen), oder dem Bodenschutz (Versiegelung) auf.	Nein

Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange
Für Maßnahmen für die Kompensation werden keine landwirtschaftlichen Flächen entzogen.
Ersatzmaßnahme Ökokonto

Klimaschutz
Die im B-Plan festgesetzten Maßnahmen entsprechen den Zielen des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden, das im Juli 2011 als Änderung in das BauGB aufgenommen wurde. Danach sollen Bebauungspläne dazu beitragen die menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Gemeindeentwicklung, zu fördern, sowie das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Diesem Ziel wird die Stadt mit dem B-Plan gerecht.

Berücksichtigung der Umweltschutzbelange nach §1a BauGB
- NATURA-2000: nicht betroffen
- Bodenschutz: Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde durch die Innenentwicklung entsprochen. Für Wald oder zu Wohnzwecken genutzte Flächen werden nicht 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 Mischung aus Gewerbestandort, Gärten und Kleintierhaltung, Siedlungsgehölzen und Grünland auszugehen. Der Staudenknöterich kann sich weiter etablieren. Relevante Umweltbe- und entlastungen sind insgesamt 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 den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes, insbesondere die DIN 18915 zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden (teilweise ca. 0,2 m starke Oberbodenschicht) ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischen zulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.
- Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die Bestimmungen der DIN 18920 und der RAS-LP4 zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufebereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Durch die Festsetzung der Baugrenze wird die Einhaltung eines hinreichenden Abstands der geplanten Befestigungen zu den zum Erhalt festsetzten 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.
- Erhaltung von Teilen der Gehölzbestände vor allem zu den Biotopen in Randlage. (Verbesserung Abschirmung)

Maßnahmen zum Ausgleich verbleibender erheblicher Auswirkungen

A. Grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich

Maßnahmefläche
Erhaltung von Teilen der Gehölzbestände /Neuanlage in Randlage zu den Biotopen des Radegasttales.

- Im Geltungsbereich Anpflanzung einer 3 reihigen / 2-reihigen Hecke zum Radegasttal (Maßnahmeflächen)

Zugeordnete Maßnahmen im sonstigen Gemeindegebiet / Ökokonto

- Baumersatz (nicht Regelgegenstand B-Plan, da gesonderter Antrag)
- Ersatzmaßnahme Ökokonto Neuendorfer Moor (Sicherung für die Stadt liegt vor)

2.4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Der Ausschluss der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG bei unabsichtlichen Beeinträchtigungen ist nicht möglich, wenn zugleich die Verbote des Art. 12, 13 und die Ausnahmekriterien des Art. 16 FFH-RL, d.h. wenn Arten nach Anhang IV FFH-RL betroffen

sind. Europäische Vogelarten sind grundsätzlich artenschutzrechtlich zu behandeln, sowie die Arten des Anhangs II+IV der FFH- Richtlinie.
Daher sind die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1/5 BNatSchG in die bauleitplanerischen Überlegungen einzubeziehen und vorausschauend zu ermitteln und zu bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Darstellungen und Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.
Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren baulichen Anlagen bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang II+IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden.

Anlagenbedingt und betriebsbedingte Beeinträchtigungen
Die Intensität der Arbeiten ist mit der derzeitig möglichen Nutzung (Tricota – Textilbetrieb, Gärten und Kleintierhaltung) gleichzusetzen, oder sogar als geringer einzustufen. Entsprechend ist die geplante Wohnbebauung nicht als zusätzliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Baubedingte Beeinträchtigungen
Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen den Abriss der vorhanden Anlagen und Gebäude und die Errichtung von Wohnbauten mit Nebenanlagen und Gärten sowie den Umbau der Erschließung. Die Intensität der Arbeiten ist nicht mit der derzeitig möglichen Nutzung gleichzusetzen. Entsprechend sind diese Arbeiten als zeitlich befristete zusätzliche Beeinträchtigung zu bewerten.

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

In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang II/IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte" Pflanzen und Tierarten"

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH-RL	FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
Gefäßpflanzen	*Angelica palustris*	*Sumpf-Engelwurz*	*II*	*IV*	*nasse, nährstofreiche Wiesen*
Gefäßpflanzen	*Apium repens*	*Kriechender Scheiberich, -*	*II*	*IV*	*Stillgewässer*
Gefäßpflanzen	*Cypripedium calceolus*	*Frauenschuh*	*II*	*IV*	*Laubwald*
Gefäßpflanzen	*Jurinea cyanoides*	*Sand-Silberscharte*	**I*	*IV*	*Sandmagerrasen*
Gefäßpflanzen	**Liparis loeselii**	**Sumpf-Glanzkraut,**	**II**	**IV**	**Niedermoor**
Gefäßpflanzen	*Luronium natans*	*Schwimmendes*	*II*	*IV*	*Gewässer*
Moose	*Dicranum viride*	*Grünes Besenmoos*	*II*		*Findlinge, Wald*
Moose	*Hamatocaulis*	*Firnisglänzendes*	*II*		*Flach- und Zwischenmooren, Nasswiesen*
Molusken	*Anisus vorticulus*	*Zierliche*	*II*	*IV*	*Sümpfe/ Pflanzenrei. Gewässer*
Molusken	*Vertigo angustior*	*Schmale Windelschnecke*	*II*		*Feuchte Lebensräume, gut ausgeprägte Streuschicht*
Molusken	*Vertigo geyeri*	*Vierzähnige Windelschnecke*	*II*		*Reliktpopulationen*
Molusken	*Vertigo moulinsiana*	*Bauchige Windelschnecke*	*II*		*Feuchtgebiete vorwiegend Röhrichte und Großseggenriede*
Molusken	*Unio crassus*	*Gemeine*	*II*	*IV*	*Fliesgewässer*
Libellen	*Aeshna viridis*	*Grüne Mosaikjungfer*		*IV*	*Gewässer*
Libellen	*Gomphus flavipes*	*Asiatische Keiljungfer*		*IV*	*Bäche*
Libellen	*Leucorrhinia albifrons*	*Östliche Moosjungfer*		*IV*	*Teiche*
Libellen	*Leucorrhinia caudalis*	*Zierliche Moosjungfer*		*IV*	*Teiche*
Libellen	*Leucorrhinia pectoralis*	*Große Moosjungfer*	*II*	*IV*	*Hoch/Zwischenmoor*
Libellen	*Sympecma paedisca*	*Sibirische Winterlibele*		*IV*	*?*
Käfer	*Cerambyx cerdo*	*Heldbock*	*II*	*IV*	*Alteichen über 80 Jahre*
Käfer	*Dytiscus latissimus*	*Breitrand*	*II*	*IV*	*stehende Gewässer*
Käfer	*Graphoderus bilineatus*	*Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer*	*II*	*IV*	*Gewässer*
Käfer	*Osmoderma eremita*	*Eremit, Juchtenkäfer*	**I*	*IV*	*Wälder/Mulmbäume*

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH-RL	FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
Käfer	*Lucanus cervus*	*Hirschkäfer*	*II*		*Eichen (Alt-Totbäume)*
Käfer	*Carabus menetriesi*	*Menetries`Laufkäfer*	**I*		
Falter	*Lycaena dispar*	*Großer Feuerfalter*	*II*	*IV*	*Moore, Feuchtwiesen*
Falter	*Lycaena hele*	*Blauschillernder*	*II*	*IV*	*Feuchtwiesen /Quelflüsse*
Falter	*Proserpinus proserpina*	*Nachtkerzenschwärme*		*IV*	*Trockene Gebiete/Wald*
Fische	*Alosa alosa*	*Maifisch*	*II*		*Gewässer*
Fische	*Alosa Fallax*	*Finte*	*II*		*Gewässer*
Fische	*Salmo salar*	*Lachs*	*II*		*Gewässer*
Fische	*Coregonus oxyrinchus*	*Nordseeschnäppel*	**I*	*IV*	*Gewässer*
Fische	*Romanogobio belingi*	*Stromgründling*	*II*		*Gewässer*
Fische Fische	*Aspius aspius*	*Rapfen*	*II*		*Gewässer*
Fische	*Rhodeus amarus*	*Bitterling*	*II*		*Gewässer*
Fische	*Misgurnus fossilis*	*Schlammpeitzger*	*II*		*Gewässer*
Fische	*Cobitis taenia*	*Steinbeißer*	*II*		*Gewässer*
Fische	*Cottus gobio*	*Westgroppe*	*II*		*Gewässer*
Fische	*Pelecus cultratus*	*Ziege*	*II*		*Gewässer*
Rundmäuler	*Petromyzon marinus*	*Meerneunauge*	*II*		*Gewässer*
Rundmäuler	*Lampetra fluviatilis*	*Flussneunauge*	*II*		*Gewässer*
Rundmäuler	*Lampetra planeri*	*Bachneunauge*	*II*		*Gewässer*
Lurche	*Bombina bombina*	*Rotbauchunke*	*II*	*IV*	*Gewässer/Wald*
Lurche	*Bufo alamita*	*Kreuzkröte*		IV	*Sand/Steinbrüche*
Lurche	*Bufo viridis*	*Wechselkröte*		IV	*Sand/Lehmgebiete*
Lurche	**Hyla arborea**	**Laubfrosch**		**IV**	**Heck./Gebüsch/Waldrän./Feuchtge.**
Lurche	*Pelobates fuscus*	*Knoblauchkröte*		IV	*Sand/Lehmgebiete*
Lurche	*Rana arvalis*	*Moorfrosch*		*IV*	*Moore/Feuchtgebiete*
Lurche	*Rana dalmatina*	*Springfrosch*		*IV*	*Wald/Feuchtgebiete*
Lurche	*Rana lessonae*	*Kleiner Wasserfrosch*		*IV*	*Wald/Moore*
Lurche	*Triturus cristatus*	*Kammolch*	*II*	*IV*	*Gewässer*
Kriechtiere	*Coronela austriaca*	*Schlingnatter*		*IV*	*Trockenstandorte /Felsen*
Kriechtiere	*Emys orbicularis*	*Europäische Sumpfschildkröte*	*II*	*IV*	*Gewässer/Gewässernähe*
Kriechtiere	**Lacerta agilis**	**Zauneidechse**		*IV*	**Hecken/Gebüsche/Wald**
Meeressäuger	*Phocoena phocoena*	*Schweinswal*	*II*	*IV*	*Ostsee*
Meeressäuger	*Halichoerus grypus*	*Kegelrobbe*	*II*		*Ostsee*
Meeressäuger	*Phoca vituina*	*Seehund*	*II*		*Ostsee*
Fledermäuse	*Barbastela barbastellus*	*Mopsfledermaus*	*II*	*IV*	*Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb.*
Fledermäuse	*Eptesicus nilssonii*	*Nordfledermaus*		*IV*	*Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb*
Fledermäuse	*Eptesicus serotinus*	*Breitflügelfledermaus*		*IV*	*Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb*
Fledermäuse	*Myotis brandtii*	*Große Bartfledermaus*		*IV*	*Kulturlandschaft/Gewässer*
Fledermäuse	*Myotis dasycneme*	*Teichfledermaus*	*II*	*IV*	*Gewässer/Wald*
Fledermäuse	*Myotis daubentonii*	*Wasserfledermaus*		*IV*	*Gewässer/Wald*
Fledermäuse	*Myotis myotis*	*Großes Mausohr*	*II*	*IV*	*Wald*
Fledermäuse	**Myotis mystacinus**	**Kleine Bartfledermaus**		*IV*	**Kulturlandschaft/Siedlungsgeb**
Fledermäuse	*Myotis nattereri*	*Fransenfledermaus*		*IV*	*Kulturlandschaft/Wald*
Fledermäuse	*Nyctalus leisleri*	*Kleiner Abendsegler*		*IV*	*Wald*
Fledermäuse	*Nyctalus noctula*	*Abendsegler*		*IV*	*Gewässer/Wald/Siedlungsgeb*
Fledermäuse	*Pipistrelus nathusii*	*Rauhhautfledermaus*		*IV*	*Gewässer/Wald*
Fledermäuse	**Pipistrellus pipistrellus**	**Zwergfledermaus**		*IV*	**Kulturlandschaft/Siedlungsgeb**
Fledermäuse	**Pipistrellus pygmaeus**	**Mückenfledermaus**		*IV*	**Kulturlandschaft/Siedlungsgeb**
Fledermäuse	*Plecotus auritus*	*Braunes Langohr*		*IV*	*Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb*
Fledermäuse	**Plecotus austriacus**	**Graues Langohr**		*IV*	**Kulturlandschaft/Siedlungsgeb**
Fledermäuse	**Vespertilio murinus**	**Zweifarbfledermaus**		*IV*	**Kulturlandschaft/Siedlungsgeb**
Landsäuger	*Canis lupus*	*Wolf*	**I*	*IV*	
Landsäuger	*Castor fiber*	*Biber*	*II*	*IV*	*Gewässer*
Landsäuger	**Lutra lutra**	**Fischotter**	*II*	*IV*	**Gewässer / Land**
Landsäuger	*Muscardinus avelanarius*	*Haselmaus*		*IV*	*Mischwälder mit Buche /Hasel*

*prioritäre Art

fett gedruckte Arten können aufgrund des Lebensraumes, oder des Aktionsradius als betroffen nicht ausgeschlossen werden *kursiv geschriebene Arten sind bereits aufgrund des Lebensraumes als betroffen auszuschließen*

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

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie
Im Vorhabensgebiet bzw. dem planungsrelevanten Umfeld befinden nach derzeitigem Kenntnisstand keine aktuellen bzw. historischen Standorte von Pflanzenarten, die im Anhang IV der FFH- Richtlinie aufgeführt sind. Das Vorkommen des **Sumpf-Glanzkraut** (lokal nur im NSG bei Degtow) ist als konkurrenzschwache Art der mesotroph –kalkreichen Niedermoore in den vegetationsdichten Mahdwiesen am Plangebiet auszuschließen. Entsprechend ist eine Betroffenheit der Pflanzenarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie auszuschließen.

Säugetiere
Fischotter
Der Fischotter ist entsprechend Rasterkartierung aufgezeigt. Vorkommen sind bei Törber gesichert. Aufgrund der als Insel eingekapselten Randlage, die zudem durch die Kleintierhaltung mit Hund abgeschirmt wird, ist bei Wanderbewegungen entlang des Radegasttales ein Einschwenken in diesen Bereich und damit eine Betroffenheit auszuschließen.
Fledermäuse
Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen besteht potenziell auch eine Bedeutung für die Artengruppe der Fledermäuse.
Die Bedeutung als potenzielles Nahrungshabitat ist gegeben. Aufgrund der Eigenart des Vorhabens kommt es weder bau-, noch betriebsbedingt zu Auswirkungen auf eine mögliche Funktion des Untersuchungsgebietes als Nahrungs- und Jagdhabitat für Fledermäuse.
Die mögliche, nicht erhebliche Beeinträchtigung, durch die Umstrukturierung des Gebietes wird mit der neuen Heckenstruktur am Gebietsrand gemindert.
Höhlenbäume und Bäume mit starken Rindenstrukturen sind nicht vorhanden.
Bezüglich der Gebäude der Tricota- Textilfabrik drängt sich ein Verdacht als Lebensstätte (Sommer oder Winterquartier) nicht auf. Der als Bunker gekennzeichnete Bereich konnte nicht untersucht werden (eingezäunt / Hund). Die optisch gegebene Dichtigkeit spricht gegen eine Belegung.
Zum Abrissantrag ist mittels einer Begehung der artenschutzrechtliche Aspekt sicher abzuklären.
Für den Abriss sind Bauzeiten festzusetzen, die entsprechend Untersuchung ggf. Winter/ Sommerquartierseignungen der Gebäude berücksichtigen.

Wanderkorridore
Die Lage schließt die Eignung als Wanderkorridor sicher aus.

Reptilien
Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen können potenziell die Arten Waldeidechse, Zauneidechse und ggf. Blindschleiche als bodenständige Arten vorkommen. Die maßgeblichen Habiatbestandteile der potenziell vorkommenden Arten liegen aber außerhalb der eigentlichen Eingriffs- und Vorhabensflächen.
Mit der Heckenpflanzung an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches und der Integration eines Lesesteinhaufen an der südlichen Saumgrenze kann der Verlust an Habitatstrukturen minimiert werden.
Als vorbeugende Maßnahme ist die Festschreibung des Beginns der Baufeldfreimachung ab 15. August bis Anfang Oktober aufzunehmen, da durch die Erschütterung der Baumaschinen und der Vibrationsempfindlichkeit der Zauneidechsen das Aufsuchen von Winterquartieren und damit eine Beeinträchtigung verhindert werden kann.

Amphibien
Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen besteht potenziell nur eine Bedeutung für die artenschutzrechtlich relevanten Art Laubfrosch. Potenzielle Laichgewässer der Arten befinden sich nicht im Vorhabensgebiet bzw. innerhalb des planungsrelevanten Umfeldes. Potenzielle Laichgewässer wie die Gräben östlich sind nur weiter außerhalb des Vorhabensgebietes vorhanden. Entsprechend ist unabhängig davon auszugehen, dass die Arten potenziell im Untersuchungsgebiet eher nicht vorkommen. Beim Untersuchungsgebiet handelt es sich nicht um maßgebliche Bestandteile des Habitats im Umfeld des Vermehrungslebensraumes bzw. um ein maßgebliches Winterquartier. Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Arten auszugehen.
Mit der Heckenpflanzung an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches kann der Verlust an Habitatstrukturen minimiert werden.

Avifauna
Es wird aufgrund der vorhandenen Datenlage eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt.
Es erfolgte die Abprüfung der relevanten Arten europäischen Vogelarten entsprechend:
Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,
Arten des Artikels IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,
Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der BRD (Kategorie 0-3),
Arten mit besonderen Habitatansprüchen (Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung),
Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,
in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,
Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mindestens 40% des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1000 Brutpaaren in M-V).
Für alle anderen europäischern Vogelarten erfolgte eine pauschale gruppenweise Prüfung für:
Überflieger ohne Bindung an den Vorhabensraum,
Nährungsgäste, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird,
ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne spezielle Habitatsansprüche („Allerweltsarten").

Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvogelarten
Nachfolgend werden die potenziell[1] im Untersuchungsgebiet (Vorhabensbereich und 50m im Umkreis) vorkommenden Brutvogelarten betrachtet. Die Arten könnten potenziell aufgrund ihrer Habitatansprüche dort vorkommen.
Da im Eingriffsraum Gebäude vorhanden sind, ist mit einem charakteristischen Artenspektrum des Siedlungsraumes (Tendenz Industriegebiete) wie Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Hausrotschwanz zu rechnen.
Von den Arten der landwirtschaftlichen Flächen sind durch das hohe Störpotential allenfalls Arten wie Elster, Blaumeise, Bluthänfling, Stieglitz, Girlitz, ggf. Sperbergrasmücke, Gelbspötter im Randbereich zu erwarten.
Es handelt sich fast ausschließlich um Arten, die außerhalb des eigentlichen Vorhabensgebietes vorkommen können. Die Nutzung des eigentlichen Vorhabensgebietes ist untergeordnet.
Durch das Vorhaben werden überwiegend Flächen in Anspruch genommen, die eine Bedeutung für Brutvogelarten („Allerweltsarten") besitzen. Der artenschutzrechtliche Funktionsverlust wird jedoch durch die teilweise Eingrünung des Vorhabensgebietes ausgeglichen. Es ist davon auszugehen, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine maßgeblichen Lebensraumverluste für Brutvogelarten auftreten werden.
Für die Artengruppe der Brutvögel besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

[1] Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

Als vorbeugende Maßnahme ist die Festschreibung der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit von Mitte August bis (28. Februar aber Beginn siehe Zauneidechse) aufzunehmen.

Rastflächen
Rastflächen sind entsprechend Gutachtlicher Landschaftsrahmenplanung in www.umweltkarten.mv-regierung.de nicht benannt.
Aufgrund der als Insel eingekapselten Randlage, der Flächengröße und Nutzung des Vorhabensgebietes, ist keiner tatsächlichen Bedeutung der Vorhabensflächen für durchziehende Großvogelarten einzustellen.

Raumrelevante Arten
Für die raumrelevanten Arten, auch Überflieger ist ein Verlust des Nahrungsraumes nicht relevant - hohes vorhandenes Störpotential.
Räubern wie dem Rotmilan wurden bisher z. B. in der Kleintierhaltung Wächter entgegengestellt. Ausreichend Ausweichräume stehen zur Verfügung.

Verbote
Im Hinblick auf das Tötungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da das Plangebiet nicht im direkten Umfeld der Quartiere und Brutstätten geschützter Arten liegt, so dass sich der Eintritt eines erhöhten Tötungsrisikos für Tiere nicht aufdrängt.
Im Hinblick auf das Störungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da zu möglichen Fledermaus- und Vogellebensräumen insgesamt ausreichende Abstände bestehen bzw. mögliche Störungen der Fledermäuse, Brut- und Rastvögel im Randbereich des Plangebietes voraussichtlich nicht bestehen und nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen.
Im Hinblick auf das Zerstörungsverbot der Fortpflanzungs- und Ruhestätten besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da die geschützten Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten der potentiell betroffenen Vogelarten auf der beplanten Fläche nur während der Brutsaison (März bis September) bestehen und sich die Tiere in der folgenden Saison neue Brutstätten und Nester schaffen. Es können somit durch Bauzeiten außerhalb der Brutsaison oder Baubeginn vor der Saison Konflikte vermieden werden. Bei den betroffenen Arten, die Brutstätten im Plangebiet haben könnten, handelt es sich um Arten, die lokal über hinreichende Ausweichräume verfügen.

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

Zusammenfassung Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Fledermäuse
Für den Abriss sind Bauzeiten festzusetzen, die entsprechend Untersuchung ggf. Winter/ Sommerquartierseignungen der Gebäude berücksichtigen. Ist der Abriss nicht bis Oktober 2013 erfolgt ist vor dem Abriss eine nochmalige Absuche auf Fledermäuse durchzuführen.

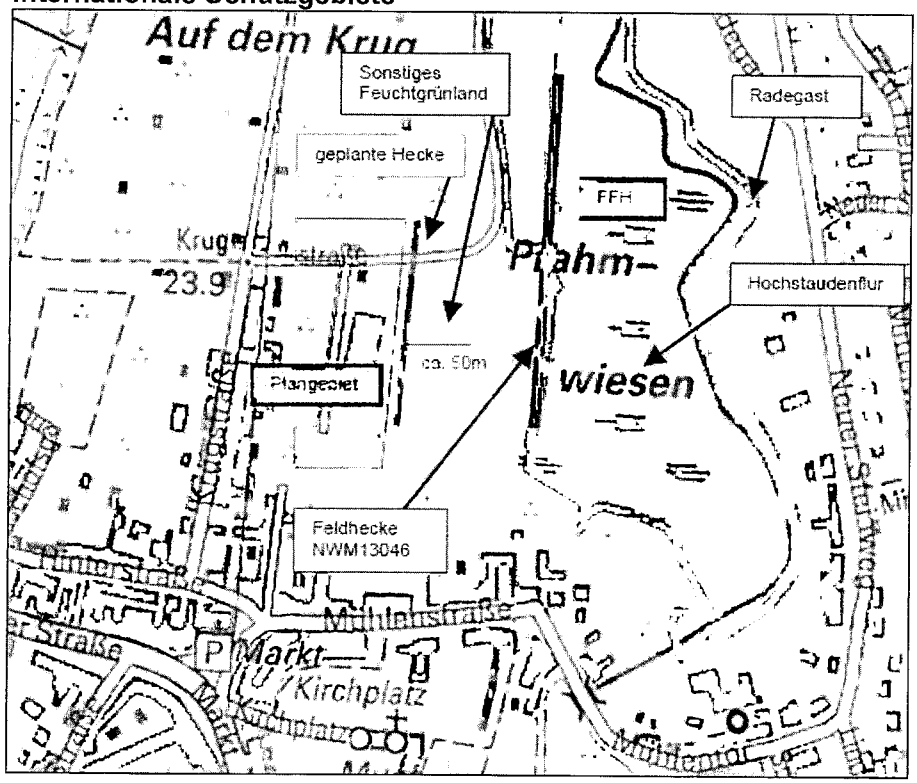
Reptilien
Mit der Heckenpflanzung an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches und der Integration eines Lesesteinhaufen an der südlichen Saumgrenze kann der Verlust an Habitatstrukturen minimiert werden.
Als vorbeugende Maßnahme zum Schutz von Zauneidechsen ist die Baufeldfreimachung ab 15. August bis Anfang Oktober vorzunehmen. Durch die Erschütterungen der Baumaschinen

und die Vibrationsempfindlichkeit der Zauneidechsen lässt sich zu dieser Zeit vermeiden, dass Hohlräume als Winterquartiere aufgesucht und die Tiere darin vernichtet werden.

Brutvogelarten
Als vorbeugende Maßnahme ist die Baufeldfreimachung zum Schutz der Brutvögel bis zum 29. Februar abzuschließen.

2.5 Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete



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

FFH- Arten:

Artname	
deutsch	**wissenschaftlich**
Zierliche Tellerschnecke	Anisus vorticulus
Steinbeißer	Cobitis taenia
Groppe	Cottus gobio
Flußneunauge	Lampetra fluviatilis
Bachneunauge	Lampetra planeri
Sumpf-Glanzkraut	**Liparis loeselii**
Fischotter	**Lutra lutra**
Schlammpeitzger	Misgurnus fossilis
Kammmolch	Triturus cristatus
Gemeine Flußmuschel	Unio crassus
Schmale Windelschnecke	Vertigo angustior
Vierzähmige Windelschnecke	Vertigo geyeri

Bauchige Windelschnecke	Vertigo moulinsiana

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag konnte die Betroffenheit von Fischotter und Sumpfglanzkraut sicher ausschließen.
Die Betroffenheit der Gewässergebundene Arten kann sicher ausgeschlossen werden. Feuchtbereiche benötigenden Arten können aufgrund der Lage des Geltungsbereiches, der Höhenlage zur Radegast und der Biotoptypen entsprechend Landschaftsplan ebenfalls ausgeschlossen werden.
Für den Kammmolch ist kein Fund in der Nähe des Geltungsbereiches bekannt.

FFH- Lebensraumtypen:

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

Die direkte Betroffenheit des im Unersuchungsraum von 200m anzutreffenden LRT 3260 kann aufgrund der Lage des Geltungsbereiches, der Höhenlage zur Radegast und der Biotoptypen entsprechend Landschaftsplan sicher ausgeschlossen werden.
Über den unterhalb des Gebietes liegenden Entwässerungsgraben besteht eine Verbindung zum Naturschutzgebiet Nr. 308 „Radegast", das in diesem Bereich flächengleich mit dem FFH- Gebiet DE 2132-303 "Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen" ist.
Mögliche gebietsübergreifende Auswirkungen der geplanten Baufläche wären somit nur über das Fließgewässersystem, hier der Entwässerungsgraben vor dem Feldgehölz in ca. 85m Entfernung mit sonstigem Feuchtgrünland möglich (und mind. 50m als Puffer bis zur Grenze FFH- Gebietes). Beeinträchtigungen durch abfließendes Oberflächenwasser oder Abwasser (Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung) sind aber nicht zu erwarten.

Die Intensität der geplanten Wohnbebauung ist mit der derzeitig möglichen Nutzung (Tricota – Textilbetrieb, Gärten und Kleintierhaltung mit Freizeitnutzung) gleichzusetzen, oder sogar als geringer einzustufen. Entsprechend ist die nicht als zusätzliche Beeinträchtigung zu bewerten. Auf eine kumulierende Wirkung ist daher nicht abzustellen.
Aufgrund der als Insel eingekapselten Randlage kann die geplante 3- reihige Heckenpflanzung, welche die vorhandenen Gehölze an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches einbezieht, die Abschirmung zum FFH- Gebiet deutlich verbessern.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen. Verbotstatbestände sind auszuschließen.

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

2.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können. Die 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),
- Artenschutzrechtliche Begutachtung des Gebäudes, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen 20 Januar 2013

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. 14 „ehemals Tricota" 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 (ehemals Tricota) und angrenzender Flächen in eine Wohnbaufläche. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,24 ha.

Von den Auswirkungen des Bebauungsplans sind die Umweltbelange Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume, Grund- und Oberflächenwasser, 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), und auf die Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter als erheblicher einzustufen.
Eine Prüfung der Schutzanforderungen des FFH – Gebietes ergab das erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen sind und keine FFH- Vorprüfung durchzuführen ist.
Zur Minderung der Umweltauswirkungen sind insbesondere Festsetzungen zur Grundflächenzahl vorgesehen. Die verbleibenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sollen durch eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die Ersatzmaßnahme Ökokonto Neuendorfer Moor ausgeglichen werden. (Der Baumersatz ist gesondert zu regeln)
Zur Überwachung erheblicher, nicht vorzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen, auf Veranlassung Kontrollen durchzuführen und die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zu kontrollieren.

Rehna, 14.02.2014 .....

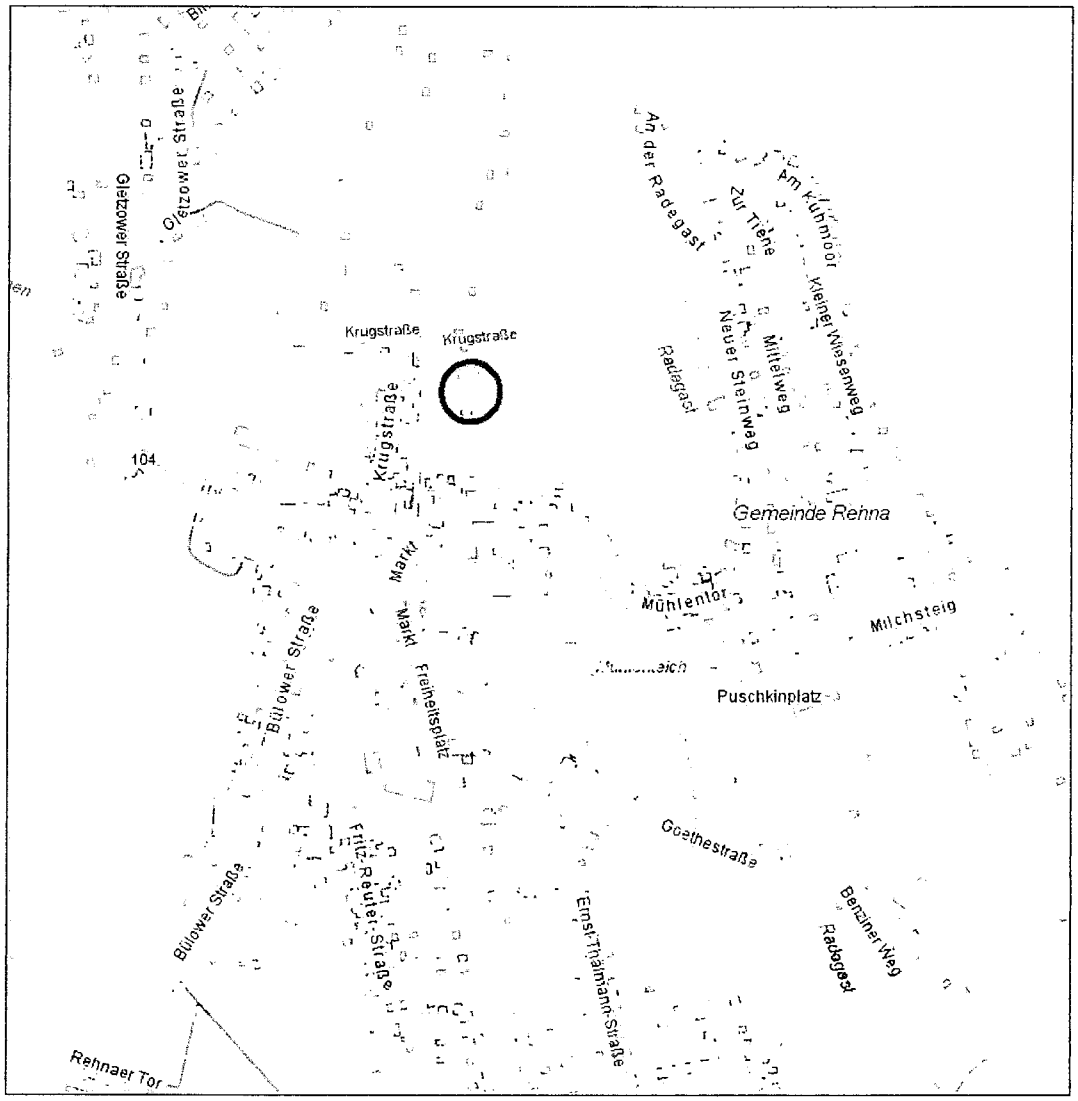
.....
Der Bürgermeister

Amt Rehna (Landkreis Nordwestmecklenburg)

Abbruch des Gebäudes auf dem ehemaligen TRIKOTA-Gelände in Rehna im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 14 der Stadt Rehna

AZ: 22467-12-07

Artenschutzrechtliche Begutachtung des Gebäudes



Auftraggeber: Amt Rehna für die Stadt Rehna
Freiheitsplatz 1/2
19217 Rehna

Verfasser: Gutachterbüro Martin Bauer
Theodor-Körner-Straße 21
23936 Grevesmühlen

Grevesmühlen, den 20. Januar 2013

Inhaltsverzeichnis:

1 Einleitung 3
2 Methodik 10
3 Ergebnisse 10
4 Artenschutzrechtliche Erfordernisse 11
4.1 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) 11
4.2 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen 11
4.3 Vorsorgemaßnahmen 12
5 Rechtliche Zusammenfassung 12
6 Literatur 13

Bearbeiter: Martin Bauer

1 Einleitung

Es ist vorgesehen, das ehemalige TRIKOTA-Gebäude in Rehna abzubrechen. Auf dem Gelände soll im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 14 eine bauliche Entwicklung vorbereitet werden. Es handelt sich um ein eingeschossiges ehemaliges Produktionsgebäude eines Textilbetriebes mit Heizhaus und Verwaltungsräumen.
Teile des Gebäudes wurden bis vor einigen Jahren genutzt.
Gemäß Auflage Nr. 16 der Abbruchgenehmigung gemäß § 72 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) (AZ: 22467-12-07) ist eine artenschutzfachliche Begutachtung vor Beginn des Abbrucharbeiten durchzuführen.
Dabei wird das Gebäude auf das Vorkommen von streng geschützten Tierarten untersucht, um abzuklären, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG (Tötung von Individuen, Beschädigung oder Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten oder Störung der Art an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten) bestehen.
Es erfolgte eine Begutachtung des Gebäudebestandes in Hinblick auf eine mögliche Nutzung durch die artenschutzrechtlich relevanten Tierartengruppen, und Brutvögel, Fledermäuse und Insekten um weitere artenschutzrechtliche Erfordernisse abzuklären.

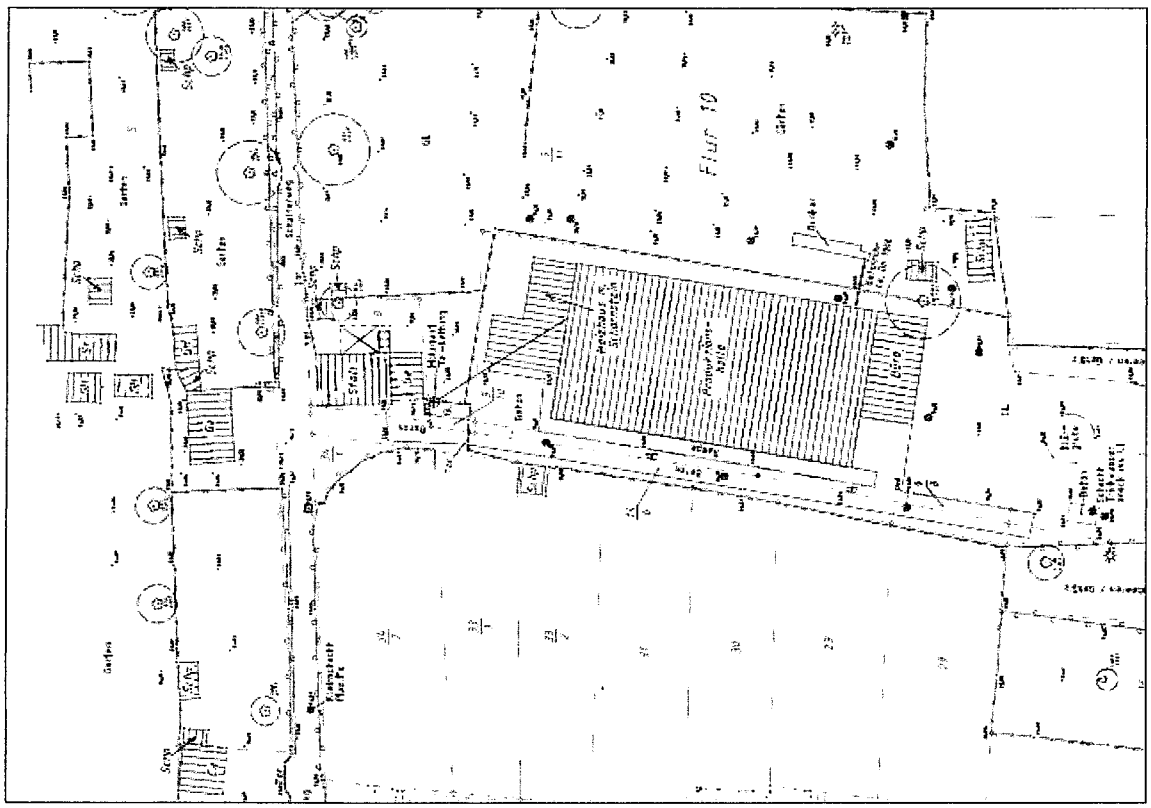


Abbildung 1: Bestandsplan der Gebäude (Gegenstand der Begutachtung sind die Gebäudeteile: Produktionshalle, Büro und Heizhaus mit Schornstein)

Abbildung 2: Ansicht von Süden mit Sozialbereich und Verwaltung (Büro)

Abbildung 3: Ansicht von Süden mit Sozialbereich und Verwaltung (Büro)

Abbildung 4: Ansicht von Westen (Produktionshalle)

Abbildung 5: Ansicht von Osten mit Verladerampe (Produktionshalle)

Abbildung 6: Innenansicht der ehemaligen Produktionshalle

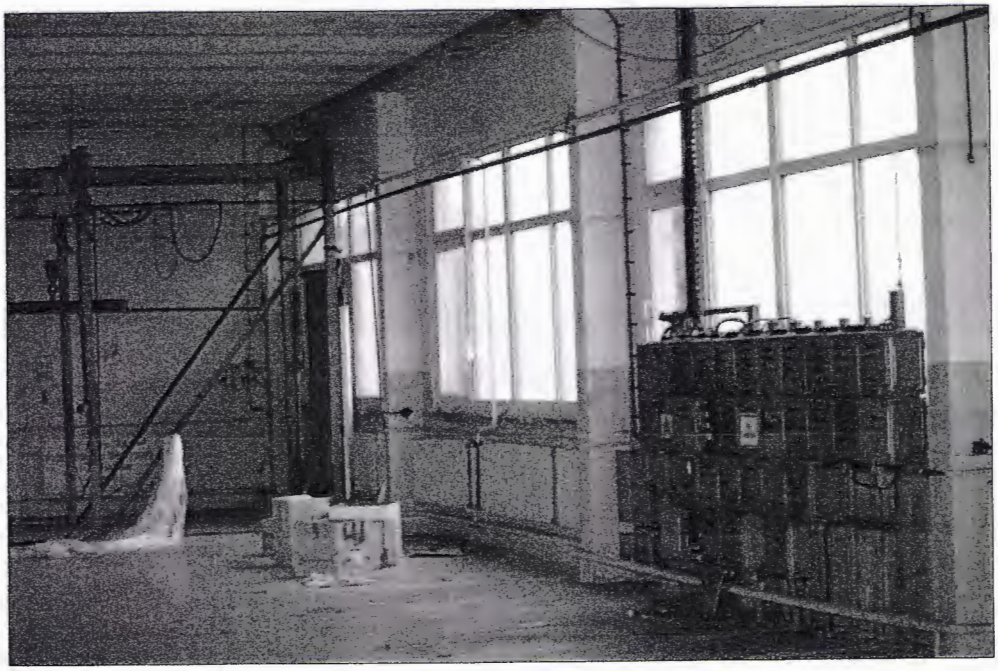


Abbildung7: Innenansicht der ehemaligen Produktionshalle

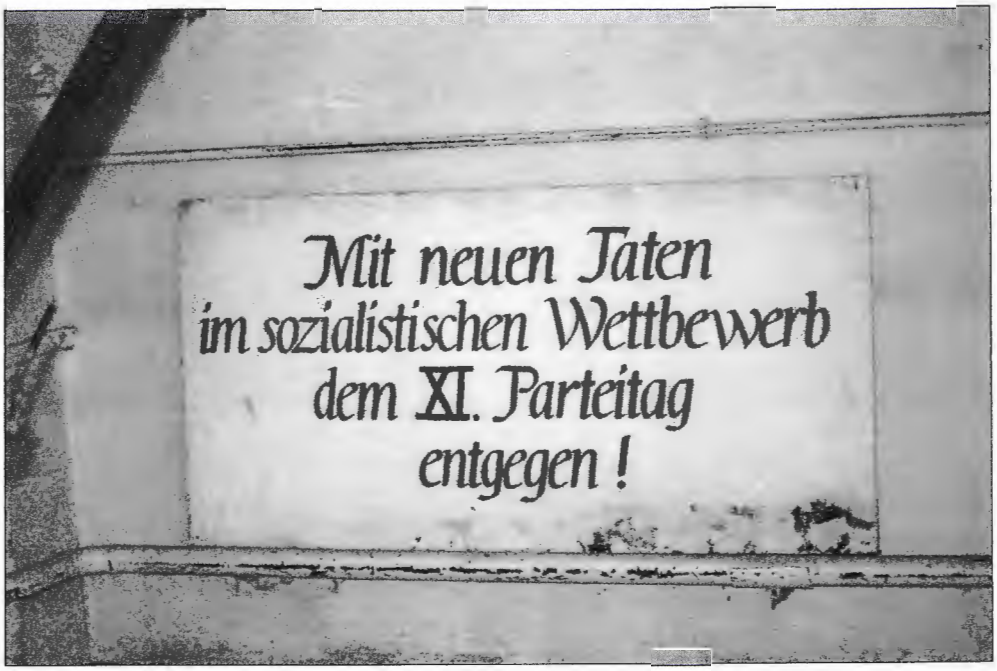


Abbildung 8: Motivations-Losung in der ehemaligen Produktionshalle

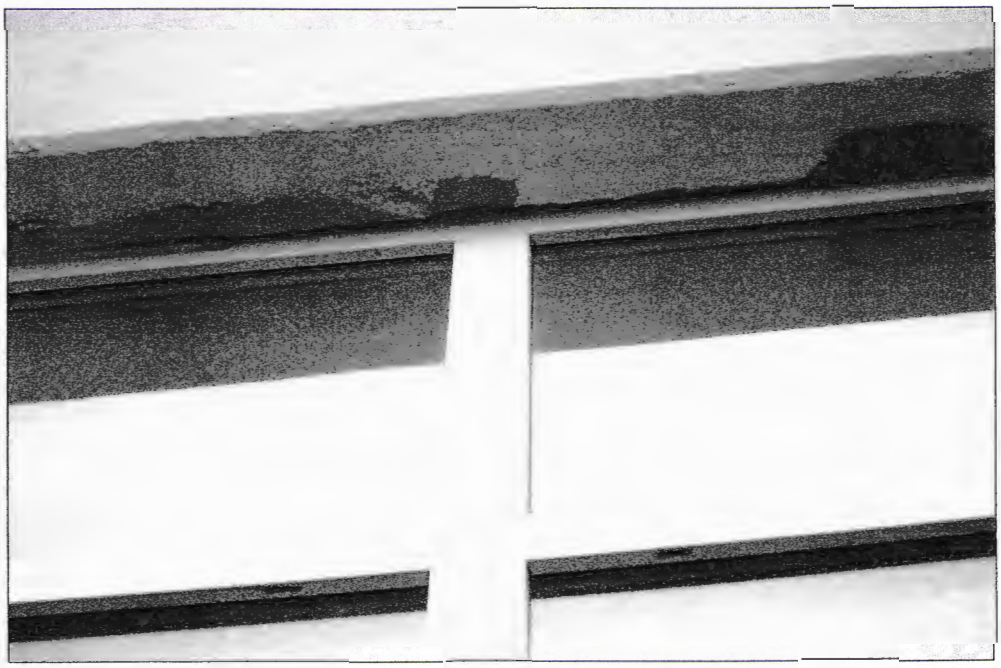


Abbildung 9: Spalten an den Fensterrahmen stellen potenzielle Einflugöffnungen für Fledermäuse dar

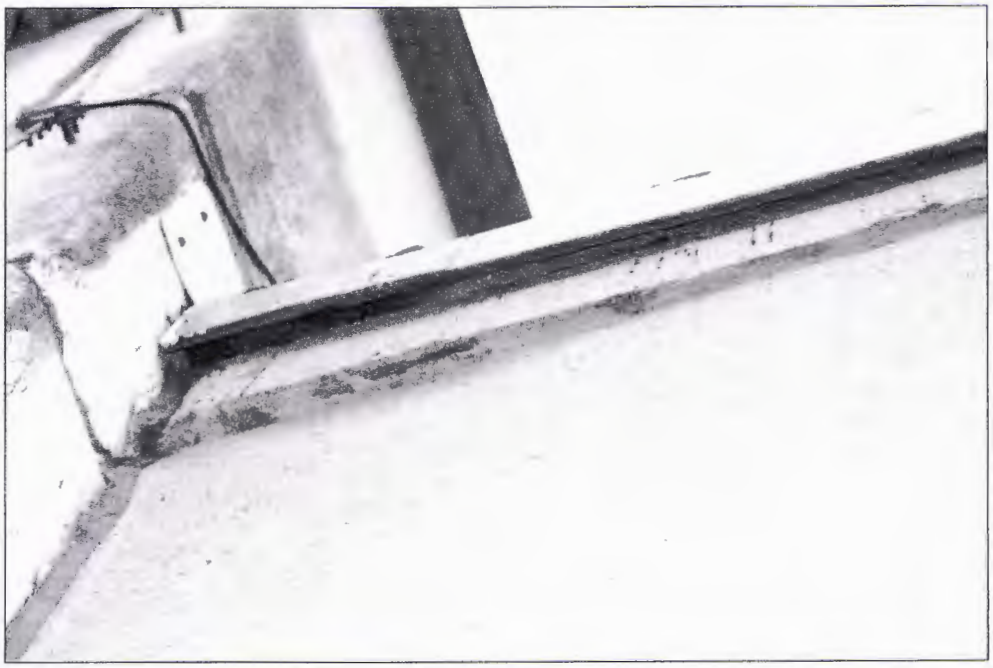


Abbildung 10: Dachanschlussbleche stellen einen potenzielles Quartier bzw. Einflugmöglichkeit für Fledermäuse dar

Abbildung 11: Nest von Hausrotschwanz bzw. Bachstelze im Gebäudeinneren können nur durch Öffnungen im Gebäude beflogen werden

Abbildung 12: Heizhaus mit Schornstein

2 Methodik

Es erfolgte eine Begehung des Gebäudes am 7. Januar 2013 am Tage. Im Zuge dieser Begehung wurden die Fassaden und Innenräume des Gebäudes nach Nestern von Brutvögeln und nach Spuren der Besiedelung durch Fledermäuse (Einflugöffnungen, Kot- und Urinspuren, Nahrungsresten) und Nestern von Hornissen abgesucht.

3 Ergebnisse

Brutvögel
Das Gebäude besitzt eine nachgeordnete Bedeutung für Brutvogelarten. Es konnten bis auf zwei Nester von Hausrotschwanz bzw. Bachstelze keine weiteren Nester von Brutvogelarten vorgefunden werden. Anzeichen für eine Besiedlung durch Eulen konnten nicht gefunden werden. Eine Nutzung durch Mauersegler bzw. Dohlen ist ebenfalls auszuschließen.

Fledermäuse
Das untersuchte Gebäude weist aufgrund seiner Bauweise keine besondere Eignung als Wochenstubenquartier bzw. Männchenquartier für Fledermäuse, insbesondere die gebäudebewohnenden Arten der Gattung *Pipistrellus* auf. Eine Eignung als Winterquartier ist auszuschließen, da im Gebäudebestand keine frostfreien Räume, die im Winter Temperaturen von 4 bis 8^0C aufweisen bzw. Kellerräume vorhanden sind, die ebenfalls diese Temperaturen aufweisen und nicht überschreiten. Es konnten kein Anzeichen der Besiedelung durch Fledermäuse (Kot, Urinspuren oder Nahrungsreste) vorgefunden werden. Eine gelegentliche Nutzung als Übergangsquartier bzw. Tagesversteck ist möglich. Diese Nutzung ist jedoch nicht als maßgeblicher Habitatbestandteil zu werten. Aus diesem Grund sollten die Abbrucharbeiten im Zeitraum vom 1. September bis 15. April durchgeführt werden. Sollten die Abbrucharbeiten außerhalb dieses Zeitfensters durchgeführt werden, ist eine ökologische Begleitung der Abbrucharbeiten erforderlich. In jedem Fall ist das Abbruchunternehmen in die Erfordernisse des Artenschutzes einzuweisen, um ggf. aufgefunden Tiere fachgerecht zu versorgen.

Insekten
Es wurden keine Niststätten von artenschutzrechtlich relevanten Insekten, insbesondere Hornissen und Solitärbienen vorgefunden.

4 Artenschutzrechtliche Erfordernisse

Nachfolgend werden die Erfordernisse zur Durchführung von Minimierungs-, Vermeidungs-, Vorsorge- und CEF-Maßnahmen dargelegt und verifiziert.

4.1 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Brutvögel
Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind keine CEF-Maßnahmen für die Artengruppe der Brutvögel erforderlich.

Fledermäuse
Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind keine CEF-Maßnahmen für die Artengruppe der Fledermäuse erforderlich.

Insekten
Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind keine CEF-Maßnahmen für die Artengruppe der Insekten erforderlich.

4.2 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonderes schutzwürdiger Arten zu verbessern. Diese Maßnahmen können im Zuge der allgemeinen Ausgleiches erfolgen und hier zu bilanzieren. Hierbei sind aber die Habitatansprüche der Arten zu berücksichtigen.

Brutvögel
Es sind keine Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für die Brutvogelarten erforderlich, vorausgesetzt der Abbruch wird bis zum 1. April 2013 durchgeführt. Sollte der Abbruch des Gebäudes nicht außerhalb des Brutzeitraumes erfolgen, sind Vorkehrungen zu treffen, die eine Nutzung als Brutplatz verhindern.

Fledermäuse
Eine gelegentliche Nutzung als Übergangsquartier bzw. Tagesversteck insbesondere durch Zwergfledermäuse ist möglich.
Aus diesem Grund sollten die Abbrucharbeiten im Zeitraum vom 1. September bis 15. April durchgeführt werden. Sollten die Abbrucharbeiten außerhalb dieses Zeitfensters durchgeführt werden, ist eine ökologische Begleitung der Abbrucharbeiten erforderlich. In jedem Fall ist das Abbruchunternehmen in die Erfordernisse des Artenschutzes einzuweisen, um ggf. aufgefunden Tiere fachgerecht zu versorgen.
Aus diesem Grund sollten die Abbrucharbeiten im Zeitraum vom 1. September bis 15. April durchgeführt werden. Sollten die Abbrucharbeiten im Zeitraum vom 16. April bis 30. August durchgeführt werden, ist eine ökologische Begleitung der Abbrucharbeiten erforderlich. In jedem Fall ist das Abbruchunternehmen in die

Erfordernisse des Artenschutzes einzuweisen, um ggf. aufgefunden Tiere fachgerecht zu versorgen.

4.3 Vorsorgemaßnahmen

Aufgrund der Erfordernisse des Artenschutzrechtes sind artenschutzrechtlich begründete Vorsorgemaßnahmen für die Artengruppen der Brutvögel, Fledermäuse und Insekten nicht erforderlich.

5 Rechtliche Zusammenfassung

Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht bei Beachtung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen nicht.

6 Literatur

BOYE, P.; DIETZ, M. & M. WEBER (1999): Fledermäuse und Fledermausschutz in Deutschland. Hrsg. Bundesamt für Naturschutz.

DEUTSCHE ORNITHOLOGISCHE GESELLSCHAFT (1995): Qualitätsstandards für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in raumbedeutsamen Planungen. - Projektgruppe „Ornithologie und Landschaftsplanung der Deutsche Ornithologische Gesellschaft

EICHSTÄDT, W., SELLIN, D. & ZIMMERMANN, H. (2003): Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommern. 2. Fassung. Umweltministerium des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin.

EICHSTÄDT, W., SCHELLER, W., SELLIN, D., STARKE, W. & K.-D. STEGEMANN (2006): Atlas der Brutvögel in Mecklenburg-Vorpommern. Steffen Verlag, Friedland.

LABES, R., EICHSTÄDT, W., LABES, S., GRIMMBERGER, E. RUTHENBERG, H. & H. LABES (1991): Rote Liste der gefährdeten Säugetiere M/V, 1. Fassung, Hrsg. Umweltministerium des Landes M/V.

MATTHÄUS, G. (1992): Vögel, Hinweise zur Erfassung und Bewertung im Rahmen landschaftsökologischer Planungen. - In **TRAUTNER, J. (Hrsg.):** Arten- und Biotopschutz in der Planung: Methodische Standards zur Erfassung von Tierartengruppen. Ökologie in Forschung und Anwendung, 5, 27- 38.

MEINIG, H., BOYE, P & R. HUTTERER (2009): Rote Liste und Gesamtliste der Säugetiere (Mammalia) in Deutschland. - In: HAUPT, H., LUDWIG, G., GRUTTKE, H., BINOT-HAFKE, M., OTTO, C. & A. PAULY (Red.) (2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 1: Wirbeltiere. Bundesamt für Naturschutz: Naturschutz und biologische Vielfalt 70 (1).

SCHOBER, W. & E. GRIMMBERGER (1987): Die Fledermäuse Europas: kennen-bestimmen-schützen- Stuttgart: Franck, Kosmos- Naturführer.

SÜDBECK, P., ANDRETZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K. & SUDFELDT, C. (Hrsg.; 2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

SÜDBECK, P., BAUER, H.-G., BOSCHERT, M., BOYE, P. & KNIEF, W. (2009): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 4. Fassung (Stand 30.11.2007). In: HAUPT, H., LUDWIG, G., GRUTTKE, H., BINOT-HAFKE, M., OTTO, C. & A. PAULY (Red.) (2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 1: Wirbeltiere. Bundesamt für Naturschutz: Naturschutz und biologische Vielfalt 70 (1).

Richtlinien und Verordnungen

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542):
Das Gesetz wurde als Artikel 1 des G v. 29.7.2009 I 2542 vom Bundestag beschlossen. Es ist gemäß Art. 27 Satz 1 dieses G am 1.3.2010 in Kraft getreten

Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten Bundesartenschutzverordnung, (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (zuletzt geändert durch den Artikel 22 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009)

Verordnung über den Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (zuletzt geändert durch Verordnung (EG) Nr. 398/2009 vom 23. April 2003)

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten (FFH-Richtlinie)

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (EU-Vogelschutz-Richtlinie)

STADT REHNA

AMT REHNA

BEBAUUNGSPLAN NR. 14

„ehemals Tricota“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

NOVEMBER 2013

Zusammenfassende Erklärung zur Satzung der Stadt Rehna für den Bebauungsplan Nr. 14 "ehemals Tricota"
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Im Interesse der Sicherung einer städtebaulichen Ordnung und der planerischen Konfliktbewältigung ist für die Fläche nördlich der Altstadt die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Der Bebauungsplan schafft für die innerhalb des Plangebietes befindlichen baulichen Anlagen das notwendige Planungs- und Baurecht und stellt die Grundlage für die Entwicklung des Gebietes zum Wohnstandort dar.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am nördlichen Rand der Altstadt von Rehna, erreichbar über die Krugstraße. Die öffentliche Erschließung wird über diese Anbindung und den Schotterweg in östliche Richtung zur Kleingartenanlage und zur Radegastniederung sowie den Weg zur Tricota-Halle gewährleistet.
An das Plangebiet grenzen nördlich Kleingärten; südlich und westlich Wohngrundstücke mit ihren Hof- und Gartenflächen und östlich Grünflächen, die durch Bewuchs zu den Radegastwiesen mit dem Landschaftsschutzgebiet abgeschirmt sind.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Beseitigung von städtebaulichen Missständen und die Neuordnung ungenutzter Flächen, die das innenstadtnahe Areal mit neuen Funktionen beleben soll.
Die Standortvorteile bestehen in der Aktivierung des ehemaligen Betriebsgeländes, dessen ungenutzte Halle und Nebenanlagen zurückgebaut werden. Die nur noch teilweise mit Gärten genutzte Fläche soll sich zum ruhigen Wohnstandort mit landschaftlicher Einbindung zum benachbarten Radegasttal entwickeln. Günstig sind dabei die fußläufigen Wegebeziehungen zur Innenstadt und zu den Erholungsbereichen sowie die vorhandene zentrale technische Erschließung.

Die Stadt verfügt über einen Teil-Flächennutzungsplan für den Bereich Rehna, dessen 4. Änderung das Plangebiet als Wohnbaufläche festgesetzt hat. B-Plan und F-Plan-Änderungsverfahren wurden parallel durchgeführt. Zwischenzeitlich ist die 4. Änderung des Teil-F-Planes wirksam. Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der B-Plan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Die Baumaßnahmen sind so auszuführen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die angrenzende Bebauung erreicht werden. Mit dem B-Plan wird den Anforderungen des Baugesetzbuches in § 1a Abs. 2 entsprochen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Verfahrensablauf

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum B-Plan Nr. 14 der Stadt Rehna wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange teilten in den abgegebenen Stellungnahmen ihre beabsichtigten oder eingeleiteten Planungen und Maßnahmen mit. Es wurden Hinweise zum weiteren Planverlauf gegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs (Planungsstand Februar 2013) in der Zeit vom 02.04.2013 bis zum 02.05.2013.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf des B-Plan Nr. 14 mit Begründung und Umweltbericht (Planungsstand Juni 2013) angepasst und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit in der Zeit vom 21.10.2013 bis zum 21.11.2013 vorgestellt.

Aus dieser Beteiligung ergaben sich weitere Hinweise der Fachbehörden zur Erschließungsplanung und zu textlichen Festsetzungen, die berücksichtigt wurden.
Der Satzungsbeschluss für den B-Plan Nr. 14 erfolgte am 05.12.2013 durch die Stadtvertretung von Rehna. Danach werden die Planungsunterlagen durch das Amt Rehna gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht. Der Plan erlangt damit seine Rechtskraft. Dem Landkreis Nordwestmecklenburg werden die Unterlagen übermittelt.

Beurteilung der Umweltbelange

Für die Berücksichtigung der Umweltbelange hat die Stadt Rehna eine Umweltprüfung für das Plangebiet, ehemals Tricota, durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht enthalten sind. Die Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurden berücksichtigt und der Umweltbericht im Zuge des Planverfahrens fortgeschrieben.
Von den Auswirkungen des Bebauungsplans sind die Umweltbelange Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume, Grund- und Oberflächenwasser, 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), und auf die Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter als erheblicher einzustufen.
Eine Prüfung der Schutzanforderungen des FFH – Gebietes ergab das erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen sind und keine FFH- Vorprüfung durchzuführen ist.
Als technische Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurden ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) und die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt. Ein Ausnahmetatbestand (Verbotstatbestand nach § 44 NatSchG) besteht nicht.
Zur Minderung der Umweltauswirkungen sind insbesondere Festsetzungen zur Grundflächenzahl vorgesehen. Die verbleibenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden durch eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die Ersatzmaßnahme Ökokonto Neuendorfer Moor ausgeglichen. Der Baumersatz wurde durch ein gesondertes Verfahren geregelt.

Abwägungsvorgang

Während der frühzeitigen öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des B-Plans Nr. 14 wurden gleichzeitig Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden frühzeitig um ihre Stellungnahme zu den Planungszielen des B-Plans gebeten.
Es sind Anregungen und Hinweise von Behörden und den Trägern öffentlicher Belange zu den Schwerpunkten textliche Festsetzungen (Höhenbezugspunkt), Umweltbelange (gesonderter Fällantrag für Bäume erforderlich, artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ist zu ergänzen) und Erschließungsplanung (Straßenbreiten) eingegangen.
Von Bürgern/Anliegern wurden Hinweise und Anregungen zur Überplanung privater Flächen, zur Lärmbelästigung während der Beräumungs- und Bauphase sowie zum geplanten Ausbau des Leitungsnetzes mit dem Ziel des Anschlusses von Hausgartenflächen vorgebracht.

Die von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise zum B-Plan 14 im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs beinhalteten weiterhin Hinweise / Anregungen. So gab es insbesondere vom LK NWM zu den Schwerpunkten Bodenordnung, Feuerlöschversorgung sowie Bauordnung/Bauleitplanung Hinweise.
Von einer betroffenen Bürgerin wurde über eine Anwaltskanzlei die Überplanung ihrer priva-

ten Fläche (eine Wegeflurstück aus der Zeit der Nutzung als Betriebszufahrt) abgelehnt. Hierzu bestehen seit Jahren zwischen der Stadt und der Eigentümerin Rechtskonflikte.
Den gegebenen Anregungen der Behörde folgten die Stadtvertreter und passten die Planung entsprechend an. Die Hinweise der Bürgerin wurden aufgrund von Regelungen aus Straßen- und Wegegesetz M-V sowie dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz abgelehnt.
Die Planunterlagen wurden entsprechend korrigiert.

Alle Anregungen wurden gerecht untereinander und gegeneinander abgewogen. Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden die überwiegenden Anregungen in die Planung aufgenommen und der Entwurf angepasst. Die Abwägungsergebnisse wurden den Behörden und Trägern öffentlicher Belange nach dem Satzungsbeschluss mitgeteilt.

Überwachung

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorherzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen, die Umsetzung der Anforderungen zur Minderung der Umweltauswirkungen bei der nachfolgenden Planung und Realisierung von Bauvorhaben zu überprüfen.

Rehna, 14.2.14

Der Bürgermeister