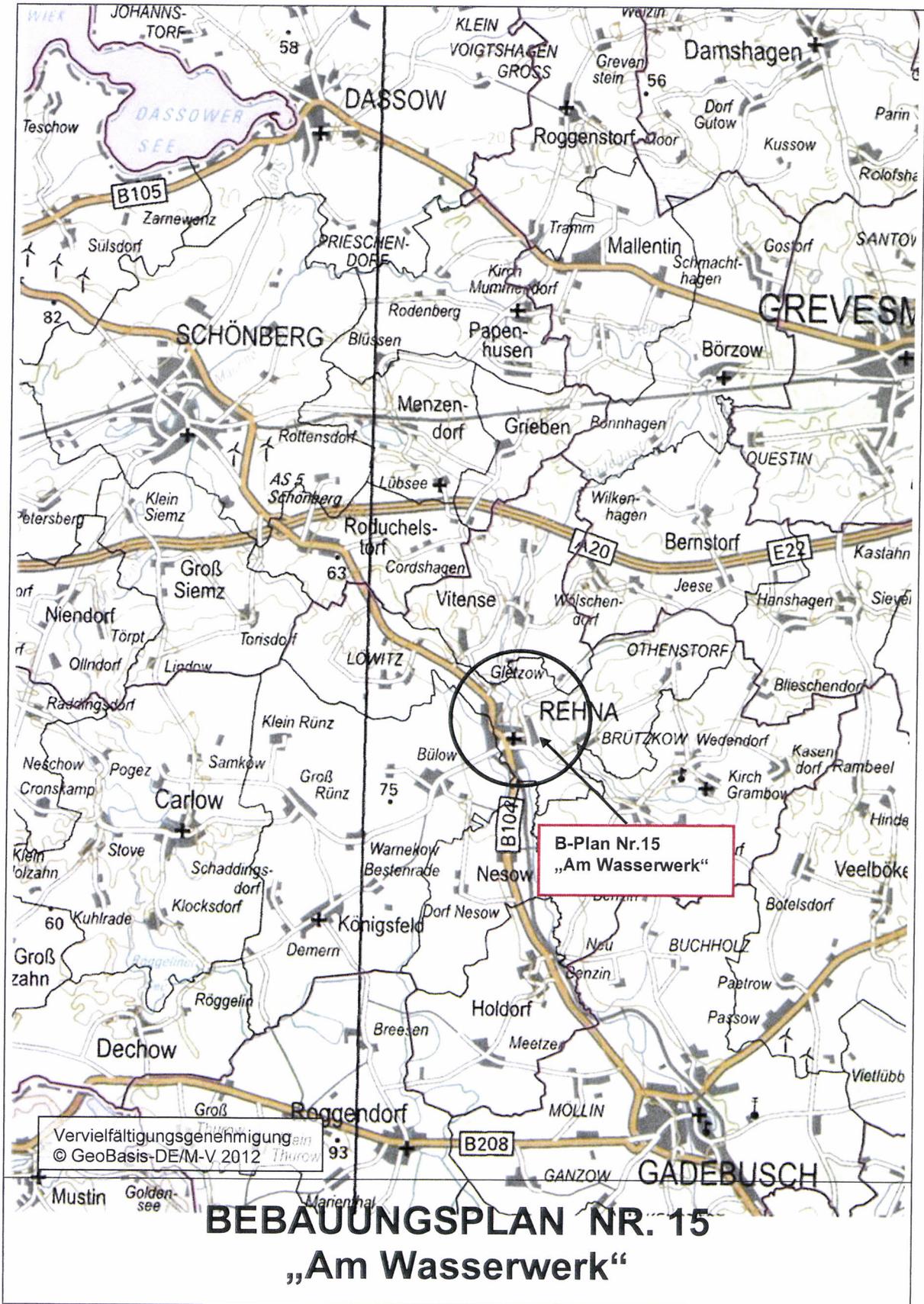


STADT REHNA

AMT REHNA



BEGRÜNDUNG

NOVEMBER 2013

Stadt Rehna
Landkreis Nordwestmecklenburg

Begründung zur Satzung

der Stadt Rehna
zum Bebauungsplan Nr. 15 für das Gebiet „Am Wasserwerk“

Gemarkung Rehna Flur 3,
Flurstücke: 28 anteilig; 39; 42/7; 44; 47 anteilig; 58/5; 61 anteilig und 62/1 anteilig

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

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	9
6.5 Technische Ver- und Entsorgung.....	9
7. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO M-V.....	11
8. Eingriff / Ausgleich	11
8.1 Bestandsbeschreibung	12
8.2 Eingriffsbewertung.....	13
9. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken	20
10. Aussagen zum Klimaschutz	21
11. Nachrichtliche Übernahmen	21
12. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung	22
13. Städtebauliche Daten	23

Anlagen:

- Katalog der Verbote und Nutzungsbeschränkungen in den Trinkwasserschutzzonen (Anlage 3 zur Wasserschutzgebietsverordnung WF Rehna - Entwurf)
- Bestandserfassung Amphibien und Bewertung zum B-Plan Nr.15; Ingenieurbüro Uhle (ibu) - Ingenieurbüro für Umweltplanung Grevesmühlen, den 20. Juni 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 Gesetzes 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. 15 für das Gebiet „Am Wasserwerk“ gefasst. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha.

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan dient die Vermessung des Vermessungsbüros Apoloni aus Rehna vom 22.06.2012, ergänzt am 16.11.2012 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. 15 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. 40 km südwestlich von der Kreisstadt Wismar entfernt.

Über die B 104 (Bundesstraße Schwerin - Lübeck) und über die L 02 (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.

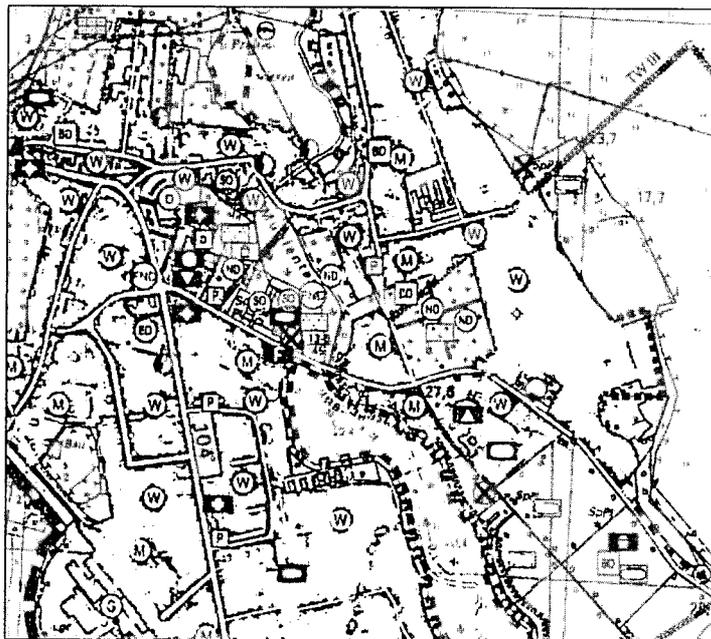
2. Geltungsbereich

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 3 die Flurstücke 28 anteilig; 39; 42/7; 44; 47 anteilig; 58/5; 61 anteilig und 62/1 anteilig. Die Fläche ist ca. 1,90 ha groß.

Das Plangebiet des B-Planes befindet sich am östlichen Bebauungsrand von Rehna, erreichbar über die Landesstraße L 02. Als öffentliche Erschließung wird künftig die Anbindung südlich des Friedhofs (bestehender Fußweg ins Wohngebiet Milchsteig) ausgebaut. Grundlage für die Entwicklung sind die geplanten Änderungen der Trinkwasserschutzzonen des ZV Radegast.

An das Plangebiet grenzen nördlich Wohngrundstücke; südlich und westlich die Wasserwerksflächen und östlich Wald sowie Wiesenflächen des Tienetales.



Lage des Plangebietes - Ausschnitt aus dem rechtskräftigen F-Plan

3. Erfordernis der Planaufstellung

Im Interesse der Sicherung einer städtebaulichen Ordnung und der planerischen Konfliktbewältigung zwischen den Nachbarschaften des angrenzenden Wasserwerkes im Westen und den Waldflächen im Osten, ist für die Fläche am östlichen Stadtrand die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Der Bebauungsplan schafft das notwendige Planungs- und Baurecht und stellt die Grundlage für die Entwicklung des Gebietes zum Wohnstandort dar.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Untersetzung weiterer Wohnbauflächen im Stadtgefüge von Rehna mit einem verbindlichen Bauleitplan, die bereits im rechtswirksamen F-Plan für diese Nutzungen vorgesehen sind.

Diese Möglichkeit ergibt sich nunmehr durch die Neufestlegungen der Trinkwasserschutzzonen (noch im Verfahren) für das erneuerte Wasserwerk des Zweckverbandes Radegast.

Die Standortvorteile bestehen in der Aktivierung der Vorbehaltsfläche, die derzeit Grünland ist und für die Zufahrt zur benachbarten Wiese genutzt wird. Erhalten bleibt die räumliche Einfassung durch das angrenzende Wäldchen.

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über eine neu auszubauende Anbindung der Landesstraße L 02 in Höhe des Parkplatzes zum Friedhof für den Standort.

Die geplante Nutzung als Allgemeines Wohngebiet mit eingeschossigen Wohngebäuden setzt das Ziel für den B-Plan fest. Beabsichtigt ist hier der Neubau von etwa 15 Wohnhäusern mit Nebenglass unter der Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungsbeschränkungen durch die Trinkwasserschutzzonen (TWSZ) und den Wald. 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 zukunftssträchtige 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 Flächen für den Bereich am Wasserwerk – B-Plan Nr. 15 - mit der Korrektur der Trinkwasserschutzzonen und der Reduzierung der Wohnbauflächen zugunsten von Grünflächen dar.

Der B-Plan ist aus den Darstellungen des F-Planes entwickelt und bedarf damit keiner Genehmigung durch den LK NWM.

5. Bestand

Der Geltungsbereich (siehe auch zu 2.) umfasst überwiegend Flächen, die unbebaut und durch Nutzungsbeschränkungen - TWSZ und Waldabstand - vorgeprägt sind.

Die Überplanung des betroffenen Bereiches hat Auswirkungen auf die Grundzüge der Bodennutzung in der Stadt. Die städtebauliche Ordnung ist im Grundsatz durch benachbarte bauliche Strukturen, Bebauungsplan Nr.5 Milchsteig, vorgegeben.

Diese angrenzenden Nutzungen mit Wohngebäuden und Nebengelass 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 der Wasserwerksflächen, 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.

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 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke angesiedelt werden können.

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. Die ausgeschlossenen Nutzungen befinden sich fußläufig erreichbar im benachbarten Stadtgebiet.

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 zur Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile ist die Grundflächenzahl im Bebauungsplan mit 0,4 festgesetzt worden. Mit der Festsetzung der Obergrenze der für die allgemeinen Wohngebiete möglichen Grundflächenzahl ist die Ausnutzung auf den kleinen Grundstücksflächen möglich. Die Abweichung der Grundflächenzahl zum benachbarten Baugebiet Milchsteig ergibt sich aus den Flächeneinschränkungen zwischen den Beschränkungen durch die Trinkwasserschutzzonen und den Waldabstand. Die Bebauung des Areals dient zur Abrundung der Stadtstruktur in südöstliche Richtung.

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

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit der Festsetzung der Höhe fertiger EG-Fußboden von 0,50 m sowie der maximalen Traufhöhe von mindestens 4,20 m über dem Bezugspunkt (Höhenbezugspunkt an der östlichen Wasserwerkseinzäunung, in der Planzeichnung gekennzeichnet) bestimmt.

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 berücksichtigen die Abstände zu den Nachbargrundstücken.

Gemäß § 23 Abs.5 Satz 2 BauNVO sind für die Baufelder 1 und 3, deren Grundstücke sich im Waldabstand nach § 2 der Waldabstandsverordnung vom 20.04.2005 befinden, Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen, Zuwegungen, sowie gärtnerische Nutzungen und Ausstattungen der Freiflächen zulässig. Dabei darf die Versiegelung innerhalb dieser Flächen 25 % nicht überschreiten. Hierzu liegt die Ausnahmegenehmigung des Forstamtes Grevesmühlen vom 28.11.2013 vor (siehe auch Punkt 8.1).

Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist zwischen den Planstraßen „A“, „B“ und „C“ und den straßenseitigen Baugrenzen im Bereich von 3,00 m ausgeschlossen.

6.4 Nebenanlagen

Aufgrund der Einschränkungen, die sich aus der Lage in den Trinkwasserschutzzonen des Wasserwerkes Rehna ergeben, werden Erdwärmeheizungsanlagen(Pumpen) und die Nutzung von Heizöl im Plangebiet nach § 14 Abs.1 Satz 3 BauNVO ausgeschlossen. Weiterhin sind innerhalb der Maßnahmeffläche **M** (Trinkwasserschutzzone II) die Anlage von Teichen unzulässig

6.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Standortes erfolgt über die östliche Zufahrt von der Landesstraße L0 2. Im Bestand existiert hier eine unbefestigte Zuwegung zu den Grünflächen und zum Friedhof. Bei städtischen Veranstaltungen wird diese Fläche zum Parken genutzt.

Zum Plangebiet führt die Planstraße "A", die einen Straßenraum von 8,00 m (enthalten sind dabei Nebenbereiche zuzüglich Gehweg) aufweist. Für den ordnungsgemäßen verkehrstechnischen Knotenausbau gemäß RAS 06 mit Einhaltung des Sichtbereiches zwischen der Planstraße "A" und der L 02 ist die Fällung von insgesamt sechs Alleebäumen

erforderlich. Dieser Knotenpunktausbau ist mit dem zuständigen Straßenbauamt Schwerin durch das beauftragte Ingenieurbüro abgestimmt worden und wurde nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Über die Planstraße "A" werden die Planstraßen „B“ (Breite 5,50 m mit Wendehammer) und die Stichstraße „C“ (Breite 4,00 m) erschlossen. Die Planstraße „A“ verläuft nach dem Wegfall des Gehweges als Mischverkehrsfläche, ebenso wie „B“. Alle Straßen werden als verkehrsberuhigte Bereiche für Tempo 30 km/h ausgelegt.

Der Stichweg „C“ dient neben der Anbindung eines Grundstückes auch der Erschließung der östlich angrenzenden Grünlandfläche.

Die künftigen Baugrundstücke werden direkt von diesen öffentlichen Straßen erschlossen.

Als Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer ins Stadtzentrum und den angrenzenden Schulkomplex wird der am nördlichen Rand vom Wohngebiet Milchsteig verlaufende Weg ins B-Plangebiet bis zur Kreuzung Goethestraße / Puschkinplatz weitergeführt

Die Unterbringung der privaten PKW-Stellplätze hat auf den Grundstücken zu erfolgen. Die Straßen erfüllen im Plangebiet die Aufgaben von Anliegerstraßen, d.h. sie dienen lediglich der Grundstückerschließung und besitzen keine überregionale Funktionen. Auf die Ausweisung von zusätzlichen Stellplätzen verzichtet die Stadt aufgrund der Größenordnung des Plangebietes. Zum Bedarfsparken wird die Grünfläche Ö2 in Schotterrasenbefestigung ausgeführt.

6.6 Technische Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Über den Zweckverband Radegast wird die Versorgung mit Trinkwasser vom benachbarten zentralen Wasserwerk Rehna gesichert.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 c des Brandschutzgesetzes M-V vom 14. 11. 1991 ist es Aufgabe der Gemeinde, die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Nach Gesprächen mit dem ZV Radegast, dem Amt Rehna und der örtlichen Feuerwehr sichert der ZV zu, für den Erstangriff und das Auffüllen der Löschfahrzeuge Wasser bereitzustellen bis zum Aufbau einer ordnungsgemäßen Löschwasserversorgung. Nachrangig sind Hydranten zu nutzen. Die Erschließungsplanung ist mit dem ZV gesondert abzustimmen.

Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung für den Standort kann nach Aussagen des Zweckverbandes Radegast über die zentrale Abwasserleitung abgeleitet werden.

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.

Die Stadt verfügt über ein eigenes Regenwassernetz. Hieran wird das Baugebiet ebenfalls angeschlossen. In diesem Zusammenhang ist die vorhandene Regen- und Überlaufleitung des ZV Radegast, die vom Wasserwerk in nördliche Richtung ins B-Plan-Gebiet Milchsteig verläuft, um zu verlegen und in die neue Entwässerung einzubinden.

Im Textteil B – enthält der Punkt 1.7 entsprechende Regelungen als Festsetzung.

Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über das Versorgungsunternehmen WEMAG AG. Innerhalb des Plangebietes befinden sich nördlich der L 02 (Goethestraße) Niederspannungs- und Mittelspannungskabel, die im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten sind.

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 Goethestraße (L 02) befinden sich Leitungen des Unternehmens eon/Hanse, die für den Anschluss genutzt werden können. Die konkreten Anschlussbedingungen sind mit dem Unternehmen abzustimmen.

Abfallwirtschaft

Für die Abfuhr des anfallenden Hausmülls / Sperrmülls ist der Landkreis zuständig. Die erforderlichen Container für die Wertstoffeffassung sind im angrenzenden Wohngebiet am Puschkinplatz 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 Bodenschutzbehörde – 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. 15 gesonderte Festsetzungen getroffen, wobei von umfassenden baugestalterischen Regelungen abgesehen wird.

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).

In Vorgärten dürfen Mülltonnen nur vorübergehend untergebracht werden. Andernfalls ist Sichtschutz durch Anpflanzungen, durch Stein- oder Holzblenden zu schaffen oder es sind feste Schränke vorzusehen. Am Tag der Abholung durch den Entsorger sind die Tonnen an die Planstraßen "A" bzw. „B“ zu stellen.

8. Eingriff / Ausgleich

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

An das Plangebiet grenzen nördlich Wohngrundstücke / an der Zufahrt auch der Friedhof; südlich sowie westlich die Wasserwerksflächen und östlich vor den Wiesenflächen des Tienetales ein Wäldchen (vorrangig Fichte / Lärche, einzelne Linden, ein Spitzahorn) das auch gleichzeitig als Feldgehölz geführt wird.

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 (HpnV) bilden Flattergras-Buchenwald einschließlich der Ausprägungen als Hainrispengras-Buchenwald und Waldschwingel- Buchenwald.

Begleiter der Rotbuche sind die Stiel-Eiche, die Trauben-Eiche und Edellaubhölzer wie Berg-Ahorn und Gemeine Esche. Die Stieleiche erträgt aber stärkere Temperatur- und Feuchteschwankungen als die Rotbuche.

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Stadt Rehna auf einer jeweils zur Radegast und zur Tiene 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 Osten, Friedhof und Wohnbebauung im Westen) mit der L02 im Süden und der Tieneniederung im Norden.

Die Geländehöhen im Geltungsbereich liegen bei leichtem Gefälle in nördliche Richtung bei 28,00 m bezogen auf das Höhensystem HN 76. Gewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. (Einzugsbereich Tiene)

Gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist der oberste wasserführende Grundwasserleiter nicht geschützt (Sande grundwasserbestimmt).

8.1 Bestandsbeschreibung

Siehe Begründung unter Punkt 5.

Das künftige Baugebiet wird derzeit über einen Stichweg von der L02 erschlossen. Aufgrund der Straßenbaunormen für die verkehrstechnisch vorgeschriebene Anbindung des Plangebietes wird die Rodung von ggf. 6 Linden erforderlich – getrenntes Verfahren.

Das Plangebiet ist in drei Bereiche gegliedert:

1. Der Wirtschaftsweg mit dem für Großveranstaltungen auf dem Reitplatz genutzten Stellplatzbereich (Vielschnittrasen)
2. und der Anbindung an die L02. ("wilde" Sand / Schotterparkfläche Friedhof) im Südwesten.
3. Das Grünland um das Wasserwerk (Schutzzone) mit einer Linde.

Baumbestand

Baumbestand mit Stammumfängen über 1,0 m (Schutzstatus nach §18 NatSchAG M-V) ist vorhanden.

Der geplante Einmündungsbereich befindet sich innerhalb einer alten Lindenallee.

Im Bereich der Erschließung sind eine Eiche / eine Hainbuche innerhalb einer Vierergruppe (Esche nicht §18/ Hainbuche nicht Geltungsbereich) vorhanden. Im Übergang zum Wohngebiet stehen 2 alte Obstbäume.

Innerhalb der geplanten Baufelder im Grünland ist eine Linde zu beachten.

Die 3 Altpappeln mit erheblichen Starkastabbrüchen waren nicht zum Erhalt festgesetzt. Mit der vorzeitigen Rodung ist der Ausgleich nicht mehr Bestandteil des B- Planverfahren.

Die beiden Obstbäume werden nicht zum Erhalt festgesetzt. Mit der Erlangung der Rechtskraft des B- Planes ist eine ersatzlose Rodung möglich.

Die seitens des Straßenbauamtes Schwerin zum Schutz von Menschenleben geforderte Schaffung einer fußläufigen Verbindung zum Fußgängerüberweg am Schulstandort, dient auch der seit langem geforderten Anbindung des Friedhofes und des Wohngebietes Milchsteig. Der Ausbau des Weges ist teilweise nur im Wurzelraum der Alleebäume möglich. Daher steht die Forderung der Abstimmung der Ausbauplanung mit der zuständigen Naturschutzbehörde bei ggf. nur teilversiegeltem Ausbau als Pflastergranddecke oder der Verwendung von Wurzelbrücken.

Antrag auf Baumfällgenehmigung (Baumrodungen)

Im Bereich des Baufeldes ist eine Linde im Freistand zur Rodung vorgesehen.

Der Rodungsantrag wird entsprechend Forderung des Landkreises nicht als konzentriertes Verfahren, sondern außerhalb des B-Planverfahrens mit gesondertem Festsetzungsbescheid durchgeführt.

Im Bereich der Zufahrt sind die Linden der Allee vorhanden. Die bisherige Zufahrt ist nicht befestigt und entspricht nicht dem freizuhaltenden Sichtfeld einer Zufahrt. Für sechs Linden ist eine Rodung zu beantragen.

Aufgrund der vorgeschriebenen Verbandsbeteiligung erfolgt der Antrag auch in einem gesonderten Verfahren.

Antrag auf Genehmigung für die Unterschreitung des Waldabstandes

Das in den Umweltkarten festgestellte Biotop Naturnahe Feldgehölze NWM13142 (Bestand überwiegend Fichte / Lärche laut Kataster 1.800 m² Wald, 2.583 m² Flächengröße laut Biotopkartierung) ist deckungsgleich mit Wald nach Waldgesetz Gemäß § 20 LWaldG M-V1

¹ §20LWaldG MV (1) Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Das Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung hiervon Ausnahmen zu bestimmen.

in Verbindung mit der Waldabstandsverordnung ist die in Aussichtstellung der Genehmigung für die Unterschreitung des Waldabstandes im Bauleitplanvorhaben zu regeln und im Baugenehmigungsverfahren nicht gesondert zu beantragen. Gemäß Waldabstandsverordnung² können Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes zugelassen werden.

Hiermit wird für o.g. Bauleitplanvorhaben gemäß § 20 LWaldG M-V in Verbindung mit der Waldabstandsverordnung vom April 2005 die Ausnahmegenehmigung für die Unterschreitung des Waldabstandes zur Errichtung von baulichen Anlagen im 30 m Waldabstand innerhalb des Geltungsbereiches des B- Planes beantragt. Das gilt insbesondere für:

- für Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen, Zuwegungen und gärtnerische Nutzungen sowie
- Geräteschuppen, Zäune und sonstige landschaftsgärtnerische Gestaltungselemente.

Die Versiegelung innerhalb dieser Flächen darf 25 % nicht überschreiten.

8.2 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 Grünland und Verkehrsflächen die Umnutzung zu Wohnbebauung. 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:

- Siedlungsgehölze und Bäume, auch Alleebäume
- Grünland
- Vielschnittrasen für Stellflächen und Wirtschaftsweg
- Stellplatzbereich (ungeordneter Parkplatzbereich am Friedhof)

Im 50-m-Untersuchungsraum sind zwei Wertbiotope verzeichnet:

- Naturnahe Feldgehölze: NWM13147 (Fläche 6.418 m² ohne Bogen – Fläche laut Kataster 5.118 m² deckungsgleich mit Wald nach Waldgesetz)
- Naturnahe Feldgehölze NWM13142 (Bestand überwiegend Fichte laut Kataster 1.800 m² Wald- aber kein Wald laut Waldgesetz (unter 0,2 ha), 2.583 m² Flächengröße laut Biotopkartierung)

Beide Waldstücke könnten / sollten im Rahmen der ordnungsgemäßen Waldwirtschaft zur Verbesserung des Landschaftsbildes z.B. durch Entnahme der Fichten und Pappel langfristig zu einem Eichen / Buschenmischwald umgebaut werden. (siehe Bestandsbeschreibung - heutige potenzielle natürliche Vegetation)

Im 200-m-Untersuchungsraum ist ein Wertbiotop verzeichnet:

- Naturnahe Feldgehölze NWM13040 ((Linden)-Bäume Grünanlage Schule/Friedhof)

Wirkeinflüsse für das Wertbiotop im 200-m-Untersuchungsraum sind aufgrund der Lage und Vorprägung nicht zu diskutieren.

(2) Über die Zulassung von Ausnahmen nach Absatz 1 entscheidet die Forstbehörde. Bedarf die bauliche Anlage einer Baugenehmigung, entscheidet über Ausnahmen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Forstbehörde.

(3) Einer Entscheidung über die Zulassung nach Absatz 2 bedarf es nicht für bauliche Anlagen, die den Festlegungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entsprechen, der unter Beteiligung der Forstbehörde zustande gekommen ist.

² WAbstVO M-V Vom 20. April 2005

Stand: November 2013

Wirkeinflüsse für das Wertbiotop im 50-m-Untersuchungsraum sind aufgrund der Ausstattung (Fichte!), des zu erhaltenden Biotopverbunds und der Randlage 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 Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung des Landkreises Nordwestmecklenburg.
- 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.
- Der unsachgemäße Umgang mit / die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig, in der TWSZ II strikt verboten.
- Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen.
- Unter Beachtung von § 39 (5) BNatSchG und zum Schutz der Fauna erfolgt die Rodung der Vegetationsbestände nicht in der Zeit vom 02. März bis zum 30. September. 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 Biotopwertestufungen (BWE) vorgenommen. Die Parkplatzähnlichen Bereiche im Süden an der L02 wurden nur der Biotopwertstufe >1, die Stellplatzflächen / der Weg der Biotopwertstufe 1, das Grünland der Biotopwertstufe 1 (KE aber 2,0) 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 ist er durch Störungen stärker beeinflusst, so dass wertmindernde Vorbelastungen bestehen (KF = 0,75). Der Wirkungsfaktor (WF) beträgt bei Biotopbeseitigung 1, bei Bestandserhalt oder Aufwertung beträgt er 0. Wirkungszonen von Wertbiotopen sind nicht zu berücksichtigen. Kompensationserfordernis (KE) und Korrekturfaktor (KF) bilden durch Multiplikation das „konkretisierte biototypbezogene Kompensationserfordernis“ ausgedrückt als Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ).

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

Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses erfolgt durch Berechnung. Gerechnet wird mit einer GRZ von 0,40.

Tab. 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m ²]	Baum Kronenfläche	Biotwert	Kompensationserfordernis	Versiegelungszuschlag	Kompensationserfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor (0,75 bis 50m zu vorhanden, Siedlungsflächen, Ställen)	Wirkfaktor	Kompensationsflächenäquivalent
	Straßenrandstreifen	Rad - Gehweg	416		1	1,0	0,2	1,2	0,75	1,0	374
	Straßenrandstreifen	Bestandsdurchlauf - Öffentliche Grünfläche Ö1	285		1	1,0	0,0	0,0	0,75	0,0	0
	Straße	Bestandsdurchlauf - Landesstraße mit Randstreifen	840		<1	0,0	0,0	0,0	0,75	0,0	0
	Wirtschaftsweg und Parkstreifen	Öffentliche Grünfläche Ö2	885		<1	0,8	0,0	0,0	0,75	0,0	0
	Wirtschaftsweg und Parkstreifen	Straße, Gehweg	712		<1	0,8	0,3	1,1	0,75	1,0	587
	wilder Parkplatz Friedhof	Öffentliche Grünfläche Ö1	310		<1	0,3	0,0	0,0	0,75	0,0	0
	wilder Parkplatz Friedhof	Straße, Gehweg	300		<1	0,3	0,3	0,6	0,75	1,0	135
	Grünland	Straße	1.428		1	2,0	0,5	2,5	0,75	1,0	2.678
	Grünland	GRZ 0,4	3.476		1	2,0	0,5	2,5	0,75	1,0	6.518
	Grünland	unversiegelte Baufläche/ Gärten	5.214		1	2,0	0,0	2,0	0,75	1,0	7.821
	Grünland	private Grünfläche	3.800		1	2,0	0,0	2,0	0,75	1,0	5.700
	Grünland	Maßnahmefläche Schutzfläche	1.690								
		Summe:	19.356								23.813

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 23.813 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 Schutzbereich (Maßnahmefläche) und Grünflächen
- Pflanzungen und Bauersatz im Gemeindegebiet
- Ersatzmaßnahme Ökokonto Neuendorfer Moor

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.

Da es sich bei den Flächen des Grünlandes um zunächst beeinträchtigte und dann wieder 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 (Leistungsfaktor der Kompensationsmaßnahmen (LF) 0,3) / in der Maßnahmefläche LF 0,4.

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 und eingegliedeter Bestandsgehölze erst nach einer längeren Entwicklungszeit ihr Wertpotenzial entwickeln können.

Die Leistungsfähigkeit der Kompensationsmaßnahmen wird in Abhängigkeit von einer zu erwartenden Beeinträchtigung der Biotopentwicklung der Zugeordnungsflächen im Ortsrandbereich mit 70%-80% zugrunde gelegt (Leistungsfaktor der Kompensationsmaßnahmen (LF) 0,7 - 0,8).

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 im Waldabstand	9.014		1,0	1,5	0,30	4.056
Maßnahmefläche Schutzfläche	1.690		1,0	1,5	0,40	1.014
Summe:	0	0				5.070
			soll		23.813 Differenz	18.743

Tab. 3: Maßnahmen außerhalb B-Plangebiet

ZIELBIOTOP	GRUND- FLÄCHE [m²]	ANZAHL BÄUME	WERTSTUFE	KOMPEN- SATIONS- WERTZAHL	LEISTUNGS- FAKTOR	FLÄCHEN- ÄQUIVA- LENT
Hecke	2.470		3,0	2,5	0,70	4.323
abgeschirmtes Grünland Fst 20/2; 16/2	2.790		2,0	1,0	0,80	2.232
Grünland statt Kompostlager Fst 19/2	3.650		2,0	2,0	0,80	5.840
Summe:	8.910	0				12.395
			soll		18.996 Differenz	6.602

Aus der Berechnung der Tabellen 2/3 ergibt sich insgesamt ein Flächenäquivalent von 17.465.

Aus dem Vergleich von Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ = 23.813 Kompensationserfordernis) und Flächenäquivalent (FÄ = 17.465 Umfang der geplanten Kompensationsmaßnahmen) sowie der gesicherten Ausgleichsmaßnahmen über ein Ökokonto (bereits gesicherten 5.807 FÄ) ergibt sich ein Fehlbedarf von 541 FÄ, bzw. der Ausgleich ist zu 97,73% ausgeglichen. Die Gemeinde nimmt hierbei ihren Abwägungsspielraum wahr und verzichtet aufgrund der konkreten Lage und Rahmenbedingungen auf einen 100% Ausgleich.

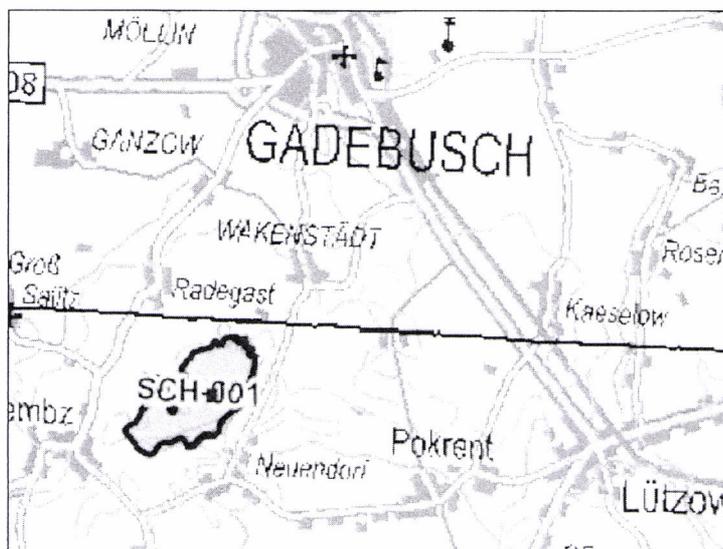
Ausgleichsmaßnahmen

Im Gemeindegebiet stehen z.Z. keine weiteren Maßnahmen oder Flächen zur Verfügung, daher wird auf ein Ökokonto im angrenzenden Landschaftsraum zurückgegriffen.

Ersatzmaßnahme Ökokonto Neuendorfer Moor³

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.

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@kranichschutz.de	1786500	Gesichert durch Vertrag	Moore und Auen		



Lage Ökokontofläche

³ www.umweltkarten.mv-regierung.de
Stand: November 2013

Beschreibung der Maßnahmen

Flächen im Waldabstand

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Baufeldes 3 im Waldabstandsbereich sind als Rasenflächen mit Gehölzpflanzungen landschaftsgärtnerisch, oder als Grabeland anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Verwendung von synthetischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Zulässig sind Ausstattungen der Freiflächen. Die jeweilige Zulässigkeit der Einbauten im Waldabstand ist zu prüfen.

öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen **Ö1** und **Ö2** sind als Rasenflächen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Zulässig sind Ausstattungen der Freiflächen und Gehölzpflanzungen.

Maßnahmefläche Schutzfläche

Die Fläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – **M** mit 1.690 m² ist als Rasenflächen mit Gehölzpflanzungen landschaftsgärtnerisch, oder als Grabeland anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die gärtnerische Nutzungen ist nur unter Beachtung des Verbots der Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in der TWSZ II zulässig.

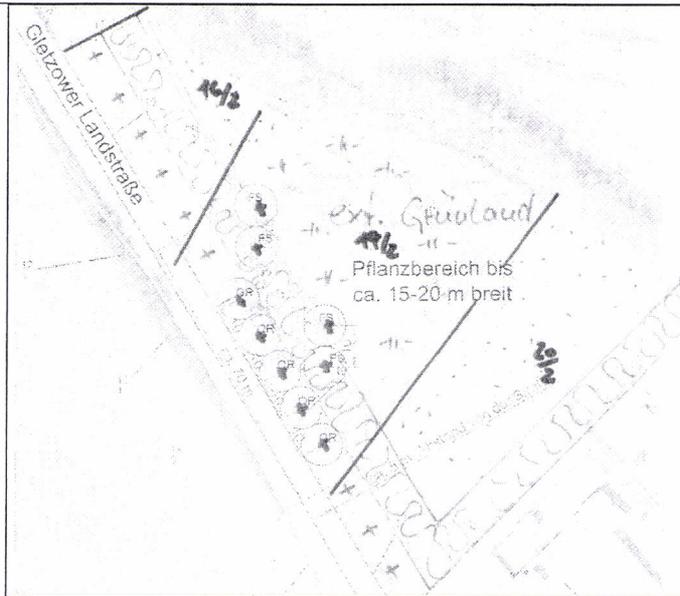
Zuordnungsmaßnahme - partielle Gehölzpflanzung und Grünlandextensivierung

In der Gemarkung Rehna, Flur 1 ist auf den Flurstücken 19/2 (5.110 m²) sowie 20/2 (4.000 m²) und 16/2 (1.230 m²), jeweils teilweise, eine Umpflanzung der Fläche (außer Bestandshecke zur Radegastniederung), mit einer 4-reihigen Hecke, die gleichzeitig den Innenraum abschirmt und ökologisch aufwertet, vorzunehmen. (247m x 10m Hecke, Sträucher und Heister entsprechend Pflanzliste, Reihenabstand 1,5 m, Pflanzabstand -1/2/4. Reihe von außen Sträucher 1,5m- 3. Reihe Heister 3m) Zwei Lesesteinhaufen und die Rot-Eichen (Ausgleich Straßenbauamt) sind in die Hecke zu integrieren. Die verbleibende Fläche wird über Sukzession zu einschürigem Grünland entwickelt / aufgewertet.

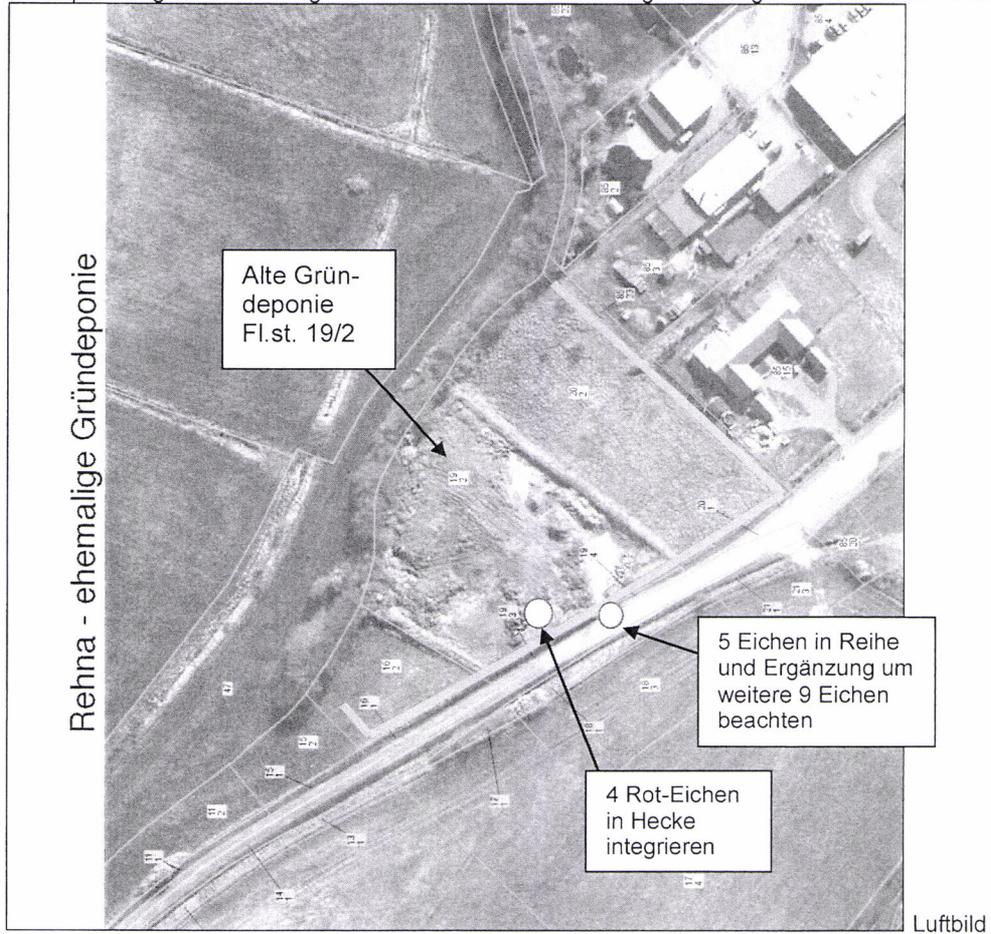
Auf dem Flurstück 19/2 hat die Stadt Rehna bereits einen Bereich für Ausgleichsmaßnahmen dem Straßenbauamt Schwerin zur Verfügung gestellt. Diese Pflanzung ist bei der Standortplanung berücksichtigt. Die Hecke wird zwischen den Baumpflanzungen geführt, wobei bis zur Allee 5m Raum gelassen werden und die hinteren 4 Rot-Eichen in die Pflanzung integriert werden.

Der beidseitige 5m Streifen an der vergebenen Pflanzung und der geplanten Erweiterung der Allee ist nicht in die Bilanzierung eingeflossen. Beim Grünland wurde weiterhin in die Grünschnittdeponie und die durch die extensive Pflege innerhalb der abschirmenden Hecken aufgewerteten Grünländer unterschieden.

Neben den 5 Eichen (Ausgleichsmaßnahme des Straßenbauamtes Schwerin) ist weiterhin die Verlängerung der Allee durch die Pflanzung von weiteren 9 Eichen (Ersatz für gerodete Alleebäume der Zufahrt zum B-Plangebiet) vorgesehen.



Skizzierung der Maßnahmen auf der Ausführungsplanung der Inros Lackner AG Rostock für die Ersatzplantungen zur Planung der B104 Brücke über den Bürgermeistergraben in Rehna – 11/2011



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

jeweils südliche exponierte Seite der Hecke
 Rosa canina Hundsrose
 Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus spinosa	Schlehe

jeweils nördliche exponierte Seite der Hecke sowie Innenreihe

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

Bäume 2x verpflanzt STU 16-18 cm oder Heister 2x verpflanzt, Höhe 150-175 cm.

Verbissschutz ist vorzusehen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betulla pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hain-Buche
Tilia cordata	Winter-Linde

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

Die Umgebung des Vorhabens ist durch die neu auszubauende Zufahrt zu den geplanten Wohngrundstücken und den angrenzenden Wiesenflächen durch benachbarte Wohngebäude und die Wasserwerksanlage geprägt.

Das künftige Wohngebiet fügt sich der umgebenden baulichen Nutzung ein. Durch die geplante Wohnnutzung sind keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen, die sich ebenfalls als Allgemeine Wohngebiete einzustufen sind, zu erwarten.

Immissionsschutzrechtliche Betrachtungen

In der Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich in südlicher Randlage die Landesstraße und der Schulkomplex mit Sportplatz. Die Entfernungen zum künftigen Wohngebiet betragen ca. 80 bis 200 m. Die innerhalb der Ortslage verlaufende Straße ist hier auf die Geschwindigkeit von 50 km/h ausgelegt. Aufgrund der überwiegenden Nutzung des Sportplatzes an den Wochentagen zu den Zeiten des Schulbetriebes werden unzumutbare Belastungen der Anlieger nicht erfolgen. Zusätzlich abgeschirmt wird das Baugebiet zur Straße und zum Sportplatz durch eine geschlossene Baumreihe (geschützte Allee).

Weiterhin befindet sich in nordöstlicher Entfernung im Abstand von ca. 400 bis 500 m vom Baugebiet der zentrale Veranstaltungsplatz der Stadt. Hier finden ca. 3 bis 4 Großveranstaltungen (Reitturniere, Musik Open Air) im Jahr statt. Aufgrund der geringfügigen Anzahl dieser Veranstaltungen wird von einer zumutbaren Belastung für die Anlieger ausgegangen.

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Für das WA dürfen folgende Immissionsrichtwerte "Außen" nicht überschritten werden:

- tags 55 dB(A)
- nachts 45 dB (A) bzw. 40 dB(A).

Durch die Reduzierung der Wohnbauflächen infolge der Neufestlegungen für die TWSZ und unter Berücksichtigung des Waldabstandes ergeben sich zudem ausreichende Pufferzonen, die als Grünflächen nutzbar sind. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet eine leichte Hanglage in östliche Richtung aufweist.

Das künftige Wohngebiet am Wasserwerk ergänzt die Wohnbauflächen am Milchsteig und rundet den städtischen Bebauungsrand in östliche Richtung ab. Aufgrund der ausreichenden Abstände wird von minimalen Beeinträchtigungen ausgegangen.

Die künftige Bebauung ist in keiner Weise unzumutbar hohen Immissionsbelastungen ausgesetzt.

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, sowie das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Durch die Aufnahme des Klimaschutzes und der Energieeffizienz in die Zielvorgaben des BauGB hat der Klimaschutz einen neuen Stellenwert erhalten und ist als städtebauliches Erfordernis anerkannt worden. Städte und Gemeinden haben damit grundsätzlich die Befugnis erhalten, klimaschutzbezogene Regelungen zu treffen.

Für den B-Plan gibt es verschiedene Möglichkeiten der städtebaulichen Optimierung hinsichtlich des Energieverbrauchs und zur Berücksichtigung des Klimaschutzes. Normen zur Einhaltung des erhöhten Wärmeschutzes und zur emissionsarmen Wärmeversorgung sind bei den Bauanträgen zu berücksichtigen. Angestrebt wird der Bau von Passiv- oder Niedrigenergiehäusern. Außerdem kann die Anordnung von Solaranlagen u.ä. Anlagen auf Dächern von Haupt- und Nebengebäuden zu einer Verringerung des Heizenergiebedarfes führen. So liegt z.B. bei Dachformen die optimale Sonnenausbeute bei Südausrichtung und 35 Grad. Von einer Aufnahme dieser Maßnahmen in den Teil B Text wird jedoch abgesehen, da sie nicht zwingender Natur sein soll und nicht bei jedem Bauvorhaben umgesetzt werden muss.

11. Nachrichtliche Übernahmen

Trinkwasserschutzgebiet Wasserwerk Rehna

Die unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen der Trinkwasserschutzzonen (TWSZ) II und III des Wasserwerkes Rehna wurden vor Erarbeitung der Planung mit dem zuständigen Zweckverband Radegast abgestimmt.

Die Übernahme der neuen TWSZ kann aufgrund der noch nicht erfolgten Genehmigung nicht nachrichtlich erfolgen. Die Kennzeichnung erfolgt als „Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen“ gemäß Punkt 10 der Planzeichenverordnung für Bauleitpläne. Das Verfahren zur neuen Verordnung zur Festsetzung der TWSZ für die Wasserfassung Rehna läuft bereits seit 2006.

Innerhalb der künftigen TWSZ II ist keine Bebauung ausgewiesen; die Fläche innerhalb des Plangebietes ist als Grünfläche festgesetzt.

Als Anlage zur Begründung ist der Katalog der Verbote und Nutzungsbeschränkungen in den Schutzzonen (Anlage 3 der Wasserschutzgebietsverordnung der Wasserfassung Rehna) beigefügt.

Wald

Für die östlich an das Plangebiet angrenzende Waldfläche ist der 30 m Waldabstandsbereich gem. Landeswaldgesetz M-V einzuhalten. Das östlich angrenzende Flurstück 52 ist Wald, hieran grenzt der von Bebauung freizuhaltende Bereich, der damit nachrichtlich übernommen wurde.

Hinweise

Bodenschutz

Im Planungsgebiet sind nach Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises NWM keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Bei allen Maßnahmen ist trotzdem Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, schädliche Bodenveränderungen unverzüglich dem Landkreis 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 Werkstage 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. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Die betroffenen Flurstücke der Flur 3 befinden sich in städtischem Eigentum. Damit kann die Maßnahme ohne Probleme umgesetzt werden.

13. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 19.340 m²
davon Wohngebiet – Baufeld 1 – Baufeld 2 – Baufeld 3	<u>ca. 12.490 m²</u> ca. 3.090 m ² ca. 2.800 m ² ca. 6.600 m ²
davon Verkehrsflächen: – Straßen – Weg	<u>ca. 3.700 m²</u> ca. 3.280 m ² ca. 420 m ²
davon Grünflächen: – öffentliche Flächen Ö1 und Ö2 – Maßnahmefläche M1	<u>ca. 3.150 m²</u> ca. 1.460 m ² ca. 1.690 m ²

Rehna, 21.02.14


.....
Der Bürgermeister

Die von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise zum B-Plan 15 im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs beinhalteten weiterhin Hinweise / Anregungen. So gab es zu den Schwerpunkten Feuerlöschversorgung sowie Bauordnung/Bauleitplanung Hinweise.

Den gegebenen Anregungen der Behörde folgten die Stadtvertreter und ergänzten die Planung entsprechend.

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, 21.02.14

Der Bürgermeister

