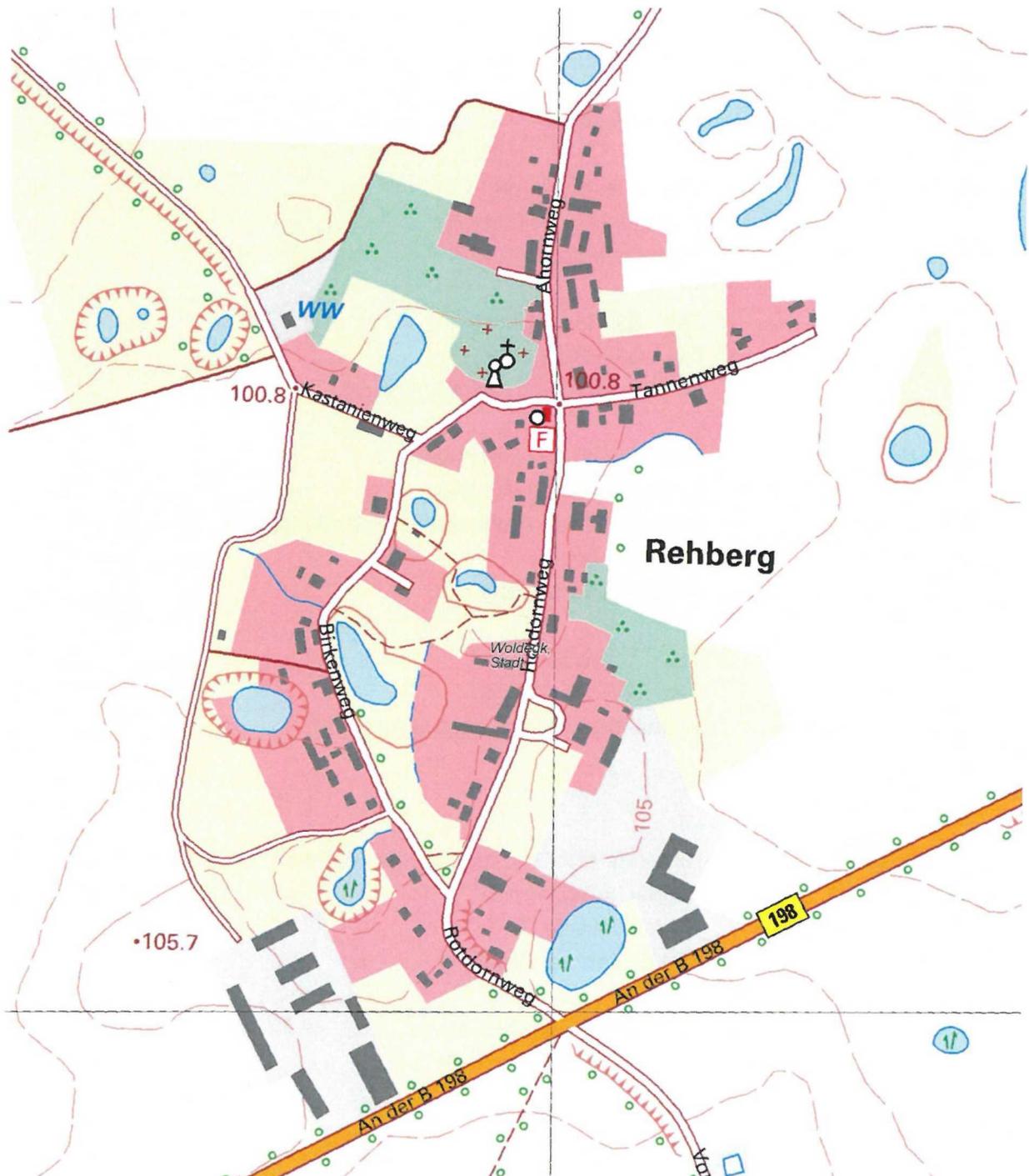


STADT WOLDEGK



KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG FÜR DEN ORTSTEIL REHBERG

Begründung

Stand: März 2016

28.04.2016



Für die: Stadt Woldegk

über Amt Woldegk
Karl-Liebknecht-Platz 1
17348 Woldegk

Tel: 03963/25 65 17
Fax: 03963/25 65 35
e-mail: amt-woldegk@t-online.de

Erarbeitet durch: Dipl.- Ing. Eveline Schütze
Dipl.- Ing. Beate Wagner
Freischaffende Architekten für Stadtplanung
Ziegelbergstr. 8
17033 Neubrandenburg

Tel.: 0395/544 2560
Fax.: 0395/544 2566
e-mail: buero@schuetze-wagner.de

mit: Dipl.-Ing. (FH) Kerstin Manthey-Kunhart,
Landschaftsplanerin
Gerichtsstraße 3
17033 Neubrandenburg

Tel./Fax: 0395/4225110
e-mail: kunhart@gmx.de

Stand: 03 / 2016

Inhalt

1. Vorbemerkungen

- 1.1 Veranlassung und Ziele
- 1.2 Grundlagen
- 1.3 Verfahren

2. Geltungsbereich

3. Bestandsangaben

- 3.1 Geografische Lage
- 3.2 Nutzungs- und Ortsstruktur
- 3.3 Erschließung

4. Planungsvorgaben

- 4.1 Strukturentwicklung
- 4.2 Erschließung
- 4.3 Umweltschutz
- 4.4 Begründung der Festsetzungen
- 4.5 Weitere Hinweise / nachrichtliche Übernahme

5. Umweltbelange

1. Vorbemerkungen

1.1. Veranlassung und Ziele

Die Stadt Woldegk hat sich im Rahmen der Entwurfsbearbeitung des Flächennutzungsplanes u.a. auch mit dem Bedarf und der Nachfrage an Wohnbauland auseinander gesetzt. Gemäß dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung liegt das Hauptaugenmerk auf der Stärkung des Grundzentrums Woldegk.

Die Stadt Woldegk verfügt derzeit lediglich noch über ein freies Baugrundstück auf städtischen Flächen. Andere, erschlossene potenzielle Bauflächen befinden sich in privater Hand und stehen kurzfristig für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Auch eine Erschließung des Standortes „Gotteskamp“ ist kurz- bis mittelfristig nicht geplant, da keine Nachfrage für diesen Standort besteht und daher der Eigentümer die Erschließung nicht beauftragt.

Um auf die Vielzahl differenzierter Wohnwünsche reagieren zu können soll jedoch auch eine geringfügige, strukturangepasste bauliche Entwicklung in den Dörfern ermöglicht werden.

Zur Absicherung des Wohnbedarfes und der Nachfrage an Wohnbauland in verkehrsgünstiger Lage hat die Stadtvertretung Woldegk daher beschlossen, die im Zusammenhang bebaute Ortslage Rehberg klarzustellen und einzelne im Ortsrandbereich befindliche, erschlossene Grundstücke einzubeziehen.

Der Ortsteil Rehberg, in reizvoller Landschaft gelegen, kann somit als Wohnstandort gesichert und weiter gefestigt werden.

Die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles durch Satzung dient dazu, die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben eindeutig ermitteln zu können.

Die Neubebauung hat sich in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Erforderlich ist also, dass die einzubeziehenden Grundstücke durch die umgebende bzw. angrenzende Bebauung in einer Weise hinreichend geprägt sind, dass daraus die Zulässigkeitsmerkmale nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB entnommen werden können. Ein Vorhaben ist dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die städtebauliche Ordnung gemäß § 34 Abs. 1 und 2 BauGB kann mit Erlass dieser Satzung gewährleistet werden. Eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege wird nicht befürchtet.

Die Satzung verfolgt weiterhin folgende Ziele:

- Rechtssicherheit über die grundsätzliche Zulässigkeit von Bauvorhaben zu erhalten,
- durch Bereitstellung weiterer Bauflächen die Einwohnerzahl zu stabilisieren und
- für den naturschutzrechtlichen Eingriff bisheriger Außenbereichsflächen den Ausgleich festzusetzen.

Die Stadt Woldegk verfügt bisher über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Die Satzung entspricht den aktuellen Zielen der gemeindlichen Entwicklung.

1.2 Grundlagen

Die Stadt Woldegk erlässt eine Satzung über die Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Rehberg und Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 und 3 BauGB.

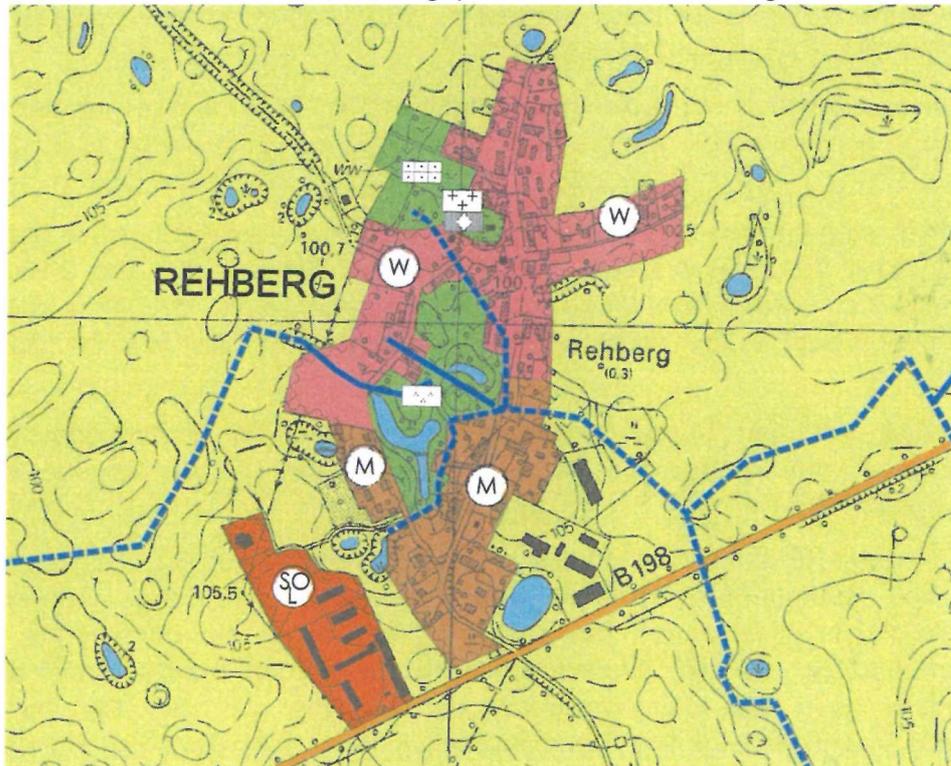
Rechtsgrundlagen sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f)
4. Landesplanungsgesetz (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V S.503), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 66, 84)
5. Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 777)
6. Wassergesetz des Landes M-V (LWaG) vom 30. Nov. 1992 (GVOBl. M-V 1992), geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 759, 765),
7. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) vom 31.07.2009 BGBl. I Nr. 59 S. 2585 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2013 (BGBl. I, Seite 734)

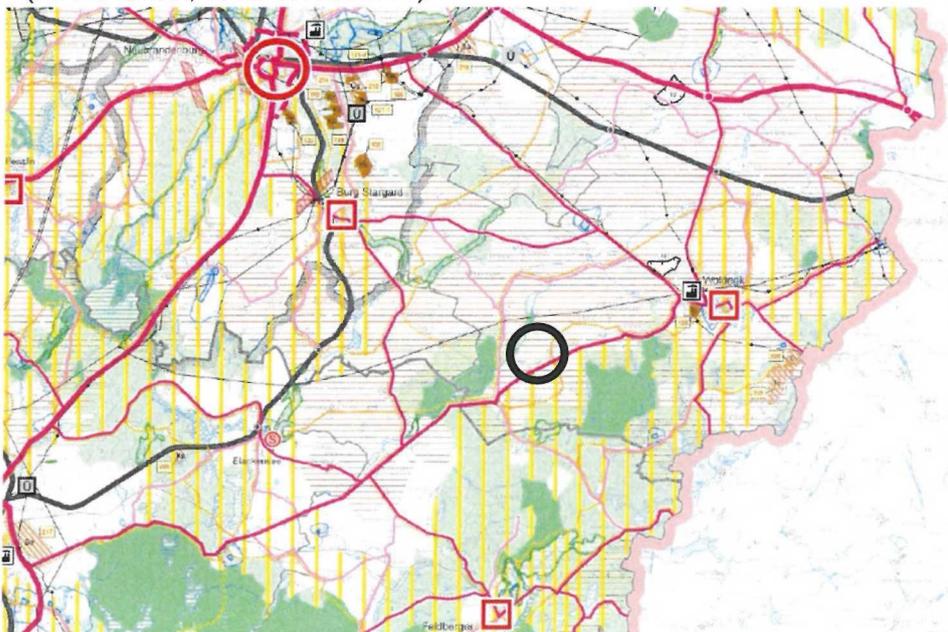
8. Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) Vom 23. Februar 2010*) letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVOBl. M-V S. 30, 36),
9. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) , zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I, S. 95)

Planungsgrundlagen sind:

1. der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Woldegk



2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MSE, vom 15.06.2011)



3. Hauptsatzung der Stadt Woldegk in der derzeit gültigen Fassung
4. Geo Portal M-V, mit Genehmigung des Landesamtes für innere Verwaltung Schwerin vom 15.04.2010
5. Kartengrundlage: Ausschnitt aus dem Katasterkartenwerk (Stand 11.06.2015), ergänzt durch eigene Aufnahmen, die nicht die Genauigkeit einer Vermessung aufweisen.

1.3 Verfahren

Die Stadtvertreter haben auf ihrer Sitzung am 23.10.2014 die Aufstellung der Satzung beschlossen. Der Entwurf (Stand 08/2015) wurde am 15.09.2015 durch die Stadtvertreter gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die öffentliche Auslegung wurde im „Woldegker Landboten“ Nr. 09/2015 bekannt gemacht und erfolgte während der Dienstzeiten des Amtes Woldegk in der Zeit vom 08.10.2015 bis zum 06.11.2015.

Auf Grund der nicht eingehaltenen gesetzlich geregelten Mindestauslegungsfrist hat die Stadtvertretung am 03.11.2015 beschlossen, die Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zu wiederholen. Im amtlichen Mitteilungsblatt Nr. 11/2015 wurde die erneute Auslegung ortsüblich bekannt gemacht. Diese erfolgte in der Zeit vom 03.12.2015 bis zum 08.01.2016.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 22.09.2015 und erneut am 04.11.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die eingegangenen Hinweise und Bedenken haben die Stadtvertreter geprüft. Die Bedenken und Einwände der Raumordnungsbehörde und des Landkreises, Abt. Bauamt / Kreisplanung, bezüglich der fehlenden baulichen Prägung durch die umgebende und angrenzende Wohnnutzung für die Ergänzungsfläche E4 wurden beachtet und dahin gehend abgewogen, dass der Geltungsbereich der Satzung um den Bereich der Ergänzungsfläche E 4 reduziert wird. Die Grundstückseigentümer der betroffenen Flurstücke und die Behörden sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Hinweise vorgebracht haben, wurden über das Abwägungsergebnis informiert.

2. Geltungsbereich

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich der Ortsursprung sowie die in den Hauptentwicklungsetappen entstandenen Baustrukturen.

Das betrifft insbesondere die baulichen Anlagen entlang der Ortserschließungsstraßen sowie des Gutsbereiches, die einen unmittelbaren Bebauungszusammenhang mit der Ortsstruktur erkennen lassen.

Eine Strukturabrundung bzw. Verdichtung am südlichen, nördlichen und östlichen Ortsrand unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsbedingungen ist gemeindliches Ziel.

Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich hauptsächlich über Flurstücke der Flur 1 der Gemarkung Rehberg. Im Osten werden Flurstücke der Flur 2 und im Süden auch Flurstücke der Flur 3 durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung berührt.

Die baulichen Anlagen der Landwirtschaftsbetriebe nördlich der B 198 verbleiben im Außenbereich, da weder Nutzung noch Baustrukturen einen Zusammenhang erkennen

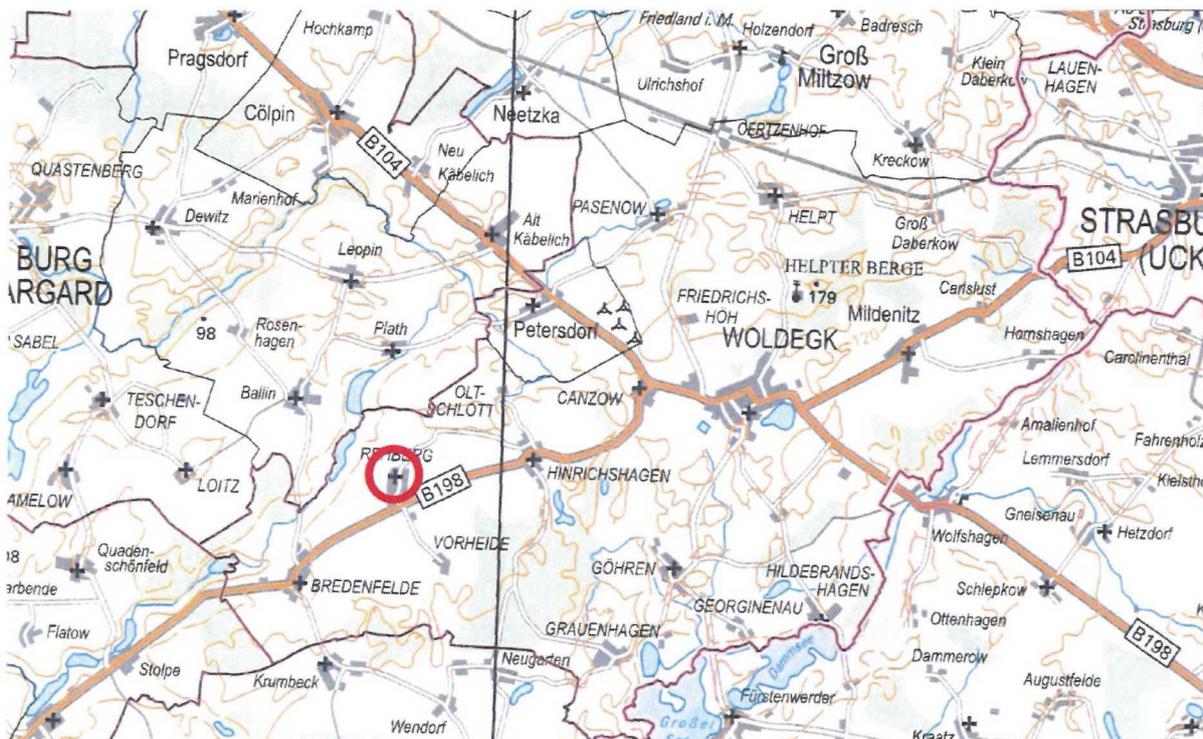
lassen. Als privilegierte Vorhaben im Außenbereich bleiben deren Entwicklungsmöglichkeiten von der Festsetzung des Ortszusammenhangs unberührt.

Die gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einzubeziehenden Außenbereichsflächen wurden als Ergänzungsflächen gekennzeichnet und zur eindeutigen Unterscheidung beziffert.

3. Bestandsangaben

3.1 Geographische Lage / Demographie

Rehberg, ein Ortsteil der Stadt Woldegk liegt ca. 9 km vom Stadtzentrum Woldegk entfernt an der Bundesstraße 198 im Südwesten des Gemeindegebietes.



Über die B 198 kann das Mittelzentrum Neustrelitz nach 28 km erreicht werden. Das Oberzentrum Neubrandenburg befindet sich ca. 30 km von Rehberg entfernt.

Diese verkehrsgünstige Lage hat u.a. auch dazu geführt, dass in den letzten Jahren zahlreiche Bauvorhaben umgesetzt wurden und die Einwohnerzahl sich entgegen dem allgemeinen Trend stabilisieren konnte.

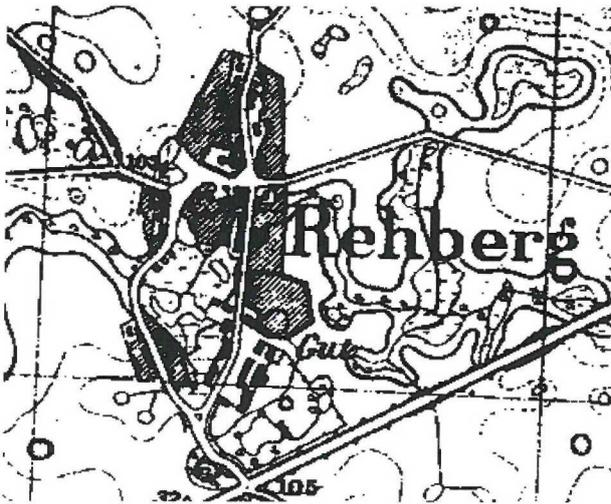
Gegenwärtig leben in Rehberg ca. 180 Bürger. Gegenüber dem Jahr 2000 konnte die Einwohnerzahl durch Neuansiedelungen konstant gehalten werden.

Neben der verkehrsgünstigen Lage wird das Dorf und seine Umgebung geprägt durch eine reizvolle Hügellandschaft der Pommerschen Hauptendmoräne mit Höhen zwischen 100 bis 105 m ü. NN sowie viel Großgrün, einem grünen Anger in der Dorfmitte mit Teichen und Grabensystem, die den Ortsteil Rehberg als attraktiven Wohnstandort ausmachen.

Südlich der Bundesstraße beginnt das Landschaftsschutzgebiet / Naturpark „Feldberger Seenlandschaft“.

3.2 Nutzungs- und Ortsstruktur

Historisches



Namensentstehung:

- 1496 - Rebergbe
- 1508 - Reberch
- 1562 - Rebebergbe
- 1621 - Rehberg

Es wird angenommen, dass die Siedlung im Mittelalter einer Familie Reberg gehörte bzw. von ihr gegründet wurde. 1411 ist die Hälfte des Gutes im Besitz des Domkapitels von Havelberg, von dessen Eigentumsrecht Lehnbrief und Pachtkontrakte aus den Jahren 1411, 1436, 1467, 1519 und 1522 zeugen. Lehnsträger war bis in die Mitte des

16. Jh. die Familie Sonneke. Danach zogen die Mecklenburger Herzöge trotz Fürsprache des Kurfürsten von Brandenburg das Gut ein und legten die Bauerndienste zum Amtshof Bredenfelde. Die andere Hälfte war über die Zeit in verschiedenem Besitz. Am Ende des 30-jährigen Krieges waren von dem Ort nur noch ein Haus und zwei Scheunen übrig. 1683 lebten außer dem Priesterbauern nur noch zwei weitere in dem Ort. Die letzten drei Bauern wurden 1815 gelegt.

In der Mitte des Ortes befinden sich Reste der Wassergräben, um den annähernd quadratischen Schlosshügel mit einer Seitenlänge von ca. 60 Metern. Südlich anschließend der Gutshof.



Die Bürg und Vorbürg wurde im 13. Jh. als befestigter Adelsitz erbaut. Vom 15. bis in das 16. Jh. war sie im Besitz der Bischöfe von Havelberg, die es im 16. Jh. zu einem Renaissance - Schloss umbauen ließen.

Nach der Reformation wurden das Schloss und das dazugehörige Dorf säkularisiert und gingen in den Besitz der Mecklenburger Herzöge über. Im Dreißigjährigen Krieg wurden Schloss und Dorf zerstört. Im 18. Jh. kauften die Herzöge die bis dahin noch bestehenden Rittersitze und ganz Rehberg wurde Domäne. Mit dem Aufbau eines Gutsbetriebes wurde die Ruine eingeebnet um einen Gutspark zu schaffen.

1994 und 1995 wurden unter Aufsicht des Landesamtes für Bodendenkmalpflege M-V Teile der Grundmauern freigelegt und durch einen Weg in die Dorfgestaltung einbezogen.

In Rehberg zeugen zahlreiche Bodenfunde von einer frühen Besiedlungsgeschichte des Ortes. Neben Bodendenkmalen, die bei Eingriffen nach einer Dokumentation geborgen werden können (blau gekennzeichnet), ist auch ein Bodendenkmal (Burg-/Schlosshügel) bekannt, bei dem angesichts der kulturhistorischen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung nicht zugestimmt werden kann (rot gekennzeichnet).

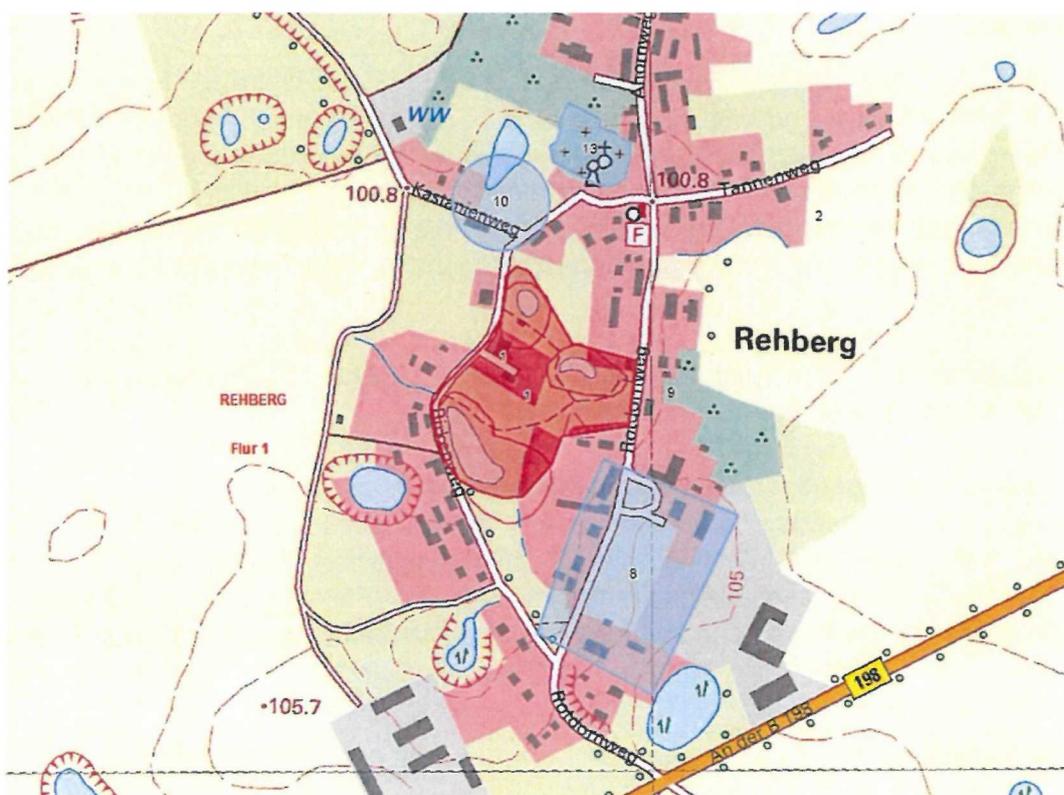


Abb.: Auszug aus dem Übersichtsplan des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V (13.10.2015)

Die bedeutendsten Gebäude und Anlagen, die die Geschichte des Ortes noch heute präsentieren, stehen unter Denkmalschutz. Entsprechend § 5 DSchG M-V sind nachfolgende Objekte in der Denkmalliste des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte inventarisiert:

- 942 Kirche (einem Fachwerkbau aus dem Anfang des 18. Jh. mit Vorhalle und einem quadratischem Turm) mit zwei eisernen Grabkreuzen
- 943 Kriegerdenkmal 1914/18 auf dem Friedhof .

Die Ortsstruktur hat sich im 20. Jh. entlang der heutigen Haupterschließungsstraßen entwickelt. Insbesondere am südlichen Ortseingang und entlang des Tannenweges fand eine bauliche Entwicklung statt. Gleichzeitig verschwanden auch historische Gebäude und Anlagen aus dem Ortsbild, weil sie den zeitgemäßen Nutzungsanforderungen nicht entsprachen bzw. neuen Strukturen weichen mussten.

Zwischen Birkenweg und Rotdornweg entstand im Bereich der ehemaligen Burganlage eine „Grüne Mitte“, die als wesentlicher Bestandteil der Ortsstruktur das Dorfbild prägt.

Auf Grund der natürlichen Gegebenheiten und der vorhandenen vergleichbar ertragsreichen Böden ist die Landwirtschaft nach wie vor ein bedeutender Erwerbszweig und entwicklungsbestimmend für den Ort. Davon zeugen Landwirtschaftsanlagen, die nördlich der Bundesstraße, östlich und westlich der Wohnbebauung, den Ortseingang prägen.

Die Nutzungen in nördlicher Ortslage entsprechen dem eines Wohngebietes, wobei der zur Bundesstraße gerichtete Dorfteil in Anbetracht der benachbarten Betriebsanlagen eine Gemengelage darstellt. Hier befinden sich eine Biogasanlage und eine Hähnchenmastanlage. Diese immissionsschutzrechtlich genehmigten Anlagen haben Bestandsschutz. Die zulässigen Immissionen werden eingehalten.

3.3 Erschließung

Rehberg ist über die, die Ortslage im Süden tangierende, Bundesstraße 198 an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Für die Ortslage wurden keine Ortsdurchfahrtsgrenzen festgesetzt. Rehberg befindet sich an der freien Strecke der B 198. Die Erschließung der innerörtlichen Bebauung erfolgt über ein gemeindliches Wegenetz, welches auch die angrenzenden Feldfluren erschließt. Nur die nach Norden und Nordwesten führenden ländlichen Wege sind Ortsverbindungsstraßen nach Hinrichshagen (2 km) und Ballin (3 km).

Alle im Geltungsbereich der Satzung befindlichen Flächen gelten als erschlossen bzw. können über Hausanschlussleitungen versorgt werden.

Die Wasserversorgung erfolgt über das Wasserwerk in Bredenfelde.

Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt dezentral über abflusslose Sammelgruben, Klärgruben und Kleinkläranlagen mit biologischer Reinigungsstufe. Die Abfuhr des Fäkalschlammes aus Kleinkläranlagen und der Fäkalien aus abflusslosen Sammelgruben sowie der Transport zur biologischen Weiterbehandlung auf die Kläranlagen Woldegk und Strasburg erfolgt im Auftrag des Zweckverbandes für Wasserver- und Abwasserentsorgung Strasburg.

Das anfallende Regenwasser wird versickert.

In der Ortslage befinden sich offene und verrohrte Gewässer 2. Ordnung (Vorfluter), Die zuständige Wasserbehörde ist der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde. Unterhaltungspflichtig ist der Wasser- und Bodenverband „Obere Havel / Obere Tollense“.

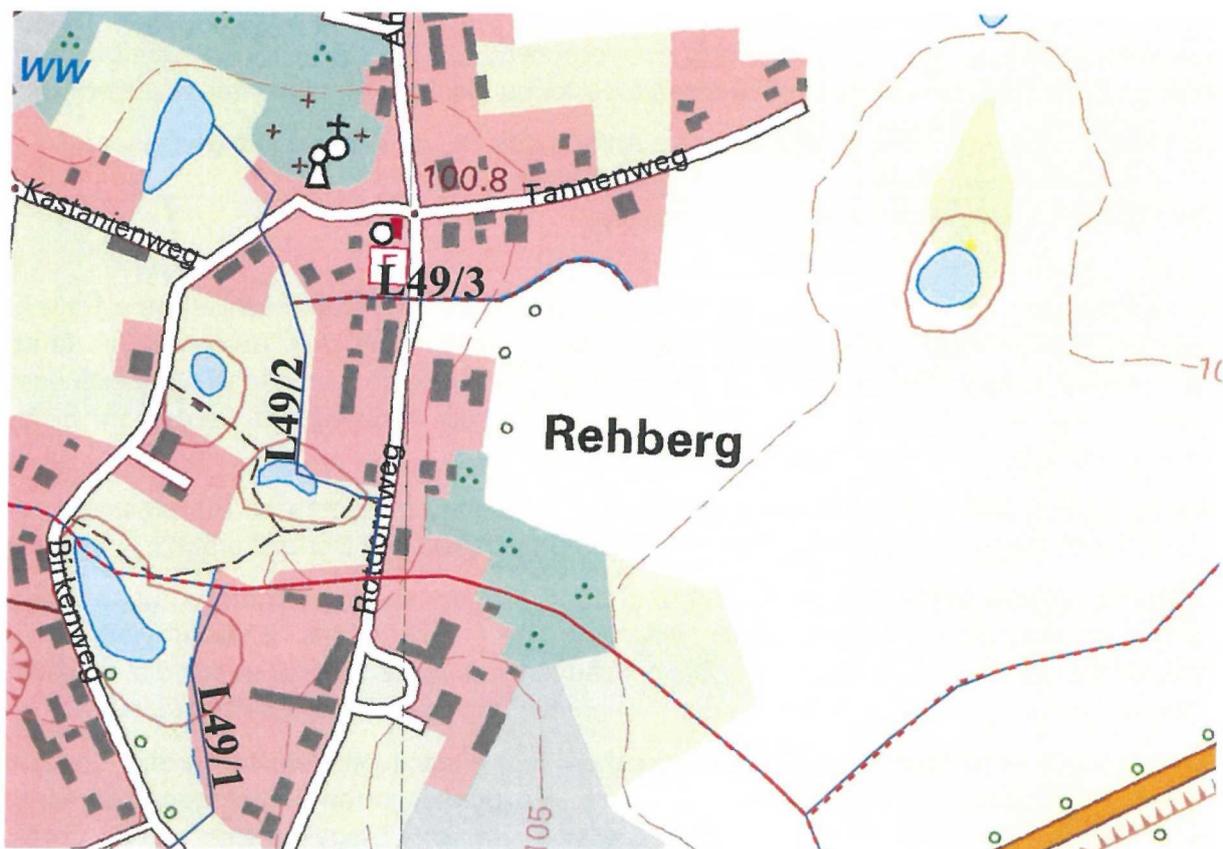


Abb. Auszug aus der Gewässerkarte

Die Löschwasserversorgung wird über die Entnahme aus den offenen Gewässern gewährleistet.

Im gesamten Ort Rehberg befinden sich Energieversorgungsleitungen (20-KV-Freileitung, 20-KV-Kabel, 1- KV-Kabel) der E.DIS AG.

Die Versorgung mit Elektroenergie und Telekommunikationsanlagen ist ausreichend und wird derzeit als stabil eingeschätzt.

Die Müllentsorgung erfolgt auf der Basis der Abfallsatzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte.

Altlasten gem. § 22 Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz M-V sind im Plangebiet nicht bekannt.

4. Planungsvorgaben

4.1 Strukturentwicklung

Ziel ist es, die Ortsstruktur zu erhalten bzw. strukturverträglich zu ergänzen. Darüber hinaus sollen die vorhandenen Erschließungsbedingungen genutzt werden. Insbesondere kann dies durch die Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke zur Ortsabrundung erreicht werden.

Das betrifft insbesondere die Ergänzungsflächen im Norden, Osten und Süden der Ortslage, wo insgesamt weitere ca. 4 Einfamilienhäuser strukturell ergänzt werden könnten.

Darüber hinaus sind vereinzelt weitere Baulücken in der Ortslage vorhanden, für die gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB derzeit bereits Baurecht besteht.

Die vorhandene Wohnbebauung orientiert sich überwiegend entlang der Erschließungsstraßen, ohne feste Baufluchten zu bilden. Ein Vor- und Zurückspringen sowie eine Tiefenbebauung der Grundstücke mit Nebengebäuden in Anpassung an die vorhandene Umgebung sind ortstypisch und auch weiterhin verträglich.

Die einzubeziehenden Flächen ermöglichen eine strukturangepasste bauliche Entwicklung.

Für Lückenbebauungen, Nachnutzungen bzw. Ersatzbebauungen innerhalb des Ortszusammenhanges sind strukturelle – und Nutzungsbedingungen der Umgebung zur Beurteilung heranzuziehen. Dabei sind die Erschließungssysteme für die Strukturentwicklung von Bedeutung. Es ist nach § 34 BauGB nicht zu befürchten, dass eine Erhöhung der Nutzungsintensität durch z.B. noch höhergeschossige Bebauung entsteht. Auch darf das Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 und 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht überschritten werden.

Bei beabsichtigter Bebauung sind die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 15 Abs. 1 BauNVO zu prüfen.

Einer möglichen Veränderung von Gebäudenutzungen zu Wohn- und Erholungszwecken kann nur zugestimmt werden, wenn gesichert ist, dass von vorhandenen, gewerblich genutzten Grundstücken einschließlich Tierhaltung keine unzulässigen Einwirkungen auf das Gebäude mit neuer Nutzungsart ausgehen.

Die bauliche Strukturentwicklung soll dem vorhandenen Freiflächensystem nicht widersprechen. So sollen der Bereich der Burganlage, der Friedhof und der Spiel- und Bolzplatz, die sich im Ortszusammenhang befinden, als solche erhalten werden.

Die Ergänzung der Wohnbebauung orientiert sich am Eigenbedarf der Stadt Woldegk und trägt dazu bei, die Wohnfunktion des Ortes zu festigen.

4.2 Erschließung

Die verkehrliche Anbindung neu zu bebauender Grundstücke erfolgt über das bestehende gemeindliche Straßennetz. Neue Auffahrten sind mit dem Rechtsträger der Verkehrsanlagen abzustimmen.

Die südliche Ortschafterschließungsstraße befindet sich an der freien Strecke der B 198.

Gemäß § 9 des Bundesfernstraßennetzes dürfen Hochbauten jeder Art längs der Bundesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom Äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der B 198 nicht angelegt werden.

Für die vorhandenen Versorgungsanlagen sind die Leitungsrechte zu sichern. Ver- und Entsorgungsanlagen dürfen nicht beeinträchtigt, überbaut oder sich ihnen in unzulässiger Weise genähert werden.

Um vorhandene Anlagen ohne Missstände nutzen zu können, sind durch die Versorgungsträger rechtzeitig Instandsetzungs- bzw. Erneuerungsmaßnahmen vorzunehmen.

Geplante Vorhaben sind bei den zuständigen Versorgungsträgern und Behörden rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen und notwendige Abstimmungen zu führen.

Eine normativgerechte Versorgung mit Trinkwasser muss gewährleistet werden.

Die Bauherren müssen für die Ableitung des Regenwassers entsprechend der Beschaffenheit des Bodens geeignete Maßnahmen realisieren, wozu auch eine Versickerung zählen kann. Daher wird durch die Gemeinde nicht die Versickerungsfähigkeit geprüft, da die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswassers genehmigungsfrei erfolgen kann.

Einleitungen von behandeltem Abwasser und von Niederschlagswasser in die oberirdischen Gewässer oder das Grundwasser bedürfen einer Erlaubnis gemäß §§ 2,3 und 7 des WHG i. V. m. den §§ 5 und 8 des LWaG durch die zuständige Wasserbehörde. Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 1a WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächenwasser, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen.

Die Direkteinleitung von Niederschlagswasser von befestigten und überbauten Flächen in Oberflächengewässer sollte nur im unbedingt notwendigen Umfang erfolgen. Der Versiegelungsgrad ist auf das erforderliche Maß zu beschränken, um mögliche negative Auswirkungen auf die Grundwasserbildungsrate zu vermeiden. Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen soll entsprechend § 39 LWaG von demjenigen, bei dem es anfällt, aufgefangen und als Brauchwasser genutzt, darüber hinaus in geeigneten Fällen am Standort versickert werden. Soweit die gemeindliche Satzung eine genehmigungsfreie Versickerung gestattet, ist darüber gemäß § 32 Abs. 4 LWaG keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.

Die Stadt Woldegk betreibt keine öffentlichen Regenentwässerungsanlagen, in die auf den privaten Grundstücken anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet werden kann. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist eine Versickerung des Regenwassers in der Ortslage Rehberg möglich.

Die Abwasserentsorgung soll auch künftig nach der geltenden Satzung der entsorgungspflichtigen Körperschaft erfolgen. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt

mittelfristig auch weiterhin dezentral über vollbiologische Kleinkläranlagen, Klärgruben oder abflusslose Sammelgruben.

Die vorhandenen Elektroanlagen der E.DIS AG sind bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Für den Fall, dass Bauarbeiten in Leitungsnähe stattfinden, sind die „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen / Freileitungen der E.DIS AG“ sowie die Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen zu beachten. 14 Tage vor Beginn etwaiger Bauarbeiten sind Abstimmungen zwischen den Bauherren und dem Versorger erforderlich.

Die telekommunikationstechnische Versorgung erfolgt bedarfsweise über die Verlegung neuer TK-Linien mit Anschluss an das im öffentlichen Straßenraum vorhandene Netz.

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NLOSI, RS.PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, Mail: TI·NL·NO·PTI·23 PM L@telekom.de anzuzeigen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Ressort PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, informiert.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Entsprechend § 2 Abs. 1 Buchstabe c des Gesetzes über den Brandschutz für Mecklenburg-Vorpommern ist es Aufgabe der Gemeinde, die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Bemessung des Löschwassers hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für die Feuerwehr sind die Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken gem. § 5 LBauO M-V abzusichern.

Die Löschwasserversorgung wird durch Entnahme aus den Teichen abgesichert.

Im Plangebiet befinden sich offene und verrohrte Gewässer 2. Ordnung, die sich in der Zuständigkeit des Wasser- und Bodenverbandes „Obere Havel / Obere Tollense befinden.

Im Uferbereich sind bauliche und sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, unzulässig. Als Uferbereich gilt die an die Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von mindestens 5 m jeweils landseits der Böschungsoberkante.

4.3 Umweltschutz

- Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach DIN 18 005, Beiblatt 1 einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten. Bei einer Bebauung der Ergänzungsfläche E1 ist der Verkehrslärm auf der B198 zu beachten. Der Bauherr hat dafür Sorge zu tragen, dass Wohn- und Aufenthaltsräume durch passive oder aktive Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm zu schützen sind. Ggf. sind die Schlafräume auf der, dem Schall abgewandten Seite, anzuordnen. Immissionsschutzrechtliche Forderung gegenüber der Straßenbehörde können nicht geltend gemacht werden.

Bei der standortmäßigen Einordnung von Wohnhäusern ist die Anforderung an die Besonnung nach DIN 5034 zu beachten. Die Grundrissgestaltung sollte so erfolgen, dass mindestens in einem Aufenthaltsraum der Wohnung die Besonnung von 4 Stunden zur Tages- und Nachtgleiche gegeben ist.

Bei der Durchführung der Baumaßnahmen ist die Geräte- und Maschinenlärmverordnung - 32. BImSchV- zu beachten.

Der Bestandsschutz der im Westen des Dorfes vorhandenen landwirtschaftlichen Anlagen einschließlich der von ihnen ausgehenden Emissionen sind im Rahmen der Vorbelastung bei zukünftigen Planungen zu berücksichtigen.

- Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen im Bereich ihrer Anwendung die Einrichtungen so beschaffen sein, dass eine Verunreinigung der Gewässer nicht zu befürchten ist. Hierbei sind insbesondere die Forderungen gemäß §§ 19g bis 19l WHG sowie des § 20 LWaG nachweislich einzuhalten.

Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 1a WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächenwasser, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Es ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können.

Jeder der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

- Altlastenverdachtsflächen sind derzeit nicht bekannt.

Für den Fall, dass bei späteren Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, wie:

- abartiger Geruch,
- anormale Färbung,
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten,
- Ausgasungen,
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)

können die Arbeiten erst nach erfolgter Bewertung des vorgefundenen Materials fortgeführt werden.

Der Landrat ist zuständig für die Ermittlung und Überwachung von altlastverdächtigen Flächen und Altlasten, § 3 Nr. 5 AbfZustV. Er ist unverzüglich zu informieren.

Belasteter Bodenaushub, Betonbruch oder sonstige Bauabfälle mit schädlichen Verunreinigungen gelten als gefährliche Abfälle im Sinne von § 3 Abs. 5 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), an deren Entsorgung und Überwachung gemäß § 48 ff KrWG i.V.m. der Nachweisverordnung (NachwV) besondere Anforderungen gestellt werden.

Die Bestimmungen der geltenden Abfallsatzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte sind einzuhalten.

4.4 Begründung der Festsetzungen

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung lassen sich aus der Umgebung ableiten und bedürfen daher keiner Festsetzung.

Die einzubeziehenden Grundstücke werden durch die umgebende bzw. angrenzende Bebauung hinreichend geprägt, so dass die Zulässigkeitsmerkmale nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB Anwendung finden können.

Die Ergänzungsflächen wurden zur besseren Unterscheidung mit E1 bis E3 gekennzeichnet.

Die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils orientiert sich an den rückwärtigen Baugrenzen der Straßenbebauung sowie an den vorhandenen natürlichen Grenzen. Dabei wurden auch die zukünftigen landwirtschaftlichen Wege berücksichtigt, die im derzeit laufenden Bodenordnungsverfahren neu entstehen bzw. hergestellt werden sollen. Dies betrifft insbesondere die nördliche Grenze der Ergänzungsfläche E 3 und die Grenze der Ergänzungsfläche E 2 im Osten. Wo natürliche Grenzen fehlen, wurde der Geltungsbereich eingemäßt.

Im Ortsbild dominieren Hauptgebäude im Straßenbereich. Daher wird die Überbauung der Grundstücke im Bereich der Ergänzungsflächen dahingehend beschränkt, dass für Hauptgebäude die hintere Baugrenze, gemessen von der erschließungsseitigen Grundstücksgrenze, max. 20 m beträgt. Stellplätze und Garagen / Carports (gem. § 12 BauNVO) und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) sind auch außerhalb dieser Baugrenzen möglich.

Mit dieser Festsetzung kann eine städtebaulich geordnete Entwicklung auch in den Randbereichen des Ortes gewährleistet werden.

Bei der Grundstücksbebauung sind die Anforderungen und die Handlungsempfehlungen der Landesbauordnung zu beachten.

Der Friedhof wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Als Grünfläche soll auch der denkmalgeschützte Bereich der Burganlage dauerhaft erhalten werden. Bei der künftigen Strukturentwicklung ist deshalb insbesondere darauf zu achten, dass auch in der Umgebung der Kulturstätte keine Bebauung erfolgt, die die Sicht auf den Burghügel und das noch vorhandene Grabensystem stört. Daher wurde zwischen Birkenweg und Rotdornweg ein Bereich festgesetzt, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

Naturräumlicher Ausgleich

Vorhaben, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen, sind nicht geplant. Ein Umweltbericht gemäß § 2 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

Durch die Planung können keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH-Gebiete) und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes begründet werden.

Die bauliche Entwicklung soll unter Beachtung des gesetzlich geregelten Gehölzschutzes erfolgen.

Maßnahmen, die zur Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen von Biotopen führen können, sind gem. § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V unzulässig.

Für die gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu bebauenden oder bebauten bisherigen Außenbereichsflächen soll ein ökologischer Ausgleich erfolgen.

Unter Pkt. 5 der Begründung (Umweltbelange) wurden die absehbaren Eingriffe auf den Ergänzungsflächen bewertet. Hierbei wurden die Biotope der Ergänzungsflächen und deren Lage zu Schutzgebieten und geschützten Elementen erfasst und die durch die Folgen der Planung entstehenden Konflikte mit dem Naturhaushalt analysiert.

Eine Bilanzierung des zu erwartenden Eingriffs wurde vorgenommen. Der sich daraus ergebende Kompensationsbedarf wurde ermittelt und als Maßnahme in den Festsetzungen verankert.

Im Rahmen der Satzung ist ebenfalls zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Satzung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt werden.

Nicht absehbare Konflikte mit dem Naturhaushalt, wie die Beseitigung geschützter Bäume oder die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch Fällungen sollen nach Vorlage der konkreten Planung auf der Ebene des Bauantrages behandelt werden. Dies ist sinnvoll, da der Zeitpunkt der Realisierung der Bauvorhaben derzeit nicht bekannt ist.

Bei Eingriff in die Ergänzungsfläche E1, mit potentiellm Nahrungshabitat für den Weißstorch, ist der Verlust an Grünland durch Schaffung neuer Grünlandflächen in gleichem Umfang in der Nähe von Rehberg zu kompensieren. Der Nachweis und die dingliche Sicherung der Grünlandersatzfläche sind im Rahmen des Bauantrages der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Vor Inkrafttreten der Satzung ist ein Antrag auf Inaussichtstellung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung bei der UNB zu stellen.

4.5 Weitere Hinweise / nachrichtliche Übernahme

Kultur und Denkmalpflege

Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 (1) DSchG). Gemäß § 1 (3) sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Gemäß § 6 Abs. 1 DSchG m-V sind Denkmale zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Alle Veränderungen am Baudenkmal und in seiner Umgebung, die das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigen, sind gem. § 7 DSchG M-V genehmigungspflichtig.

Die auf der Planzeichnung gekennzeichneten Bodendenkmale wurden dem Übersichtsplan entnommen. Für Vorhaben, die Bodendenkmale berühren, ist eine Genehmigung nach § 7 DSchG Mecklenburg-Vorpommern erforderlich.

Die Genehmigung ist an die Einhaltung folgender Bedingungen gebunden:

1. Die mit der Farbe Rot gekennzeichneten Bodendenkmale und ihre Umgebung dürfen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung gem. § 7 Abs. 4 DSchG M-V grundsätzlich nicht verändert werden.
2. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe Blau gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich mitzuteilen.

Wenn während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Da Munitionsfunde in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen sind und gemäß § 52 LBauO der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich ist empfiehlt das Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz, vor Baubeginn beim zuständigen Munitionsbergungsdienst eine Kampfmittelbelastungsauskunft einzuholen.

Waldabstand

Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand, ist bei der Errichtung baulicher Anlagen der im § 20 LWaldG M-V festgelegte Waldabstand von 30 m zum Wald (Trauf) einzuhalten. Dies trifft ebenfalls für vorhandene Erstaufforstungsflächen zu.

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlich geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.



In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet. Lagefestpunkte (TP) haben zudem noch im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (GeoVermG M-V) gesetzlich geschützt. Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.

Falls Festpunkte durch Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

Das Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte ist zu beachten.

5. Umweltbelange

Mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Rehberg veranlasst die Stadt Woldegk die im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiche der Ortschaft Rehberg entsprechend § 34 Abs.1 BauGB als Innenbereich klarzustellen und Flächen im Siedlungsrandbereich hinzu zu ziehen, um diesen zu ergänzen.

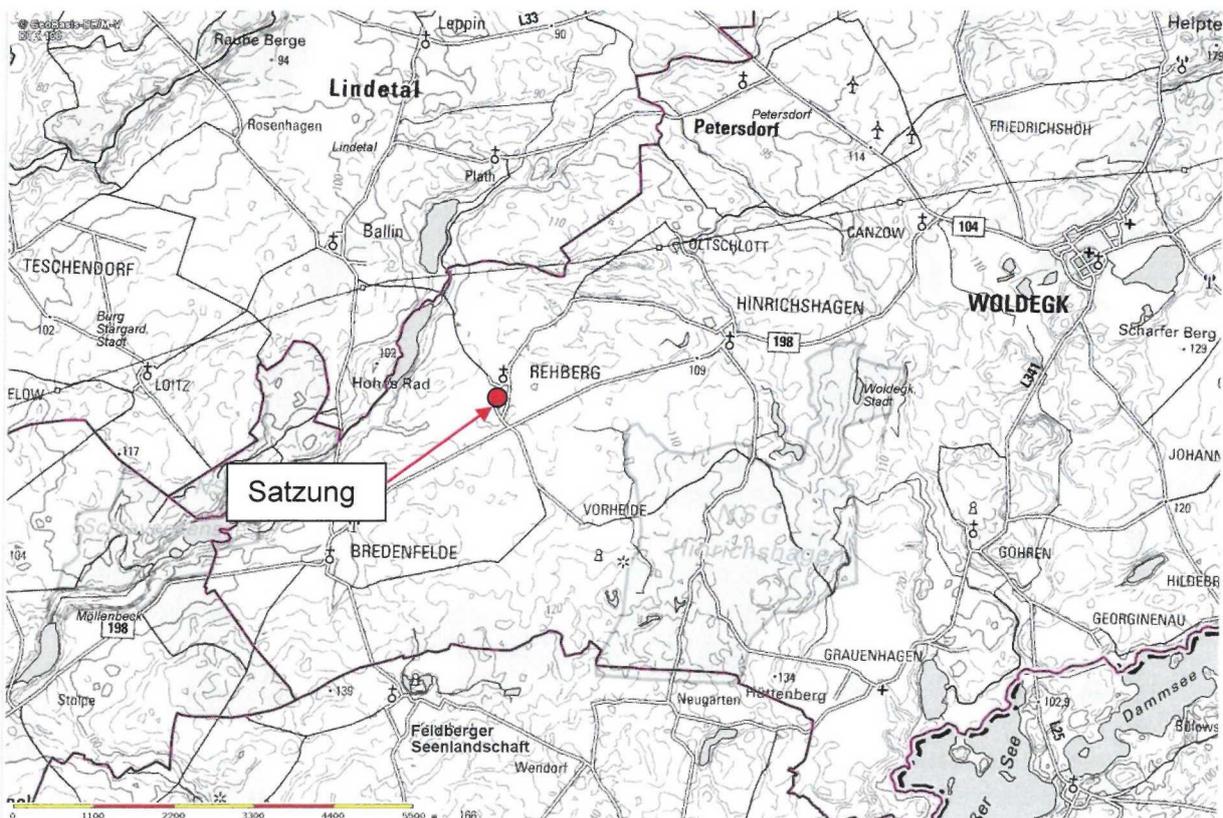
Es sollen weitere Baustandorte zur Deckung des bestehenden Bedarfes auf bereits erschlossenen Grundstücken entstehen.

Absehbare Eingriffe infolge der Umsetzung der Planung entsprechend § 12 Abs.1 des Naturschutzausführungsgesetzes M-V im Zusammenhang mit § 14 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes werden nur auf den Ergänzungsflächen ermöglicht. Es handelt sich hierbei um die „Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken und die wesentliche Änderung baulicher Anlagen im Außenbereich.....“ nach Nr. 12 des oben genannten Paragraphen. Diese absehbaren Eingriffe sind schon im Zuge der Aufstellung der Satzung auszuwerten.

Hierfür sind die Biotope der Ergänzungsflächen und deren Lage zu Schutzgebieten und geschützten Elementen zu erfassen, die durch die Folgen der Planung entstehenden Konflikte mit dem Naturhaushalt zu analysieren und ggf. Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen festzusetzen.

Nicht absehbare Konflikte mit dem Naturhaushalt infolge der Satzung wie die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch Fällungen werden auf der Ebene des Bauantrages behandelt. Dies ist sinnvoll, da die Realisierung von Bauvorhaben erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen wird und sich bis dahin artenschutzrechtliche Aspekte geändert haben können.

Abb. 1: Lage Rehbergs auf der Top - Karte (Grundlage: © GeoBasis-DE/M-V 2015)

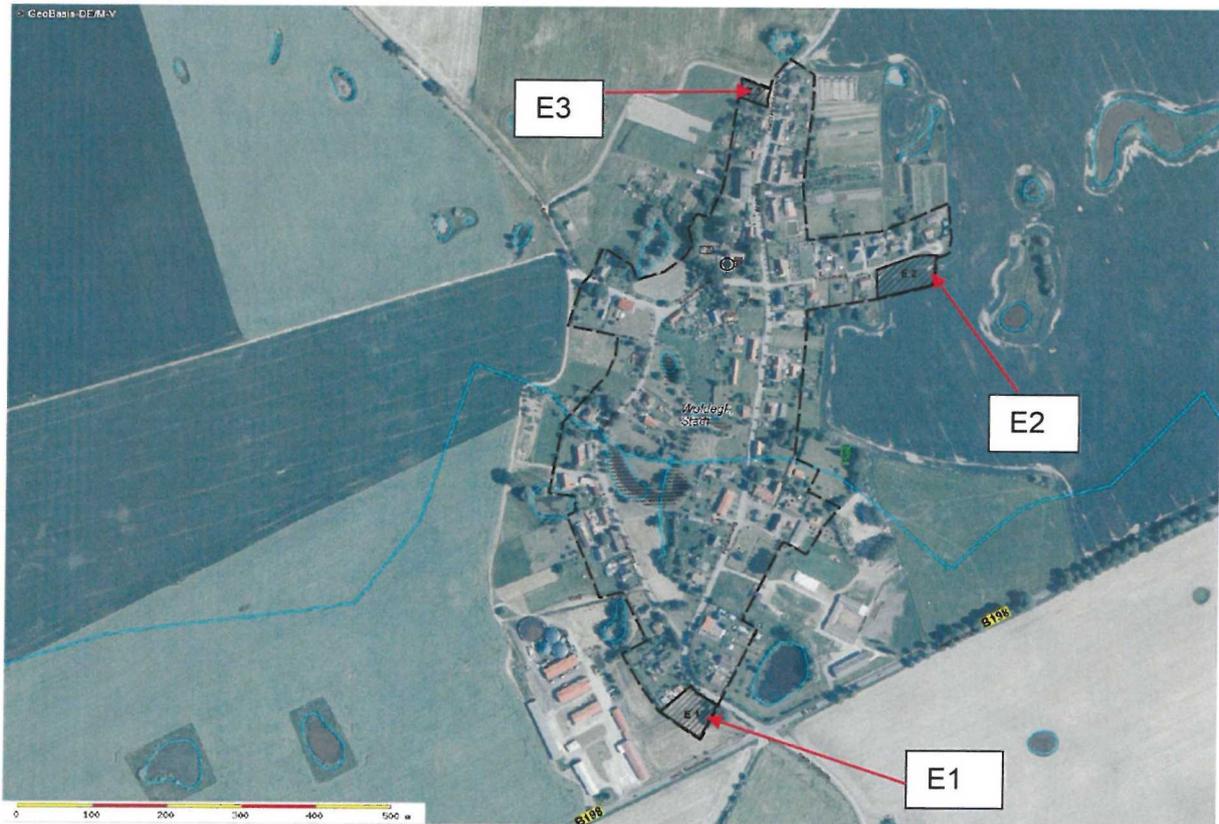


Die Notwendigkeit von Fällungen ist erst nach Vorlage einer konkreten Planung ersichtlich. Zudem sind die Ergänzungsflächen derzeit unbetretbar.

Rehberg liegt im Südosten des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte und des Landes MV, im Südwesten des Stadtgebietes von Woldegk und unmittelbar nördlich der Bundesstraße 198 Richtung Neustrelitz. Rehberg ist von Ackerflächen und vielen Kleingewässern umgeben.

Die Ergänzungs- und Klarstellungssatzung beinhaltet 3 Ergänzungsflächen die entsprechend ihrer Lage im Siedlungsrandbereich anthropogen geprägt sind.

Abb. 2: Lage der Ergänzungsflächen in Rehberg (Grundlage: © GeoBasis-DE/M-V 2015)



Die Änderungsflächen weisen folgende Merkmale auf:

E1 ist 2.720 m² groß, liegt etwa 50 m nördlich der B198, unmittelbar westlich des Rotdornweges, südlich vorhandener Einzelhausbebauung, und etwa 50 m westlich einer landwirtschaftlichen Anlage. Die Fläche ist eingezäunt, befindet sich überwiegend auf Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM) und beinhaltet im Norden einen Weg (OVU) sowie im Süden den nach § 20 NatSchAG MV standorttypischen Gehölzsaum (VSX) eines im Jahr 2005 vom LUNG MV kartierten geschützten Biotopes, mit der laufenden Nummer im Landkreis MST09037. Es handelt sich um ein temporäres Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation aus Röhricht und verschiedenen Gehölzen, überwiegend Weiden. Entlang des Rotdornweges verläuft eine junge nach § 19 NatSchAG MV geschützte Baumreihe aus Linden. Es bestehen Lärm- und Schadstoffimmissionsbelastungen seitens der Bundesstraße.

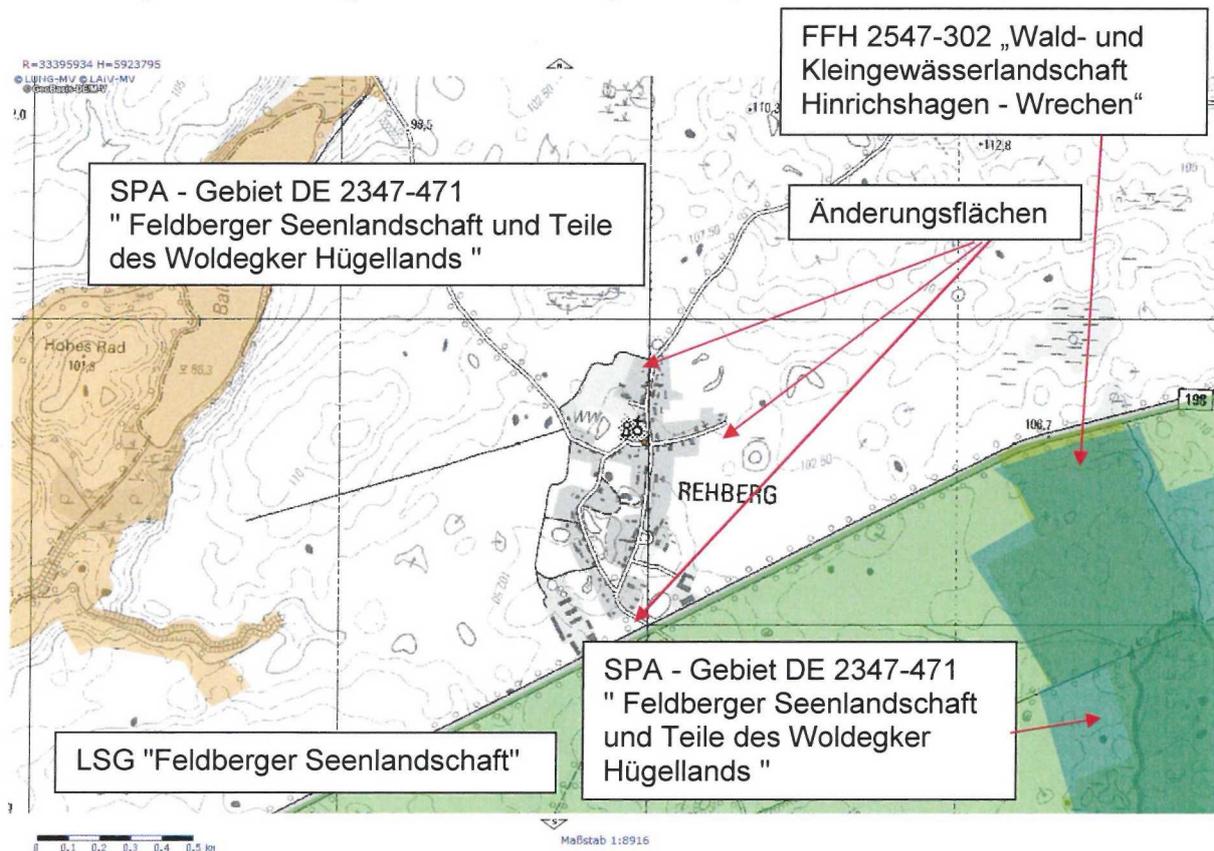
E2 ist eine 3.270 m² große Ackerfläche südlich des Tannenweges am nordöstlichen Ortsrand von Rehberg ohne Gewässer.

E3 ist 950 m² groß und liegt etwa 30 m südlich eines im Jahr 2005 vom LUNG MV kartierten geschützten temporären Kleingewässers einschließlich Ufervegetation und Weidengürtel, mit der laufenden Nummer im Landkreis MST09054. Die Fläche befindet sich im Norden Rehbergs und besteht aus unversiegeltem Wirtschaftsweg (OVU), Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM) und Siedlungsgehölz heimischer Arten (PWX) das sich aus einem aufgelassenen Garten entwickelt hat. Die Fläche beinhaltet keine Oberflächengewässer.

Auf E2 stehen grundwasserbestimmte Kolluvisole, auf E1 und E3, grundwasserbestimmte Lehme/Tieflehme und/oder staunass, > 40% hydromorph an. Kolluvisole sind Böden aus durch Abschwemmung verlagertem, humosem Bodenmaterial. Der Boden ist ertragsreich. Das Grundwasser befindet sich bei mehr als 10 m unter Flur.

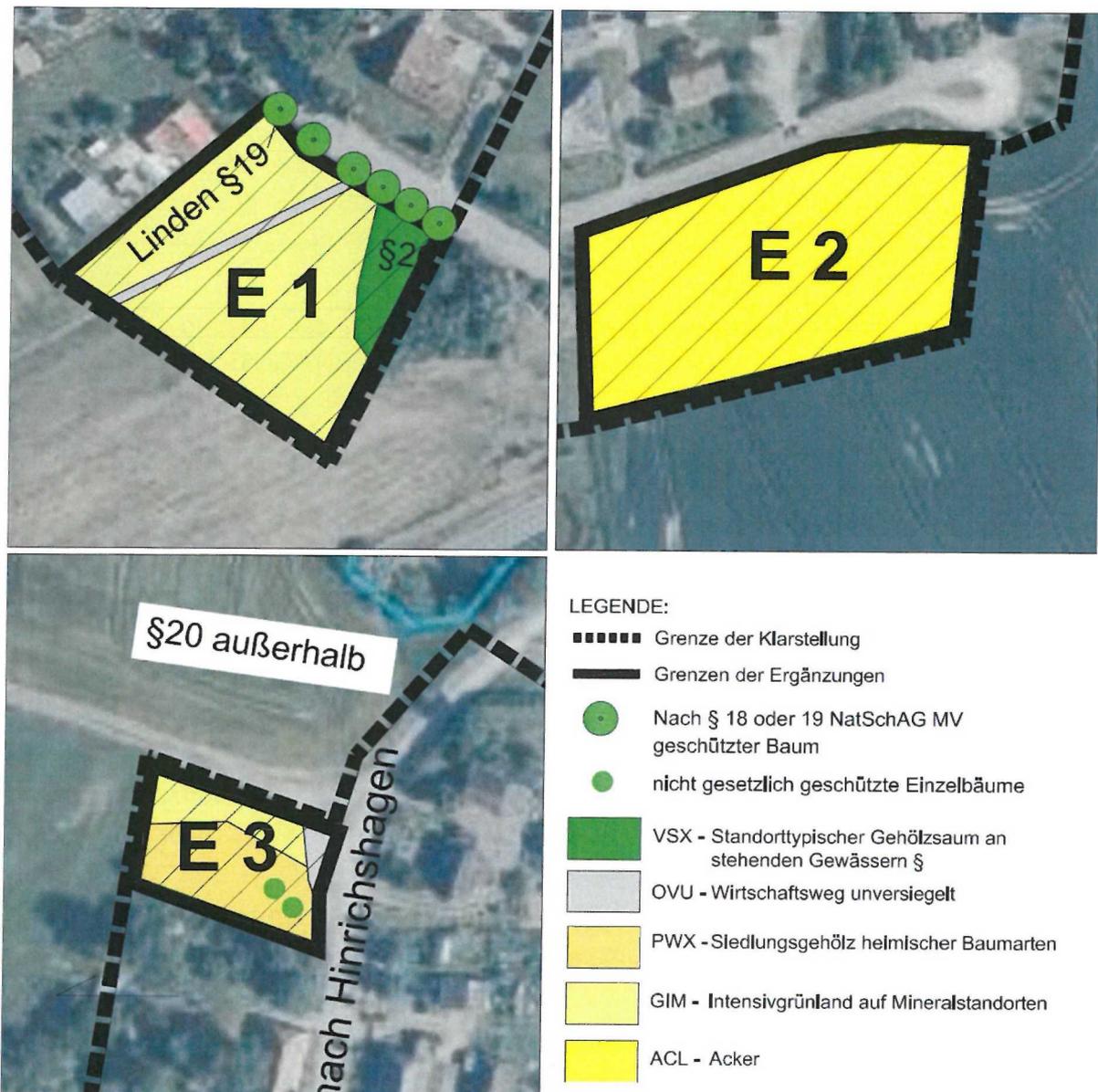
Infolge der geplanten Bebauung werden Biotope beseitigt und Bodenflächen versiegelt. Diese Eingriffe sind durch Pflanzungen auf dem Grundstück zu kompensieren. Geschützte Elemente wie das Ufergehölz und die Baumreihe bei E1 und der Biotop nördlich E3 sind vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Abb. 3: Lage der Änderungsflächen zu Schutzgebieten (Quelle © LAIV – MV)



Die Änderungsflächen befinden sich außerhalb jeglicher Schutzgebiete. Die Entfernung der Änderungsflächen zu den Natura – Gebieten in der Umgebung ist ausreichend groß, so dass die Wirkungen der geplanten Wohnbebauung die Erhaltungsziele der Natura – Gebiete nicht gefährden werden.

Abb. 4: Biotoptypen der Plangebiete (Grundlage: © GeoBasis-DE/M-V 2015)



Das Relief der Änderungsflächen und ihrer Umgebung entstand vor 12.000 bis 15.000 Jahren in der Pommerschen Phase der Weichseleiszeit als Geschiebelehm und -mergel der der Pommerschen Hauptendmoräne nördlich vorgelagerten Grundmoräne. LINFOS lighth (hier unter „Landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale - Landschaftsbildpotenzial“) weist dem, den Untersuchungsraum betreffenden Landschaftsbildraum „Bredenfelder Hochfläche V 6 - 56“ eine mittlere bis hohe Bewertung zu. Die Änderungsflächen befinden sich in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume.

Die Plangebiete sind Siedlungsrandbereiche von Rehberg und von der Landschaft aus wahrnehmbar. Außer E2 (Acker) besitzen alle Flächen wenige strukturbildende Gehölze. Von diesen sind die Baumreihe und das Ufergehölz zu erhalten.

E1 ist unmittelbar nördlich der Bundesstraße gelegen und ist durch Bebauung und die B198 von der angrenzenden Landschaft getrennt. Dadurch ergeben sich keine Sichtachsen. Von allen anderen Flächen kann die reizvolle Umgebung eingesehen werden.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt nicht, wenn die geplanten Gebäude an die Umgebungsbebauung angepasst werden und Gehölzpflanzungen erfolgen.

Das Plangebiet liegt im Einfluss kontinentalen Klimas, welches durch höhere Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch Niederschlagsarmut gekennzeichnet ist. Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind durch Gehölzbestand und die Siedlungsrandlage geprägt. Vorhandene Gehölze üben eine wirksame Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindingfunktion aus. Die Luftreinheit ist aufgrund der Siedlungslage vermutlich geringfügig eingeschränkt. Die Planung hat keinen Einfluss auf die Klimafunktion.

Im Rahmen des Umweltbeitrages ist zu prüfen, ob die Inhalte der Satzung sich auf ggf. vorhandene besonders geschützte Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG derart auswirken, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG eintreten.

Gegenstand der nachfolgenden Artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung sind die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH - Richtlinie streng geschützten Pflanzen und Tierarten sowie die europäischen Vogelarten. Die in Mecklenburg - Vorpommern lebenden Nichtvogelarten wurden in der "Liste der in Mecklenburg - Vorpommern streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (ohne Vögel)" des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg - Vorpommern vom Oktober 2012 erfasst.

Im entsprechenden Messtischblattquadranten wurden zwischen 2008 und 2013 zwanzig besetzte Brutplätze vom Kranich und ein in 2013 nicht besetzter aber zwischen 2007 und 2012 mindestens einmal besetzter Schreiadlerhorst und ein Schwarzstorchhorst verzeichnet. Es wurden drei besetzte Weißstorchhorste, drei Kammmolchfunde, ein Moorfroschfund und Fischotteraktivitäten verzeichnet. Der Untersuchungsraum befindet sich in keinem Rastgebiet und in keiner Zone des Vogelzuges über dem Land M-V.

Auf den Änderungsflächen sind keine Gebäude und keine Bäume mit Höhlen oder Spalten vorhanden und somit keine potenziellen Quartiere für Fledermausarten, höhlenbewohnende Vogelarten und den Eremiten.

Das Geäst der Gehölze der Plangebiete sind potenzielle Bruthabitate. Bodenbrüter werden aufgrund der geringen Ausdehnung, der intensiven Nutzung der Flächen und der Siedlungsnähe nicht erwartet.

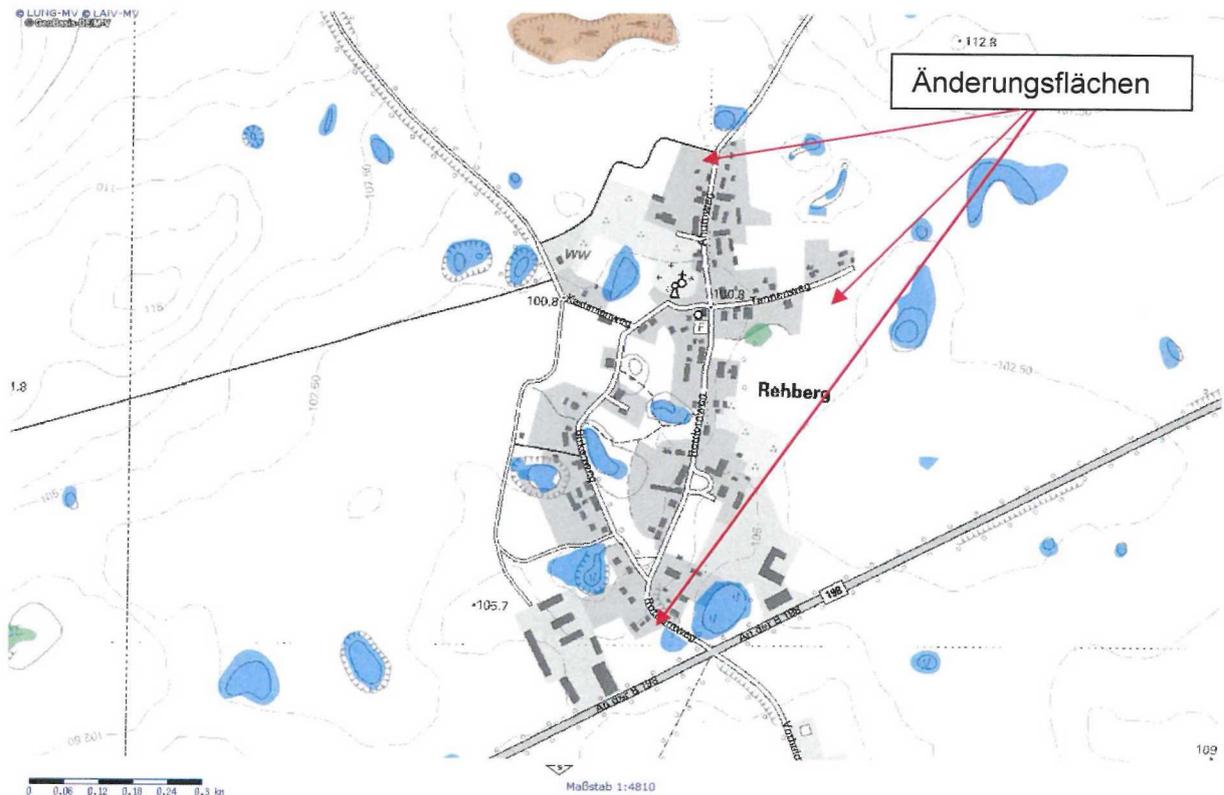
Eine Funktion der Grünlandflächen als Nahrungshabitat für den Schreiadler und den Schwarzstorch wird aufgrund der Siedlungsnähe nicht angenommen. Eine Nutzung der Grünlandflächen auf E1 durch den Weißstorch als Nahrungshabitat ist anzunehmen da, ein Weißstorchhorst in Rehberg vorhanden ist und die Art bei der Bestandsaufnahme am 31.07.15 auf Grünland am Ortsrand bei der Nahrungssuche beobachtet wurde. Zudem ist das Angebot an Grünlandflächen aufgrund der ausgedehnten Ackernutzung im Umland von Rehberg sehr begrenzt. Die Grünlandflächen im Ort und am Ortsrand besonders in Verbindung mit angrenzenden Kleingewässern stellen daher wichtige Nahrungshabitate dar. Werden diese durch Bebauung beseitigt, sind nach Möglichkeit neue Grünlandflächen in gleicher Größe zu schaffen.

Die Plangebiete sind für die Zauneidechse aufgrund des bindigen, nicht grabbaren Bodensubstrates kein Habitat.

In der Umgebung der Plangebiete befinden sich in unmittelbarer Nähe eine Vielzahl, potenzieller Laichhabitats für Amphibien. Das Vorkommen überwinternder Amphibien innerhalb der Plangebiete kann nicht ausgeschlossen werden. Es sind Vermeidungsmaßnahmen in Form von Schutzzäunen umzusetzen.

Das Fehlen von Futterpflanzen (z.B. Nachtkerze, Weidenröschen) für den streng geschützten Nachtkerzenschwärmer lässt eine Entwicklung der Art nicht zu.

Abb. 5: Lage der Änderungsflächen zu potenziellen Laichhabitats (Quelle © LAIV – MV)



An der B 198 unmittelbar südlich Rehbergs und an der Straße von Rehberg nach Ballin, am Balliner See sind im LINFOS Fischottertotfunde verzeichnet. Das heißt, dass sich Individuen während nächtlicher Wanderungen vom Balliner See aus Richtung Rehberg und noch weiter südlich begeben. Mit einer Frequentierung der Änderungsflächen ist daher zu rechnen. Die Störung von Transferräumen bei Umsetzung der Planung ist jedoch nicht zu befürchten, da nach Ende der Bauarbeiten der neue Ortsrand als Orientierung dienen kann. Auch Tötungen oder Verletzungen sind nicht zu erwarten, da die Art nachts und somit außerhalb der Bauzeiten aktiv ist.

In Auswertung der oben stehenden Relevanzprüfung müssen in der Bauantragsphase bezüglich avifaunistischer Arten Bauzeitenregelungen, bezüglich Amphibien die Notwendigkeit von Schutzeinrichtungen und bezüglich höhlenbewohnender Arten die von Untersuchungen beachtet werden, um Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern.

Um Verbotstatbestände bezüglich des Schutzes streng geschützter faunistischer Arten und Vogelarten zu vermeiden, geschützte Bäume zu bewahren oder zu ersetzen und um Eingriffe durch eventuelle Mehrversiegelungen zu kompensieren sind bei der Bebauung der Ergänzungsflächen unten stehende Maßnahmen umzusetzen:

Vermeidungsmaßnahmen

VM1 Zum Schutz der Vögel sind Gehölzbeseitigungen zwischen dem 01. Oktober und dem 01. März durchzuführen.

VM2 Während der Bauphase besteht die Gefahr der Tötung und Verletzung überwinternder Amphibien. Um die Frequentierung der Plangebiete während der Bauphase durch die Tiere zu unterbinden, ist im September vor Beginn der Bauarbeiten ein Schutzzaun um das zu bebauende Grundstück zu stellen. In Zaunflucht sind Eimer einzugraben, um die Tiere aufzufangen und in deren Lebensräumen absetzen zu können. Die innerhalb des umzäunten Geländes verbliebenen Individuen von Amphibien sind durch Handfänge abzusammeln und außerhalb des Plangebietes in deren Lebensräumen abzusetzen. Die Maßnahme ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

VM3 Bei Bauarbeiten auf der Fläche E1 ist der Verlust an Grünland durch Schaffung neuer Grünlandflächen im gleichen Umfang in der Umgebung von Rehberg zu kompensieren. Die Flächen sind dinglich durch Eintrag in Spalte 2 der Abteilung II des Grundbuches zu sichern.

VM4 Die geschützten Kleingewässer auf den Änderungsflächen und in deren Nähe sind vor Beeinträchtigungen während der Bauarbeiten zu bewahren.

VM5 Die Lindenbaumreihe und das Ufergehölz auf E1 ist zu erhalten.

Kompensationsmaßnahmen

K1 Zu fällende geschützte Bäume sind entsprechend Baumschutzkompensationserlass durch die Pflanzung und den dauerhaften Erhalt von Stieleichen in der Qualität Hochstamm; 2 x verpflanzt; Stammumfang 12 bis 14 cm zu ersetzen.

K2 Auf den Grundstücken sind pro 100 m² versiegelter Fläche auf dem jeweiligen Grundstück, auf dem der Eingriff erfolgt, ein Hochstamm heimischer Arten (z.B. Eiche, Walnuss, Weide) oder 2 Obsthochstämme (z.B. Äpfel wie Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen wie Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc, Gute Luise, Tangern; Quitten wie Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) 2 mal verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm sowie 40 m² Strauchflächen heimischer Arten (Schwarze Johannisbeere, Hartriegel, Hasel) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die auf den Grundstücken vorhandenen einheimischen Bäume und Sträucher können dabei angerechnet werden.

Bilanzierung

A Ausgangsdaten

A 1 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile

Verlust von maximal 2303 m² Grünlandflächen auf E1 ist durch Schaffung neuer Grünlandflächen zu kompensieren, daher fließt E 1 nicht in die Bilanzierung ein.

Die insgesamt 4.220 m² großen Ergänzungsflächen E2 und E3 sind in Abbildung 2 dargestellt und befinden sich auf Acker, Siedlungsgehölz, Intensivgrünland und

unversiegeltem Wirtschaftsweg. Die Flächen werden entsprechen der Umgebungsbebauung zu voraussichtlich 40% versiegelt.

A 2 Abgrenzung von Wirkzonen

Es gilt nur Wirkzone I, die versiegelten Bauflächen auf welchen es zur Totalversiegelung von Nutzgarten kommt. Für die unversiegelten Bauflächen wird davon ausgegangen, dass sich der gleiche Biotop wie derzeit mit der gleichen ökologischen Wertigkeit einstellt.

Die Wirkzone II, welche mittelbaren Einwirkungen durch Lärm u.s.w. unterworfen ist und die Wirkzone III, in welchem die Wirkfaktoren und Projektwirkungen insbesondere baubedingter Art gering und zeitlich begrenzt wirksam werden, werden aufgrund der geringen Wirkungen der Vorhaben vernachlässigt.

Vorkommen spezieller störungsempfindlicher Arten

Von einem Vorkommen störungsempfindlicher Arten von z.B. Fledermäusen oder der Avifauna laut Anlage 13 HzE wird nicht ausgegangen, da nach bisheriger Einschätzung der Ergänzungsflächen keine Lebensräume für solche Arten vorhanden sind. Werden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Untersuchung während der Bauantragsphase andere Ergebnisse erzielt, sind Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen umzusetzen.

A 3 Freiraum-Beeinträchtigungsgrad

Die Eingriffsfläche liegt in einer Entfernung von ca. 50 m zur nächsten Störquelle, damit ergibt sich ein Beeinträchtigungsgrad von 1. Hieraus folgert ein Korrekturfaktor von 0,75.

B Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Die zur Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfes erforderlichen Faktoren sind den Hinweisen zur Eingriffsregelung entnommen:

Wertstufe: Anlage 9

Kompensationswertzahl : im unteren Bereich

B 1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

Folgende Biotoptypen werden nicht bilanziert weil diese bestehen bleiben oder ökologisch gleichwertig nach bauende entstehen.

Code	Flächen in m ²	Planung
ACL - Acker	1.962,00	unversiegelte Bauflächen
GIM - Intensivgrünland	162,00	unversiegelte Bauflächen
OVU – Wirtschaftsweg unversiegelt	70,00	unversiegelte Bauflächen
	2.194,00	

B 1.1. Totalverlust mit Flächenversiegelung

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Biotopbeseitigung mit Totalverlust an. Hierbei wird das Kompensationserfordernis aus Wertstufe und Kompensationswertzahl mit dem Wirkfaktor 1 für 100% Beeinträchtigung multipliziert und zu dem Produkt der Versiegelungsfaktor addiert. Mit dem Ergebnis wird ein Freiraum- Beeinträchtigungskorrekturfaktor von 0,75 auf Grund Siedlungsnähe multipliziert.

Bestand	Umwandlung zu	Flächen in m ²	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Wirkungsfaktor	Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Versiegelungsfaktor	$((Kf \times Vf) + VF) \times Fr$	Kompensationsflächenbedarf (m ²)
ACL	versiegelte Bauflächen	1.308,00	1,00	1,00	1,00	0,75	0,50	1,125	1.471,50
PWX	versiegelte Bauflächen	610,00	2,00	2,00	1,00	0,75	0,50	1,875	1.143,75
GIM	versiegelte Bauflächen	108,00	1,00	1,00	1,00	0,75	0,50	1,125	121,50
		2.026,00							2.736,75

B 1.2. Funktionsverlust

Ein Kompensationserfordernis für Funktionsverlust besteht nicht.

B 1.3. Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen)

Die Vorhaben wirken nicht über die Ergänzungsflächen hinaus. Ein Kompensationserfordernis für mittelbare Eingriffswirkungen besteht nicht.

B 2 Additive Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Das Plangebiet befindet sich in keinem Landschaftsschutzgebiet. Es erfolgt keine additive Berücksichtigung.

B 3 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

B 3.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen bzw. störungsempfindliche Arten

Für die nach Anlage 13 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999) aufgeführten Tierarten mit besonderen Lebensraumansprüchen, wird kein Zuschlag auf das Kompensationsflächenerfordernis erhoben, da diese Arten nicht auf den Ergänzungsflächen vorkommen.

B 3.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

Es werden keine Lebensräume gefährdeter Tierpopulationen beseitigt.

Die faunistische Sonderfunktion „Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen“ wird mit keinem Zuschlag auf das Kompensationsflächenerfordernis berücksichtigt.

B 4 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

B 4.1 Boden

Der Boden im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 4.2 Wasser

Das Wasser im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 4.3 Klima

Das Klima im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 5 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 6 Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfes

B 1.1	2.737 m ²
B 1.2	0 m ²
B 1.3	0 m ²
B 2	0 m ²
B 3.1	0 m ²
B 3.2	0 m ²
B 4.1	0 m ²
B 4.2	0 m ²
B 4.3	0 m ²
B 5	0 m ²

Gesamtfläche: 2.737 m²

C Geplante Maßnahmen für die Kompensation**C 1 Kompensationsmaßnahme**

Kompensationsmaßnahme	Flächen (m ²)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkfaktor	Wst x Kf x Wf	Kompensationsflächen- umfang (m ²)
Pflanzungen auf den Grundstücken 1.688 m ² /100m ² x 40 m ² +17 x 25 m ² =	1.100	2	2,5	1	2,5	2.750

C 2 Bilanzierung

Kompensationsflächenbedarf (Eingriffsfläche): 2.737 m²

Flächenäquivalent für die Kompensation (Ausgleichsfläche): 2.750 m²

Die Gegenüberstellung des Kompensationsflächenbedarfes mit dem Flächenäquivalent für die Kompensation zeigt, dass der Eingriff im Verhältnis von 1 : 1 ausgeglichen ist.

D Bemerkungen/Erläuterungen

keine