



**Landkreis Nordwestmecklenburg**  
**Der Landrat**  
FD Bauordnung und Planung

Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

**Amt Rehna**  
**Für die Stadt Rehna**  
**Freiheitsplatz 1**  
**19217 Rehna**

Auskunft erteilt Ihnen Heike Gielow  
Zimmer 2.219 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen

**Telefon** 03841 3040 6314      **Fax** 03841 3040 86314  
**E-Mail** h.gielow@nordwestmecklenburg.de

**Unsere Sprechzeiten**  
Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr  
Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr

**Unser Zeichen**  
Grevesmühlen, 02.03.2023

**Bebauungsplan Nr. 17 „Am Forstweg“ der Stadt Rehna**  
**hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des**  
**Anschreibens vom 10.01.2023, hier eingegangen am 11.01.2023**

Sehr geehrte Frau Sperling,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Vorentwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Forstweg“ der Stadt Rehna mit Planzeichnung im Maßstab 1:1000, Planungsstand 23.11.2022 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten bzw. Fachgruppen und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM:

<b>Fachdienst Bauordnung und Planung</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bauleitplanung</li><li>• Vorbeugender Brandschutz</li><li>• Untere Denkmalschutzbehörde</li><li>• Untere Bauordnungsbehörde</li></ul>	<b>FD Umwelt und Kreisentwicklung</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Untere Wasserbehörde</li><li>• Untere Immissionsschutzbehörde</li><li>• Untere Abfall – und Bodenschutzbehörde</li><li>• Untere Naturschutzbehörde</li></ul>
<b>FD Kreisinfrastruktur</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Hoch- und Straßenbau</li></ul>	<b>FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Untere Straßenverkehrsbehörde</li></ul>
<b>FD Öffentlicher Gesundheitsdienst</b>	<b>FD Kommunalaufsicht</b>
<b>FD Kataster und Vermessung</b>	

Seite 1/30

Die Äußerungen und Hinweise sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Heike Gielow  
SB Bauleitplanung

## Anlage

### Fachdienst Bauordnung und Planung

#### **Bauleitplanung**

Nach Prüfung der vorliegenden Vorentwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs.1 BauGB bereits im Vorfeld der behördlichen Trägerbeteiligung nach Maßgabe § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:

#### I. Allgemeines

Die Stadt Rehna möchte am südlichen Ortsrand ein neues Wohnquartier bestehend aus Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern entwickeln und einem kleinen urbanen Gebiet entwickeln. Die damit angestrebt neu zu schaffenden Wohneinheiten sollten auch in der Begründung mit angegeben werden. Diese sind nicht zuletzt auch Grundlage für die Gemeinde bei der Überprüfung der damit im Zusammenhang stehenden Planung von infrastrukturellen Folgeeinrichtungen. Die Gemeinde sollte sich mit dem Umsetzungszeitraum auseinandersetzen und ggf. Möglichkeiten der Bindung für anteilig sozial geförderten Wohnraum bzw. Wohnraum mit sozial verträglicher Mietpreisbindung prüfen. Aus gegebenem Anlass möchte ich darauf hinweisen, dass die Gemeinden gem. § 1 Abs.6 BauGB Nr.13 BauGB auch die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden und ihre Unterbringung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen haben.

Der Planungsgrundsatz der Nr. 13 – die Berücksichtigung der Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung – wurde durch das Ges. v. 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) eingeführt (→ Rn. 6f). Nr. 13 enthält – mit Rücksicht auf den Bedeutungszuwachs dieser Belange für die Bauleitplanung – eine eigenständige Regelung. Zuvor konnten diese Belange, ohne dort ausdrücklich erwähnt zu sein, anderen Belangen des § 1 Abs. 6 zugeordnet werden, wie insbesondere der Nr. 2 (Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und Bevölkerungsentwicklung) und der Nr. 3 (die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung).

Unter **Flüchtlinge und Asylbegehrende** sind Ausländer zu verstehen, die in Deutschland einen Asylantrag iSd AsylVfG gestellt haben oder für deren Unterbringung Bund, Länder und Gemeinden aus sonstigen Gründen Verantwortung tragen (so der Bericht des federführenden Bundestagsausschuss, BT-Drs. 18/3070, 10). Hiervon ist auszugehen; auf die Begriffsbestimmungen des AsylVfG verweist das BauGB, auch nicht in den anderen diesbezüglichen Vorschriften des BauGB (§ 31 Abs. 2 Nr. 1, § 246 Abs. 8–10). Gleichwohl ergeben sich aus dem AsylVfG wesentliche Anhaltspunkte: Zu den Flüchtlingen gehören insbesondere die Personen, denen aus völkerrechtlichen, humanitären oder

politischen Gründen Aufenthalt gewährt wird (vgl. §§ 22 bis 24 AufenthG), und ggf. auch unerlaubt eingereiste Ausländer, für die Unterbringungspflichten bestehen (§ 15a AufenthG). Auch ergeben sich wesentliche Anhaltspunkte aus den Flüchtlingsaufnahmegesetzen der Länder, die die Personen benennen, für deren Unterbringung zu sorgen ist. Vgl. auch → § 246 Rn. 53 f. Die **Belange** der Flüchtlinge und Asylbegehrenden können in verschiedener Hinsicht für die Bauleitplanung von Bedeutung sein. Unter diesem für *Lfg. 126 August 2017* 315 August 2017 *Lfg. 126* 315a § 1 Abs. 6 Nr. 13 bedeutsamem Gesichtspunkt und weitergehend als deren Unterbringung (s. nachfolgend) kommen solche in Betracht, die für Flüchtlinge und Asylbegehrende über die allgemein schon zu beachtenden, vielfältigen und ohnehin nach § 1 Abs. 6 zu berücksichtigenden Belange der Bevölkerung hinaus bedeutsam sind. In Betracht kommen insbesondere die der Versorgung der Personen in den verschiedenen Bereichen dienenden Maßnahmen oder die sonst für sie wichtig sind, wie Betreuung, medizinische Versorgung, Schul- und Weiterbildung, Maßnahmen zur Integration, Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, Teilhabe am öffentlichen Leben. Dies hat namentlich Bedeutung für die Geeignetheit von Standorten der Unterbringungseinrichtungen. Weiter kann dazu die planungsrechtliche Absicherung derjenigen infrastrukturellen Anlagen und Einrichtungen gehören, die parallel zur (vorübergehenden) Unterbringung und für die Zeit danach einschließlich der Maßnahmen für die Integration dieser Personen (auch im weiteren Sinne) zur Verfügung stehen sollen. In entsprechenden Fallgestaltungen können diese Belange iSd Nr. 13 die allgemein für die infrastrukturelle Ausstattung in den konkreten Planungssituationen bedeutsamen Belange verstärken, die zB Anlass sind für die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen. Wiederum können die Belange der Nr. 13 einer Bauleitplanung entgegenzuhalten sein, die ihnen entgegen gerichtet ist, etwa weil damit nicht in ausreichender Weise und auch nicht im Umfeld der Unterbringungseinrichtungen die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden oder weil sie sogar zu deren Beschränkung (Aufhebung von Festsetzungen für solche Anlagen und Einrichtungen oder ihr Ausschluss) führen.

Die **Belange der Unterbringung** der Flüchtlinge und Asylbegehrenden bezieht sich auf die planungsrechtliche Absicherung aller Arten ihrer Unterbringung. Zu unterscheiden sind: Bei den Asylbegehrenden ist dies deren vorübergehende Unterbringung in Aufnahmeeinrichtungen der Länder als sog. Erstaufnahmeeinrichtungen (§ 44 Abs. 1 AsylVfG) und die daran anschließende Unterbringung, die idR in Gemeinschaftsunterkünften erfolgt (§ 53 AsylVfG). Bei Flüchtlingen ergeben sich die Unterbringungseinrichtungen aus dem §§ 15a, 22 bis 24 AufenthG und den

Flüchtlingsaufnahmegesetzen der Länder. In Betracht kommen für die Unterbringung vor allem Anlagen für soziale Zwecke und Wohngebäude. Insofern sind die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 (Anlagen für den Gemeinbedarf) sowie nach der BauNVO über Baugebiete, nach denen vor allem Anlagen für soziale Zwecke und Wohngebäude zulässig sind, einschlägig.

Der **Begriff der Unterbringung** ist in Nr. 13 weit gefasst (anders in § 246 Abs. 10, → § 246 Rn. 58). Er betrifft die Unterbringung in **Wohngebäuden**, zu deren Merkmalen die auf eine gewisse Dauer angelegte, eigenständige Gestaltung des häuslichen Lebens auf der Grundlage eines freiwilligen Aufenthalts gehören (vgl. BVerwG Beschl. v. 25.3.1996 – 4 B 302.95, aaO vor Rn. 1; → § 3 BauNVO Rn. 35 ff.), und die Unterbringung in **Anlagen für soziale Zwecke**, die insofern nur wohnähnliche Merkmale aufweisen. Die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden ist unter-August 2017 Lfg. 126315a Lfg. 144 Oktober 2021316chiedlich: Flüchtlinge in Anlagen für soziale Zwecke und Wohngebäuden und Asylbegehrende in Anlagen für soziale Zwecke (näher dazu → § 31 Rn. 39a; → § 246 Rn. 56).

Der **Bedarf** zur Unterbringung iSd § 31 Abs. 2 Nr. 1 folgt aus den Regelungen über die Verteilung der Flüchtlinge und Asylbegehrenden auf die Länder und Gemeinden (vgl. § 50 AsylVfG). Als Grundvoraussetzung für das Vorliegen eines Bedarfs für die Unterbringung ist daher die Zuweisung von Asylbegehrenden und Flüchtlingen an die Gemeinde zu verlangen, für deren Bauleitplanung der Belang der Nr. 13 von Bedeutung ist.

Die Belange der Unterbringung iSd Nr. 13 können allein für die jeweilige Bauleitplanung und in entsprechenden Planungssituation zusammen mit den (allgemeinen) Wohnbedürfnissen iSd § 1 Abs. 6 Nr. 2 auch iSd Unterstützung einer Bauleitplanung bedeutsam sein, mit der die planungsrechtliche Absicherung entsprechender Anlagen und Einrichtungen vorgesehen ist. Insofern können die Ausführungen zu Nr. 2 auch bezüglich eventuell gegenläufiger Belange und Planungsgrundsätze entsprechend herangezogen werden (→ Rn. 120 ff.). Nr. 13 hat als Planungsbelang auch Bedeutung bei einer Bauleitplanung, die nicht seine Anliegen aufgreift oder ihm sogar entgegen gerichtet ist. Letzteres ist namentlich bedeutsam, wenn durch Bebauungsplanung ein Ausschluss von Anlagen und Einrichtungen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden vorgesehen werden soll. Dieser Belang ist auch auf Grund seiner ausdrücklichen Regelung in § 1 Abs. 6 iSd § 1 Abs. 7 abwägungsbeachtlich und mit entsprechendem Gewicht versehen. Auf den Grundsatz, dass bei der Abwägung nur städtebauliche Gesichtspunkte relevant sind, kann bei Planungen für Anlagen und Einrichtungen für die Unterbringung von Flüchtlingen und

Asylbegehrenden oder bei Planungen, die deren Ausschluss vorsehen, besondere Bedeutung haben. Bei Ausschlussplanungen ist deren Zulässigkeit insbesondere im Hinblick auf die sie stützenden städtebaulichen Belange und den Bedarf an Unterbringungseinrichtungen in der Gemeinde zu berücksichtigen; unter letzterem Gesichtspunkt kann es darauf ankommen, inwieweit Alternativen an anderen Standorten bestehen.

**Beispiele:** OVG Münster Urt. v. 10.4.2014 – 7 D 100/12, ZfBR 2014, 701 = NVwZ-RR 2014, 833 = NWVBI 2014, 426 = BauR 2014, 1113: Die von einer Erstaufnahmeeinrichtung für Asylbewerber ausgehenden Störungen und Belästigungen sind nur insoweit in die Abwägung für einen Bebauungsplan, der hierfür Anlagen für den Gemeinbedarf festsetzt, einzubeziehen, als sie typischerweise bei der bestimmungsgemäßen Nutzung auftreten und von bodenrechtlicher Relevanz sind; anderweitige Belästigungen sind nicht Gegenstand baurechtlicher Betrachtung, sondern nach Maßgabe des jeweiligen Einzelfalles möglicherweise von Relevanz für das Polizei- und Ordnungsrecht oder das zivile Nachbarrecht. Nach dem VGH München Urt. v. 9.10.2012 – 15 N 11.1857, Juris (bestätigt vom BVerwG Beschl. v. 22.1.2013 – 4 BN 7.13, aaO vor Rn. 1) kann eine Ausschlussplanung ua fehlerhaft sein, wenn es für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden an einem Planungskonzept der Gemeinde fehlt.

EZBK/Söfker, 147. EL August 2022, BauGB § 1 Rn. 178e

Der Bebauungsplan entwickelt sich noch nicht umfänglich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Hier Herauslösung aus dem Flächennutzungsplan muss zur Genehmigung des F-Planes vorliegen.

## II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

Ich weise darauf hin, dass gem. § 4a Abs. 4 BauGB die Bekanntmachung und die Unterlagen zusätzlich in das Internetportal des Landes (Bau- und Planungsportal M-V) bereitzustellen sind. Ich verweise auf mein Schreiben vom 10.03.2022. Ich weise ferner darauf hin, dass es geplant ist mit der nächsten Änderung des BauGB das Wort „zusätzlich“ aus dem Abs.4 zu streichen, so dass eine generell verpflichtende Bereitstellung im Internetportal des Landes besteht. In diesem Zusammenhang sind dann auch die Hauptsatzungen der Gemeinden anzupassen.

### III. Planerische Festsetzungen

#### *Planzeichnung:*

Die Baugrenzen in den 3 Nordöstlichen Baufeldern sind nicht vermaßt und weisen offensichtlich eine geringe Tiefe als der die übrigen Baufenster auf. Die Festsetzung ist zu prüfen und zu vermaßen.

Die in Aussicht genommene Grundstücksteilung nimmt zwar nicht am Festsetzungscharakter der Satzung teil, lässt aber den Planungswillen der Gemeinde erkennen. Die Gemeinde ist gehalten sich mit der Zuordnung der Grundstücksteile, die mit Zäsurgrün belegt sind und damit die getroffenen Festsetzungen unter 7.2 einhalten müssen auseinanderzusetzen. Dazu weiter meine Ausführungen zum Text-Teil B zu 7.2

In der Nutzungsschablone ist das Staffelgeschoss zu streichen und auf 3. Vollgeschosse abzustellen. Die BauNVO verweist bei der Ermittlung der Vollgeschosse auf die LBauO der Länder. In MV gibt es in der Landesbauordnung kein Staffelgeschoss, dies ist hier ein Vollgeschoss. Wie dieses Dritte Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden ist, ist hinreichend in den örtlichen Bauvorschriften klagestellt.

Die Festsetzung als Quartiersplatz ist zu unbestimmt. Es ist in den textlichen Festsetzungen zu erläutern was darunter zu fassen ist.

Die Stellplätze im WA 4 sind dahingehend zu prüfen, ob sie den Anforderungen des § 86 Abs. 4 L Bauo M-V genügen.

Die Erschließungsstraße endet an der Gemarkungsgrenze am Feld im Landschaftsschutzgebiet ohne Wendhammer oder Aussagen zur Weiterführung. Die Erforderlichkeit sollte begründet werden.

#### *Planzeichenerklärung:*

-

#### *Text - Teil B:*

##### **Zu 1.1**

Ich empfehle hier die Nutzung des Quartierplatzes mit aufzunehmen.  
Letzter Satz - hier ist „allgemein“ vor unzulässig zu streichen.

##### **Zu 1.2**

Ich empfehle hier der Klarheit halber statt „In den ...“ „In **allen**“ zu schreiben und auch hier ist vor unzulässig allgemein zu streichen.

### Zu 1. 3

Es ist zu prüfen, ob SO Parkhaus hier die zielführende Festsetzung ist. Vielmehr sollte hier auf § 9 Abs.1 Nr. 22 BauGB Gemeinschaftsanlage Parkhaus mit entsprechender Zuordnung zum WA 1 und MU abgestellt werden. In der Begründung ist die Zuordnung weiter vorzunehmen unter Berücksichtigung von § 86 Abs.4 LBauO M-V.

Satz 2 ist im SO Parkhaus nicht umsetzbar – das müsste dann im städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

### Zu 1.4 und 1.5

Will die Stadt diese Nutzungen vollständig ausschließen, ist auch hier allgemein vor unzulässig zu streichen.

### Zu 5.

Satz 2 Ist hier die Straßenentwässerung gemeint?

### Zu 6.

Wenn auf Gebäude abgestellt wird, sind alle, auch Nebengebäude inbegriffen. Die Festsetzung ist dahingehend zu prüfen.

### Zu 7.2

Die Festsetzung ist hinsichtlich der tatsächlichen zu pflanzenden Heister, Bäume und Sträucher sowie ggf. erforderlicher Zuordnung unbestimmt.

### Zu 7.3

Die Festsetzung ist unbestimmt ( welche Mittel? mündliches Betretungsverbot – Zaun Hecke.... und nach meiner Auffassung Realitätsfremd, sofern diese Flächen tatsächlich mit verkauft werden sollen. Welcher Grundstücksbesitzer mäht seine Wiese nur einmal im Jahr und betritt sie im übrigen Zeitraum nicht. Selbst wenn sie nicht veräußert wird kann schon die Einschränkung auf eine einmalige Mahd im Jahr zu Unmut bei den Anwohnern führen. Die Überwachung der Einhaltung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist im Rahmen des Monitorig Aufgabe der Gemeinde gem. § 4 c BauGB.

Zum Ausgleich und dessen Sicherung hier nochmals allgemeine Ausführungen zur Kenntnis:



Der Ausgleich kann

a) am Ort des Eingriffs erfolgen (auf dem Baugrundstück)

- der Vollzug ist im Baugenehmigungsverfahren zu regeln, das heißt der festgesetzte Ausgleich ist als Auflage aufzunehmen, ist eine Baugenehmigung nicht erforderlich (Genehmigungsfreistellung nach § 62 LBauO –MV) hat die Gemeinde bei der Beantragung darauf zu achten, dass in den eingereichten Bauantragsunterlagen die Ausgleichsmaßnahmen enthalten sind (Angaben zu den Baumpflanzungen, Hecken nach Pflanzschema usw.), die Unterlagen sind ggf. Zur Überarbeitung zurückzugeben oder in das Genehmigungsverfahren zu überführen.
- die Herstellung, Finanzierung und Unterhaltung erfolgt durch den Bauherren (§ 135 a Abs.1 BauGB).

b) - an anderer Stelle im Bereich des Bebauungsplanes

1. durch Zuordnungsfestsetzung:

- der Vollzug erfolgt über die Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan. Die festgesetzten Flächen oder Maßnahmen können den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind ganz oder teilweise zugeordnet werden (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB). Die Zuordnung kann je nach Vorhaben, die nach dem Eingriffsbebauungsplan zugelassen werden können, als Einzelzuordnung oder als Sammelzuordnung vorgenommen werden (in Form zeichnerischer Darstellung mit Planzeichen und Textfestsetzung).
- die Herstellung, Vorfinanzierung und Unterhaltung erfolgt durch die Gemeinde, eine Ökokontoregelung ist zulässig
- Die Refinanzierung erfolgt über Satzung nach § 135 c BauGB

2. Auf andere Art und Weise ( durch städtebaulichen Vertrag gem. § 1 a Abs.3 Satz 4 BauGB i. V. m. § 11 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- Der Vollzug, die Herstellung und Finanzierung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgen entsprechend der vertraglichen Vereinbarung.
- Zu ihrem Umfang und ihrer Art sind in der Begründung zum Bebauungsplan nähere Erläuterungen aufzunehmen, die eine Überprüfung ermöglichen, ob die gesetzlichen Erfordernisse gewahrt sind. Die vertragliche Vereinbarung, die zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform bedarf (§ 11 Abs.3 BauGB), hat nicht nur die Ausgleichsmaßnahmen dem Umfang und der Art nach festzulegen. In sie sind auch Bestimmungen darüber aufzunehmen, wie der Vollzug sichergestellt wird. Dafür kommt die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung oder einer Vertragsstrafe in Betracht.

### c) In einem anderen B-Plan oder Ausgleichsbebauungsplan

Voraussetzung ist die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung, sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 a Abs.3 Satz 3 BauGB). Ein Landschaftsplan kann entsprechende Hinweise geben. Hierzu sind in der Begründung zum Bebauungsplan nähere Erläuterungen aufzunehmen.

#### 1. durch Zuordnungsfestsetzung:

- der Vollzug erfolgt über die Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan. Die festgesetzten Flächen oder Maßnahmen können den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind ganz oder teilweise zugeordnet werden (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB). Die Zuordnung kann je nach Vorhaben, die nach dem Eingriffsbebauungsplan zugelassen werden können, als Einzelzuordnung oder als Sammelzuordnung vorgenommen werden (in Form zeichnerischer Darstellung mit Planzeichen und Textfestsetzung).
- die Herstellung, Vorfinanzierung und Unterhaltung erfolgt durch die Gemeinde, eine Ökokontoregelung ist zulässig
- Die Refinanzierung erfolgt über Satzung nach § 135 c BauGB

#### 2. Auf andere Art und Weise ( durch städtebaulichen Vertrag gem. § 1 a Abs.3 Satz 4 BauGB i. V. m. § 11 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- Der Vollzug, die Herstellung und Finanzierung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgen entsprechend der vertraglichen Vereinbarung.
- Zu ihrem Umfang und ihrer Art sind in der Begründung zum Bebauungsplan nähere Erläuterungen aufzunehmen, die eine Überprüfung ermöglichen, ob die gesetzlichen Erfordernisse gewahrt sind. Die vertragliche Vereinbarung, die zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform bedarf (§ 11 Abs.3 BauGB), hat nicht nur die Ausgleichsmaßnahmen dem Umfang und der Art nach festzulegen. In sie sind auch Bestimmungen darüber aufzunehmen, wie der Vollzug sichergestellt wird. Dafür kommt die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung oder einer Vertragsstrafe in Betracht.

### d) auf den Grundstücken außerhalb des Bebauungsplanes – a) im Eigentum der Gemeinde

Voraussetzung ist die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung, sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 a Abs.3 Satz 3 BauGB). Ein Landschaftsplan kann

entsprechende Hinweise geben. Hierzu sind in der Begründung zum Bebauungsplan nähere Erläuterungen aufzunehmen.

1. **durch Zuordnungsfestsetzung:**

- der Vollzug erfolgt über die Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan. Die festgesetzten Flächen oder Maßnahmen können den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind ganz oder teilweise zugeordnet werden (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB). Dafür sind die Maßnahmen in einem Hinweis im Anschluss an die Textfestsetzung oder in der Begründung zum Bebauungsplan genau zu bezeichnen; ihre Zuordnung hat durch eine entsprechende planzeichnerische Darstellung mit einem Planzeichen und Textfestsetzung zu erfolgen. (z.B. wieviel Punkte werden welchem Grundstück zugeordnet – begründen
- Die Herstellung, Vorfinanzierung und Unterhaltung erfolgt durch die Gemeinde, eine Ökokontoregelung(nach § 135 a Abs.2 BauGB können die Maßnahmen zum Ausgleich bereits vor der Baumaßnahme und der Zuordnung durchgeführt werden) ist zulässig.
- Die Refinanzierung erfolgt über Satzung nach § 135 c BauGB

2. **Auf andere Art und Weise ( durch städtebaulichen Vertrag gem. § 1 a Abs.3 Satz 4 BauGB i. V. m. § 11 Abs.1 Nr.2 BauGB)**

- Der Vollzug, die Herstellung und Finanzierung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgen entsprechend der vertraglichen Vereinbarung.
- Zu ihrem Umfang und ihrer Art sind in der Begründung zum Bebauungsplan nähere Erläuterungen aufzunehmen, die eine Überprüfung ermöglichen, ob die gesetzlichen Erfordernisse gewahrt sind. Die vertragliche Vereinbarung, die zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform bedarf (§ 11 Abs.3 BauGB), hat nicht nur die Ausgleichsmaßnahmen dem Umfang und der Art nach festzulegen. In sie sind auch Bestimmungen darüber aufzunehmen, wie der Vollzug sichergestellt wird. Dafür kommt die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung oder einer Vertragsstrafe in Betracht.

**d) auf den Grundstücken außerhalb des Bebauungsplanes – b) in privatem Eigentum**

Voraussetzung ist die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung, sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege ( § 1 a Abs.3 Satz 3 BauGB). Ein Landschaftsplan kann entsprechende Hinweise geben. Hierzu sind in der Begründung zum Bebauungsplan nähere Erläuterungen aufzunehmen.

- Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Eingriffs-Bebauungsplanes oder eines Ausgleichsbebauungsplanes sind nicht im Bebauungsplan festsetzbar.
- Die Maßnahmen sind in einem Hinweis im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.



## Der Ausgleich und die Durchsetzung sind im städtebaulichen Vertrag zu regeln.

### Voraussetzungen:

- Der Investor, also der Vertragspartner der Gemeinde, muss eine dauerhafte Verfügungsbefugnis über die Ausgleichsflächen haben, entweder als Eigentümer oder durch eine sonstige dingliche Berechtigung ( **unbefristete Grunddienstbarkeit** im Grundbuch, beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten Vorhabenträger und Gemeinde), Für die Gemeinde um das Selbsteintrittsrecht durchzusetzen) schuldrechtliche Sicherung durch Pachtvertrag reicht nicht aus
- in den städtebaulichen Vertrag sind Hinweise zum Vollzug des Ausgleichs und zu dessen Sicherung ( Vertragsstrafe o. Ä., Selbsteintrittsrecht, Bankbürgschaft ) mit aufzunehmen.
- Im städtebaulichen Vertrag kann vereinbart werden, dass sämtliche Aufwendungen, die Voraussetzung oder Folge des zu planenden Vorhabens sind, von dem Vorhabenträger oder dem begünstigten Grundstückseigentümer übernommen werden. Vertraglich kann deshalb z. B. auch die Übernahme solcher Kosten vereinbart werden, die nach den gesetzlichen Bestimmungen auf der Grundlage der Kostenerstattungsbetragsatzung durch Kostenerstattungsbescheid nicht umgelegt werden können. Hierzu gehören im bestimmten Umfang die Kosten für die Unterhaltung von Ausgleichsflächen nach Abschluss der Fertigstellungs- und Entwicklungsphase, soweit diese zur Aufrechterhaltung der Ausgleichswirkung erforderlich ist, soweit hierdurch nicht im Ergebnis eine gesetzlich nicht vorgesehene Abgabe erreicht würde (hierzu BGH Urt. Vom 18.09.2009- V ZR 2/09) Ernst-Zinkahn-Bielenberg §§ 135a-135c RD 7.

### Zuordnungsfestsetzung

Für Ausgleichsmaßnahmen die nicht auf den Grundstücken mit Eingriffen erfolgen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder außerhalb des Bebauungsplanes umgesetzt werden, ist eine Zuordnung nach einem nachvollziehbaren Verteilungsmaßstab vorzunehmen. Dabei hat die Gemeinde die Eingriffe und die ihnen jeweils zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu gewichten und deren Zuordnung zu Eingriffsgrundstücken danach auszurichten. Dies kommt jedenfalls dann in Betracht, wenn sich die Eingriffswirkungen im Plangebiet in einzelnen Planbereichen wesentlich unterscheiden; denn die Zuordnungsentscheidung muss das die Eingriffsregelung prägende Verursacherprinzip berücksichtigen (Gassner, in: ders./Bendornir-Kahlo/Schmidt- Rantsch, BNatSchG, 1996, § 8a); dies ist etwa geboten, wenn einzelne Flächen im Plangebiet als naturbelassene öffentliche Grünflächen oder gar als (andere) Ausgleichsflächen festgesetzt sind; ihnen kann mangels Eingriffs keine Ausgleichsmaßnahme zugeordnet werden. Zu beachten hat die Gemeinde bei einer Zuordnungsfestsetzung schließlich auch, welche Ausgleichs-

und Ersatzmaßnahmen ganz oder teilweise auf die Herstellung von Erschließungsanlagen (einschließlich solcher nach § 127 II Nr. 4 BauGB) entfallen; denn diese Kosten sind erschließungsbeitragsfähig nach § 128 I 1 Nr. 2 BauGB (vgl. Birk, VBIBW 1998, 82, auch zum Verhältnis von Kostenerstattung und Erschließungsbeitrag).  
(NVwZ-RR 2005, 649, beck-online)

Zu 8.3

Satz 2 ist unbestimmt. In Satz 3 ist „zu empfehlen“ durch „erforderlich“ zu ersetzen, damit die Festsetzung unmissverständlich ist.

Zu 8.5

Die Festsetzung ist missverständlich und zu prüfen.

Zu 9

Die Festsetzungen sind hinsichtlich ggf. beabsichtigter Unterschiede bei Haupt und Nebenanlagen zu überprüfen.

Zu 9.2 letzter Satz

Der Satz ist unmissverständlich. Die Festsetzung ist zu prüfen.

Zu 9.13

Die Festsetzung ist unvollständig.

#### IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

Seite 11 WA 2

Im Plan wurde die Zweigeschossigkeit nicht zwingend festgesetzt. Es ist Übereinstimmung herzustellen.

Seite 13 Parkhaus

Die Zurodnung der Stellplätze im Parkhaus auf die Wohnungen ist zu sichern. Mit Nutzungsaufnahme der Wohnungen muss auch das Parkhaus umgesetzt und die Nutzungsaufnahme gesichert sein. Die Stadt hat das entsprechend zu sichern.

In der Begründung kommt es nicht auf die Wiedergabe der Festsetzungen an, sondern auf die Erläuterung nach dem wie und warum der Festsetzung.

Seit 17ff Zu 3

Die Ver- und Entsorgung muss mit Satzungsbeschluss abschließend geregelt sein.

Seite 19 Zu 4 Immissionsschutz

Auf dem Übersichtsplan ist eine Motocrossanlage dargestellt, die Begründung lässt Aussagen dazu vermissen, im Gutachten wurde diese nicht berücksichtigt.

Seite 29 zu 4.4

#### Vertrag mit Gewerbetreibenden

Mit dem Vertrag allein ist es nicht getan, es muss auch die Umsetzung gesichert sein und überprüft werden. Zuvor ist zu jedoch zu prüfen, ob eine solche vertragliche Vereinbarung überhaupt realistisch umsetzbar ist.

#### SO Parkhaus

Es stellt sich die Frage, ob für die erforderliche Wirkung eine Wand geschlossen sein muss?

Zu 6

Der Bereich des Bodendenkmals ist nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Umweltbericht zu 7.2 Seite 83

Die Überprüfung der Ausgleichsmaßnahmen ist in das Monitoring der Gemeinde einzustellen.

### **Vorbeugender Brandschutz**

#### **Brandschutz – Grundsätzliches**

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V)

#### Erreichbarkeit bebaubarer Flächen

Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.

Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu

befestigen. Am Ende von Feuerwehruzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.

Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

### Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschutzes stellt derzeit das DVGW-Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar.

Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, der zulässigen Art und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der Siedlungsstruktur und der Bauweise, sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln, wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.

Allgemein gilt, dass der über den Grundschutz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf, mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss.

Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich sie – von atypischen Ausnahmefällen abgesehen – auch für dessen Sicherstellung Sorge zu tragen. (s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28 Mai 2008)

Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohrnetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf in dem jeweiligen Löschbereich (300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch:

- Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen, wie

Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten mit Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr)

- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
- Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch

Bei der Entfernung zur Löschwasserentnahmestelle muss die praktische Erreichbarkeit durch die Feuerwehr realistisch sein. Die praktisch nutzbare Wegstrecke zum Aufbau einer Wasserversorgung durch die Feuerwehr, darf nicht wesentlich höher als die linear gemessene Entfernung sein.

Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächst liegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichlichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden.

Richtwerte:

- offene Wohngebiete 140 m
- geschlossene Wohngebiete 120 m
- Geschäftsstraßen 100 m

Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.

Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes – stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar.

Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners, zu erstellen.

### **Untere Denkmalschutzbehörde**

Auf Basis der von Ihnen eingereichten Unterlagen wurde festgestellt, dass keine Änderungen vorzunehmen sind



## **FD Umwelt und Kreisentwicklung**

### **Untere Wasserbehörde**

#### **Untere Wasserbehörde:**

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	*
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

#### **1. Wasserversorgung:**

Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt.  
Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Radegast Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

#### **2. Abwasserentsorgung:**

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Radegast übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende häusliche Abwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen.

#### **3. Niederschlagswasserbeseitigung:**

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Stadt Rehna. Diese betreibt gemäß der Niederschlagswassersatzung (NWS) vom 11.12.2006 in Rehna öffentliche Einrichtungen zur Niederschlagswasserbeseitigung. Der B-Planbereich ist davon nicht betroffen.

Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird, von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließt oder im Rahmen des Gemeingebrauchs in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet wird.

Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne

Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das vorgenannt enthaltene Gebot, Niederschlagswasser nicht mit Schmutzwasser zu vermischen, ist von besonderer Relevanz. Dies entspricht dem Grundsatz zur nachhaltigen Niederschlagswasserbeseitigung. Die Vorschrift ist für die Errichtung neuer Anlagen von Bedeutung. Auch im Siedlungsbestand sind Handlungsspielräume zu nutzen, Veränderungen des Wasserhaushaltes schrittweise entgegenzuwirken, die bisher entstanden sind.

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln.

Die konventionelle Misch- und Trennkanalisation mit vollständiger Ableitung des Niederschlagswassers wird der Zielvorgabe zum lokalen Wasserhaushalt nicht gerecht.

Dezentrale Maßnahmen sollten integriert, abflusswirksame Flächen entkoppelt werden.

Die Stadt Rehna kann als Niederschlagswasserbeseitigungspflichtige regeln, dass das Regenwasser über eine öffentliche Erschließung oder über dezentrale Anlagen abgeführt wird.

Gemäß der Begründung Pkt. 3.2 „Regenwasserentsorgung“ ist unbelastetes Niederschlagswasser dezentral auf den Grundstücken zu versickern bzw. als Brauchwasser zu nutzen. Diese Forderung soll der örtlichen Praxis entsprechen. Der Teil B – Textliche Festsetzungen des Planes enthält keine Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung.

Der § 8 (1) der NWS der Stadt Rehna gestattet eine erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser außerhalb von Trinkwasserschutzzonen, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu erwarten ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen.

Bedingung zur Versickerung des Niederschlagswassers ist der gesicherte Nachweis (Fachgutachten) zur Durchführung einer schadfreien Versickerung anhand der Grundstücksgröße, der Bodenkennwerte und der erforderlichen Flächen für die Versickerungsanlagen, dafür ist der ungünstigste Einzelfall zu betrachten.

Bei einer geplanten Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken hat die Stadt Rehna im B-Plan Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 14; 16 d BauGB auszuweisen und festzusetzen. Voraussetzung für die Flächenfestsetzung ist die vorherige hydrogeologische Bewertung der Boden- und Grundwasserverhältnisse im Bereich der geplanten Bebauung.

Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist beim Betrieb der Versickerungsanlagen auszuschließen. Auf ausreichenden Abstand der Anlagen zu

Gebäuden ist zu achten, entsprechende Hinweise enthält das DWA-Arbeitsblatt A 138.

Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungsstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund sollte die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen mit den Festsetzungen verboten werden. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen.

**Hinsichtlich der vorgenannten Anforderungen sind im B-Plan Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung zu treffen und ein Entwässerungskonzept mit den geforderten Angaben vor Satzungsbeschluss vorzulegen.**

### **5. Gewässerschutz:**

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstückes behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Der B-Plan befindet sich angrenzend an das Radegasttal. Die Radegast stellt ein Wasserrahmenrichtlinien relevantes Gewässer (WRRL) dar. In diesem Zusammenhang sind Gewässerentwicklungsräume zu betrachten, die mögliche künftige Flächennutzungskonflikte aufzeigen. Eine weitestgehend natürliche

Dynamik und Entwicklung des Fließgewässers mit einem guten ökologischen Zustand bzw. Potential ist das Ziel. Entsprechende Maßnahmen zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele ergeben sich aus den veröffentlichten Bewirtschaftungsplänen und Maßnahmenprogrammen. Für den Bereich des B-Planes sind Maßnahmen zur Anpassung/ Optimierung der Gewässerunterhaltung Physische Veränderung von Kanal/Bett/Ufer/Küste - Landwirtschaft vorgesehen, so dass im Bereich des Gewässerentwicklungsplanes eine Freihaltung von Bebauung erforderlich ist. Der Gewässerentwicklungsraum ist im B-Plan darzustellen.

## Rechtsgrundlagen

**WHG** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

**LWaG** Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern

**AwSV** Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

**BauGB** Baugesetzbuch

## Untere Immissionsschutzbehörde

Wird nachgereicht !

## Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Untere Abfallbehörde (UAbfB): Frau Rose

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	x

Abfallrechtliche Festsetzungen sind nicht zu fordern.

## Untere Bodenschutzbehörde (UBodB): Frau Rose

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	x

Festsetzungen, die bodenschutzfachlich angebracht erscheinen:

1. Vor Baubeginn sind die festgesetzten Grünflächen und geplante Freiflächen durch ortsfeste Auszäunungen gegen Befahren, Lagernutzung oder sonstige bodenschädigende Einflüsse wirksam zu sichern, bis die Baumaßnahmen abgeschlossen sind. Erforderliche Arbeitsbereiche bis 3 m Breite können ohne Auszäunung verbleiben.

Festsetzungen, die zur Prüfung vorgeschlagen werden:

2. Fläche oder leicht geneigte Dächer sowie Fassadenflächen sind zu 70 % zu begrünen, soweit Sonnenenergienutzung, Fensterflächen und Türen dem nicht entgegen stehen.
3. In den Wohngebieten WA2 und WA3 sind je Wohngebäude zwei Wohnungen zulässig.

### Begründung

Zu 1.

Auszäunungen sind geeignet vermeidbare Bodenbeeinträchtigungen zu verhindern. Insbesondere bei Grundwasserflurabständen von  $\leq 2$  m ist mit erheblichen Beeinträchtigungen durch vermeidbares Befahren zu rechnen.

Für eine wirksame Sicherung kann es erforderlich werden Auszäunungen zu erneuern, zu verstärken oder zu erhöhen.

Mit der ab 01.08.2022 in Kraft tretenden Fassung der BBodSchV ist die DIN 19639, welche Auszäunungen vorsieht, bereits ab 3000 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Zu 2.

Mit Dach- und Fassadenbegrünungen werden Teilfunktionen des Bodens erhalten oder wiederhergestellt.

Die Pflicht zur Begrünung nur für 70 % der Dachflächen, welche z.B. weniger als 20° geneigt sind und Fassadenflächen festzusetzen, eröffnet dem Bauherrn noch angemessenen Gestaltungsraum. Dies gilt insbesondere dann, wenn bei Fassaden z.B. nur fensterlose Flächen ab 3 m Breite berücksichtigt werden.



Anmerkungen:

Extensive Dachbegrünungen werden häufig mit 0,10 m Mächtigkeit hergestellt.

Extensive Dachbegrünung und Solarenergienutzung gelten nach dem Stand der Technik als vereinbar.

Fassadenbegrünungen können tlw. Schallreflexionen mindern.

Bei annähernd südlich ausgerichteten Wänden können PV-Paneele sinnvoll sein.

Zu 3.

Vorgesehene Festsetzung Nr. 2:

Bei veränderten Familienkonstellationen Wohnungen zusammenzulegen oder teilen zu können, kann dem Flaschenverbrauch entgegen wirken.

Hinweise, die aufgenommen werden sollten.

Für den 3. Absatz der Hinweise

Niveauveränderungen von mehr als 20 cm außerhalb zulässiger baulicher Anlagen und deren statisch notwendiger Schüttkegel sollten vermeiden werden.

Niveauveränderungen können durch Veränderungen des Lufthaushalts (und auch des Wasserhaushalts) Bodenorganismen erheblich schädigen. In Anlehnung an die DIN 19731 können Aufschüttungen und Abgrabungen von bis zu 20 cm in den meisten Fällen toleriert werden.

Zur Versickerung

Neben Versickerungsanlagen und Zisternen, werden auch z.B. Rasen oder Wiesenmulden für extreme Regenereignisse und z.B. Frost-Tauwechselphasen vorgeschlagen.

Zur vorgesehenen Festsetzung Nr. 1.7

...gilt die mittlere im *B-Plan* enthaltene Bestandshöhe...

Diese Ergänzung kann nach Erfahrungen der UBodB Unklarheiten vermeiden, ob vielleicht die nach Straßenbau oder Aufschüttungen des eigenen Geländes entstandene Höhe gemeint sei.

## **Rechtsgrundlagen und sonstige Quellen**

**BBodSchG** - Bundes-Bodenschutzgesetz

**BBodSchV** - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (überarbeitete Fassung (n.F.) tritt am 01.08.2023 in Kraft)

**LBodSchG M-V** - Landesbodenschutzgesetz

**PAK-Erlass M-V**- Bewertung von Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) bezüglich des Wirkungspfades Boden – Mensch des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V vom 13.04.2017

**DIN 18300** – Erdarbeiten (siehe dort auch Homogenbereiche)

**DIN 18915** – Bodenarbeiten

**DIN 19639** - Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben

**DIN 19731** – Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial

**EBV** – Ersatzbaustoffverordnung (tritt am 01.08.2023 in Kraft)

- LABO-Checkliste: Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren - Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug, LABO-Projekt B 1.16, verfügbar als interaktives pdf-Dokument
- Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung, LABO-Projekt B 1.06: Berücksichtigung der Bodenschutzbelange in der Umweltprüfung nach BauGB
- LABO-Checkliste: Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren - Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug, LABO-Projekt B 1.16, verfügbar als interaktives pdf-Dokument
- Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung, LABO-Projekt B 1.06: Berücksichtigung der Bodenschutzbelange in der Umweltprüfung nach BauGB

### Untere Naturschutzbehörde

Untere Naturschutzbehörde: Frau Hamann	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

### Eingriffsregelung: Frau Hamann

Kompensationsflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches des B-Planes Nr. 17 der Stadt Rehna sind als Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft entsprechend der Planzeichenverordnung darzustellen.

Eine Prüfung der zum Vorentwurf eingereichten Eingriffs-Ausgleich-Bilanz erfolgt im Beteiligungsverfahren nach § 4(2) BauGB.

### Baum- und Alleenschutz: Frau Hamann

Im weiteren Planverfahren zum B-Plan Nr. 17 der Stadt Rehna ist zu prüfen, ob sich im Plangebiet nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Bäume befinden. Es sind alle Handlungen unzulässig, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung geschützter Bäume führen können.

Geschützte Baumbestände sind in den Antragsunterlagen darzustellen und Aussagen über Auswirkungen der konkret geplanten Maßnahmen auf den geschützten Baumbestand zu treffen und geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Baumschutz vorzusehen.

Werden im Rahmen der Umsetzung einzelner Maßnahmen Fällungen erforderlich bzw. sind Beeinträchtigungen geschützter Bäume nicht vermeidbar, bedürfen diese Maßnahmen einer Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde. Hierzu wäre ein begründeter Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 18 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Der Ausgleich richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass. Zum Antrag auf Genehmigung ist der Nachweis der Verfügbarkeit von Anpflanzflächen zu erbringen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Bäume, die als Allee oder einseitige Baumreihe nach § 19 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) gesetzlich geschützt sind. Es sind alle Handlungen unzulässig, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung von Alleen oder Baumreihen führen können.

Es ist fachgutachterlich zu prüfen, ob es durch die Umsetzung der geplanten Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 17 der Stadt Rehna zu bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen des Alleebaumbestandes bzw. der einseitigen Baumreihen kommen kann. In erster Linie sind Eingriffe in den geschützten Baumbestand zu vermeiden (§ 15 Abs. 1 BNatSchG). Dazu sind geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Baumschutz aufzuzeigen und in den Planungsunterlagen darzustellen.

Sind bei Umsetzung der Maßnahme Beschädigungen oder nachteilige Veränderungen des Baumbestandes nicht vermeidbar, bedürfen diese Maßnahmen einer Befreiung durch die untere Naturschutzbehörde. Eine Befreiung kann erteilt werden, wenn die Voraussetzungen des § 67 Abs. 1 und 3 BNatSchG vorliegen. Die Voraussetzungen zur Erteilung einer Befreiung wären im Antrag, neben den geprüften Vermeidungsmaßnahmen, darzulegen. Der Ausgleich für Fällungen richtet sich nach dem Alleenerlass, für Beschädigungen oder nachteilige Veränderungen nach dem Baumschutzkompensationserlass. Zum Antrag auf Genehmigung ist der Nachweis der Verfügbarkeit von Anpflanzflächen zu erbringen.

In einem Befreiungsverfahren nach § 19 NatSchAG M-V sind die anerkannten Naturschutzverbände zu beteiligen (§ 30 Abs. 1 NatSchAG M-V). Die Unterlagen auf Befreiung sind mir in 7-facher Ausfertigung für die Verbandsbeteiligung zuzusenden.

## **Natur- und Landschaftsschutzgebiete: Frau Basse**

### **Landschaftsschutzgebiet „Radegasttal“**

Für größere Teilbereiche des B-Planes Nr. 17 ist eine Herauslösung aus dem Geltungsbereich der LSG-VO „Radegasttal“ erforderlich, wozu – wie unter Punkt 2.3.1 der B-Planbegründung auch ausgeführt – noch ein aktualisierter Herauslösungsantrag zu stellen ist.

Zu den erforderlichen Voraussetzungen für die Einleitung des Herauslösungsverfahrens wurden im Vorfeld umfangreiche Abstimmungen durchgeführt, deren Ergebnis im Abstimmungsprotokoll vom 31.03.2021 (siehe Anlage) festgehalten ist.

Diese Voraussetzungen beziehen sich auf den zwingend einzuhaltenden Pufferstreifen zwischen den Wohnbauflächen und dem NSG „Radegasttal“ sowie die Umsetzung von



Maßnahmen gemäß Managementplan für das benachbarte GGB (auf Flächen im Eigentum der Stadt Rehna) im Rahmen der erforderlichen naturschutzrechtlichen Kompensation. Hierzu werden nachfolgend auch Auszüge aus dem Abstimmungsprotokoll zitiert:

### **1. Pufferstreifen:**

- Sachstand vor der Abstimmung
  - „- Eine weitere Bedingung für das Herauslösungsverfahren im Zusammenhang mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes war ein 15 m breiter Pufferstreifen zwischen den Wohnbauflächen und dem Radegasttal mit seinen Schutzgebieten bzw. Schutzansprüchen.
- zu beachtendes Abstimmungsergebnis:
  - „- Dieser Pufferstreifen stellt ein Mindestmaß dar und ist zwingend einzuhalten.
  - Die Pufferflächen sind als Maßnahmenflächen in den Bebauungsplan aufzunehmen.“

**Derzeit ist der Pufferstreifen als private Grünfläche dargestellt, was entsprechend zu ändern ist.**

**Es ist eine Maßnahmenfläche zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft darzustellen und rechtlich zu sichern.**

Eine Zuordnung dieser Maßnahmenfläche zu den privaten Wohngrundstücken erscheint im Interesse der tatsächlichen Funktionssicherung des Pufferstreifens völlig ungeeignet. Auch die vorgesehene Festsetzung der Satzung, dass „entsprechende Mittel zu wählen (sind), um ein Betreten der Grünfläche selbst und des angrenzenden Radegasttales zu verhindern“, ist rechtlich zu unbestimmt.

Außerdem sollten – wie im Rahmen der B-Planbegründung empfohlen – im Interesse der Abschirmfunktion auch einzelne Baumpflanzungen vorgesehen werden. Für die Anlage der extensiven Mähwiese ist Regiosaatgut festzusetzen.

**2. Kompensationsflächen und –maßnahmen (der Eingriffsregelung) mit „Nutzen“ für das NSG „Radegasttal“ bzw. das überlagernde GGB** als kompensierende Maßnahme für die durch die Herauslösung nun entfallende Pufferfunktion des LSG und die im Herauslösungsbereich jetzt mit Wohnbebauung überplante naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche

- Aussagen Abstimmungstermin
  - „- Die Stadt Rehna ist sich der hochwertigen Landschaftsbestandteile innerhalb des Stadtbereiches bewusst und wird im Rahmen des Planungsprozesses die Möglichkeiten prüfen bisher nicht umgesetzte sogenannte wünschenswerte Maßnahmen des Managementplanes zum GGB umzusetzen.
- ...
- Prinzipiell werden diese Bemühungen von Seiten der uNB begrüßt, da diese Maßnahmen eine naturschutzfachliche hohe Bedeutung (günstig für Wasserhaushalt, Entgegenwirken des Klimawandels etc.) besitzen.
- Es wird die Möglichkeit gesehen diese Maßnahmen, neben einer Umsetzung von Maßnahmen aus dem Managementplan und Verbesserung des Landschaftsschutzgebietes, gleichzeitig als

Ausgleich im Sinne der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V (HzE) zu verwenden.

...

Weiteres Vorgehen

- Kompensationsmaßnahmen sind im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 17 in ihrer

Ausprägung und Inhalten zu detaillieren und abzustimmen.“

• „Fazit:

Unter Berücksichtigung der folgenden Aspekte ist aus Sicht der uNB eine Herauslösung wie

beantragt prinzipiell umsetzbar:

...

- **Umsetzung von Maßnahmen gemäß Managementplan**

- Erhalt von Pufferflächen im Süden“

**Der nun gemäß Umweltbericht hauptsächlich vorgesehene Kauf von Ökopunkten eines nicht näher spezifizierten Ökokontos für die externen Kompensationsmaßnahmen entspricht nicht dem Abstimmungsergebnis und den notwendigen Voraussetzungen für die Einleitung des LSG-Herauslösungsverfahrens.**

### **Artenschutz: Frau Kureck**

Hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange sind die Antragsunterlagen vollständig. Eine inhaltliche Stellungnahme werde ich zur Entwurfsbeteiligung abgeben.

### **Begründung**

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten zu beschädigen oder zu zerstören.

Entsprechend LUNG (2012) ist spätestens auf der Ebene des Bebauungsplanes ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) zu erarbeiten und der zuständigen Behörde vorzulegen. Ein AFB ist den Antragsunterlagen beigelegt.

### **Biotopschutz: Herr Berchtold-Micheel**

Es ist seitens des Plangebers auf der Grundlage einer aktuellen Bestandserfassung fachgutachtlich prüfen zu lassen, ob das geplante Vorhaben zu bau-, anlage- oder betriebsbedingten (inkl. der mittelbaren) Auswirkungen führt, in deren Folge es zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Biotopen kommen kann, die nach § 20 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) besonders geschützt sind. Wenn dies der Fall ist, muss geprüft werden, ob die Beeinträchtigungen bzw. Eingriffe vermeidbar sind. Ist dies nicht möglich und liegt einer der beiden Ausnahmetatbestände nach § 20 Abs.

3 NatSchAG M-V vor, muss bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V gestellt werden. In dem Antrag ist ausführlich darzulegen, dass der Eingriff ausgleichbar oder aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erforderlich ist (Ausnahmetatbestände im § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V). Es ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzulegen. Die Antragsunterlagen sind in 7-facher Ausfertigung (1x Papierfassung und ggf. 6x digital auf CD) einzureichen, da die anerkannten Naturschutzvereinigungen im Verfahren zu beteiligen sind (§ 30 NatSchAG M-V).

### **Natura 2000/SPA**

Ein Europäisches Vogelschutzgebiet ist nicht betroffen.

### **Natura 2000/ GGB**

Das B-Plangebiet grenzt unmittelbar an das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GgB) DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“, teilweise werden auch Flächen des GgB direkt mit überplant. Somit ist hier zwingend der Nachweis der Verträglichkeit der Planung mit den Schutz- und Erhaltungszielen des GgB DE 2132-303 erforderlich.

Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG sind Pläne und Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen. Durch diese Vorschrift wird Art 6 Abs. 3 FFH-RL in nationales Recht umgesetzt.

Hierbei sind alle bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen der Planung zu ermitteln und entsprechend zu bewerten. Als Grundlage sind dabei der bestehende Managementplan, aktuelle Erkenntnisse zum Gebiet und insbesondere auch die Natura 2000-Gebiete-Landesverordnung M-V (Natura 2000-LVO M-V) zu verwenden. Mit Erlass dieser Verordnung wurden die bestehenden FFH-Gebiete in den Status von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung (GgB) überführt und auch die jeweiligen maßgeblichen Bestandteile der Lebensraumtypen und Arten definiert.

Maßstab für die Erheblichkeit von Gebietsbeeinträchtigungen sind die für das Gebiet maßgeblichen Erhaltungsziele, also die Festlegungen zur Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands der in einem FFH-Gebiet vorkommenden Lebensräume und Arten nach den Anhängen I und II FFH-RL. Die Erhaltungsziele ergeben sich aus der Schutzerklärung (Natura 2000-LVO M-V) bzw. aus dem Managementplan für das Gebiet, die Standarddatenbögen sind hier nur noch hilfsweise mit zu verwenden.

Seitens der unteren Naturschutzbehörde kann einem Plan deshalb nur zugestimmt werden, wenn nachgewiesen ist, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele ausgeschlossen sind. Im Rahmen der Planung ist somit die Verträglichkeit mit den Schutz- und Erhaltungszielen des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GgB) DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ nachzuweisen.

Bestandteil der vorliegenden Antragsunterlagen ist auch eine FFH-Untersuchung, Stand November 2022. Eine abschließende Prüfung der vorliegenden FFH-Untersuchung hat nicht stattgefunden, da Ziel der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Klärung hinsichtlich Untersuchungsumfang und Inhalt ist. Hinsichtlich des gewählten Untersuchungsumfanges und Inhaltes, siehe beiliegende FFH-Untersuchung, ergeben sich aktuell keine Nachforderungen oder Ergänzungen.

## **Rechtsgrundlagen**

**BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

**NatSchAG M-V** Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66)

**Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis**

**Nordwestmecklenburg** Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2000): Grundlagen der Landschaftsplanung in Mecklenburg-Vorpommern, Band 4 a. Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg.

**EG-Vogelschutzrichtlinie** Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates v. 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) (Amtsblatt der Europäischen Union 2010 L20/7)

**Natura 2000-LVO M-V** Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern v. 12. Juli 2011

## **FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr**

### **Untere Straßenverkehrsbehörde**

Gegen das o. g. Vorhaben werden aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben.

Einige Hinweise zur möglichen Verkehrsführung möchte ich dennoch geben: Zu klären ist, welche Beschilderung des B-Plan-Gebietes Nr. 17 angestrebt wird. Die Verwaltungsvorschrift zur StVO stellt klare Vorgaben zur Errichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches heraus, die ich kurz nennen möchte:

- sehr geringe Frequentierung durch Verkehr,
- eine überwiegende Aufenthaltsfunktion muss vorliegen,
- ein niveaugleicher Ausbau für die ganze Straßenbreite ist erforderlich,
- Vorsorge für den ruhenden Verkehr ist zu treffen und

mit Ausnahme von Parkflächenmarkierungen sollen in verkehrsberuhigten Bereichen keine weiteren Verkehrszeichen angeordnet werden.

Möglich wäre auch die Ausschilderung einer Tempo-30-Zone. Auch hier gibt es planungsrelevante Vorgaben. Die Errichtung einer solchen Zone soll auf der

Grundlage einer flächenhaften Verkehrsplanung vorgenommen werden. Sie kommt nur dort in Betracht, wo der Durchgangsverkehr von geringer Bedeutung ist. Sie dienen vorrangig dem Schutz der Wohnbevölkerung sowie der Fußgänger und Fahrradfahrer. Es gilt die Grundregel "rechts vor links".

Sollte die Ausschilderung als verkehrsberuhigter Bereich nicht verfolgt werden, wäre zu prüfen, ob die Realisierung eines gemeinsamen Geh- und Radweges (VZ 240) mit einem Mindestmaß von 2,50m möglich ist. Dies stellt einen enormen Sicherheitsgewinn für Radfahrer/innen dar. Bei der Realisierung eines reinen Gehweges müssten Radfahrer/innen sich auf der Straße fortbewegen.

Sofern im Zuge der Bauarbeiten öffentlicher Verkehrsgrund beansprucht wird, ist ein Antragsverfahren nach § 45 Abs. 6 Straßenverkehrs-Ordnung gegenüber der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu eröffnen.

Sollte durch den Neubau des B-Plan-Gebietes Nr. 17 Beschilderung versetzt bzw. ergänzt oder gar entfernt werden soll, ist ein Antragsverfahren gegenüber der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu eröffnen.

## **FD Kreisinfrastruktur/ FG Hoch- und Straßenbau**

### **Als Straßenaufsichtsbehörde**

entsprechend den vorliegenden Planunterlagen ergeht folgende Stellungnahme:

1. Für die zu planenden Straßen und Nebenanlagen sind die Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände, Grundmaße für Verkehrsräume und lichte Räume von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern, Flächen für Kurvenfahrten (Kurvenverbreiterungen) und Sichtweiten entsprechend RAST 06 einzuhalten. Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschränke usw. sind außerhalb des Lichtraumprofils der Straßen und Nebenanlagen anzuordnen. Flächen für Abstände zu Grundstückseinfriedungen oder Einbauten wie z.B. Straßenlampen neben den Fahrbahnen sind bei den öffentlichen Verkehrsflächen zusätzlich zu berücksichtigen.
2. An der Einmündung in die übergeordnete Straße sind die Sichtdreiecke freizuhalten.
3. Die Fahrbahnbreite der Planstraße „B“ von 4,75 m gewährleistet nicht, wie in der Begründung dargestellt, den Begegnungsfall LKW (Abfallsammelfahrzeug)/PKW.
4. Die vorgesehenen Gehwege in den Planstraßen „A“ und „B“ unterschreiten mit 1,50 m gravierend die erforderliche Mindestbreite. Gemäß RAST 06 ergeben sich die Grundmaße für den Fußgängerverkehr mit 1,80 m Verkehrsraum zzgl. der seitlichen Sicherheitsräume. Dieser beträgt zum Fahrbahnrand 0,50 m. Daraus ergibt sich eine Mindestbreite von 2,30 m für den Gehweg zzgl. seitlicher Sicherheitsraum zu Einfriedungen, Einbauten usw. von 0,25 m.
5. Grenzen Parkflächen an Pflanzbeete, Gehwege usw. sind gemäß RAST 06 bei Längsaufstellung Breitenzuschläge für das Öffnen der Wagentüren von 0,75 m zu berücksichtigen. Diese fehlen bei der vorliegenden Planung.

Die Ausführungsunterlagen für die Erschließungsstraßen sind gemäß § 10 StrWG-MV der Straßenaufsichtsbehörde in 3-facher Ausfertigung zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.

### **Als Straßenbaulastträger**

Zum o. a. B-Plan gibt es unsererseits keine Einwände.

Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

### **Abfallwirtschaftsbetrieb**

Aus Sicht des AWB bestehen gegen die vorgelegten Planungen keine Bedenken.

Es wird angeregt, einen Wertstoffsammelplatz (Behälter für Glas und Papier, evtl. auch Alttextilien) im Gebiet einzuplanen.

### **FD Kataster und Vermessung**

Siehe Anlage

Auskunft erteilt Herr Scholz  
Zimmer 3.201  
Fernruf 03841-3040-6620  
Telefax 03841-3040-86620

**Landkreis  
Nordwestmecklenburg**  
- Fachdienst Umwelt und Regionalentwicklung -  
FG 66/80.2  
Untere Behörden für Abfall, Bodenschutz und Im-  
missionsschutz




**Empfänger:**

**FD61/63  
im Hause**

Zeichen: Eingang: Fertigstellung: 7.03.2023

**Rehna, B-Plan 17  
Vorentwurf vom 23.11.2022**

**Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Scholz**

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Vorliegend sind

- B-Plan Vorentwurf Stand 23.11.2022
- Begründung zum B-Plan Stand 23.11.2022
- Entwurf einer Schalltechnischen Untersuchung, Lärmschutz Seeburg, vom 8.06.2022

Der Entwurf der schalltechnischen Untersuchung (SU) untersucht Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet durch

- Verkehr (Straße, Schiene)
- Gewerbe.

Zum Verkehrslärm zeigt die SU verschiedene Überschreitungen von Richtwerten nach DIN 18005 und Grenzwertüberschreitungen nach der 16 BImSchV auf.

Zum Gewerbelärm zeigt die SU ebenfalls verschiedene Überschreitungen von Richtwerten nach DIN 18005 auf.

In Teil 7 macht die SU Vorschläge zur Bewältigung der verschiedenen Überschreitungen. Die Gemeinde setzt sich in Teil 4 der Begründung zum B-Plan mit den Vorschlägen der SU auseinander.

Hierzu wird folgendermaßen Stellung genommen:

**1. Verkehrslärm**

### 1.1 Lärmschutzwall

Die Stadt Rehna will auf die Errichtung eines Lärmschutzwalls zum Schutz vor einer nächtlichen Überschreitung des Richtwerts nach DIN 18005 um bis zu 5 dB(A) im gesamten Plangebiet verzichten. Ein Lärmschutzwall habe erhebliche räumliche Abmessungen, seine Errichtung wird offenkundig für unzumutbar gehalten. Eine Lärmschutzwand oder eine Kombination aus einem relativ niedrigen Wall mit einer aufsitzenden Wand werden nicht betrachtet. Stattdessen will die Stadt sich darauf beschränken, passive Lärmschutzmaßnahmen festsetzen. Dazu teilt sie das Plangebiet in Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ein und trifft in Nr. 8 spezifische Festsetzungen zur Lage von Raumnutzungen und für schalldämmende Maßnahmen.

*>> Der gutachterliche Vorschlag eines Lärmschutzwalls von 2,5 m Höhe sollte nicht als baulich einzige Möglichkeit angesehen und verworfen werden. Beachtlich ist auch, dass der Wall innerhalb der Grenzen des Grüngürtels Platz finden würde. Es würde dann eben ein Grüngürtel auf einem Wall entstehen. Eine Kombination eines kleineren Lärmschutzwalls mit aufsitzender Lärmschutzwand ist ebenfalls möglich und sollte gutachterlich betrachtet werden. Die Abmessungen der Lärmpegelzonen könnten so reduziert und passive Lärmschutzmaßnahmen vermieden werden.*

### 1.2 Bebauung als Abschirmung

Die Stadt Rehna sieht im nordwestlichen Bereich anstelle eines WA ein SO „Parkhaus“ vor, und nimmt so eine empfindliche Nutzung aus einem stark verlärmten Planbereich und schafft gleichzeitig einen baulichen Lärmschutz für die dahinterliegende Wohnbebauung. Ein guter Gedanke, aber:

*>> Die durch das Parkhaus entstehende Abschirmung wurde nicht gutachterlich auf seine Wirksamkeit untersucht. Dies ist nachzuholen. In diesem Zuge sollte das gesamte Schallgutachten mit Blick auf die geänderte Planung überarbeitet werden.*

*>> Der durch das Parkhaus entstehende Schallschutz ist erst nach dessen Errichtung wirksam. Es sollte festgesetzt werden, dass die durch das Parkhaus zu schützende Wohnbebauung erst nach Errichtung des Parkhauses erfolgen darf.*

### 2. Gewerbelärm

Von besonderem Gewicht ist der Lärm, der von dem Getreidelager ausgeht, dass sich westlich der B104 und nordwestlich des Plangebiets befindet.

Da das Plangebiet eine an den Betrieb heranrückende Bebauung mit sich bringt, ist hier das Rücksichtnahmegebot in Bezug auf den Bestandsbetrieb zu beachten.

Die Stadt muss, um eine Reduzierung des vom Getreidelager auf das Plangebiet einwirkenden Lärms zu erzielen, eine vertragliche Einigung mit dem Betreiber des Lagers treffen. Die Einigung sollte öffentlich-rechtlich gesichert werden, z.B. über eine Baulast, um auch eventuelle Betriebsnachfolger zu verpflichten.

Gemäß Nr. 4.4 der Begründung wurde eine vertragliche Einigung noch nicht erzielt. Das Ob- und Wie einer Reduzierung des vom Getreidelager ausgehenden Lärms steht damit überhaupt noch nicht fest. Somit kann derzeit seriös keine Aussage dazu getroffen werden, wie weitgreifend der Lärmschutz sein wird und welche Schallschutzmaßnahmen (aktive, passive) im Plangebiet noch zu ergreifen sind.

*>> Die vertragliche Einigung mit dem Betreiber des Getreidelagers ist unbedingt voranzutreiben. Das Planverfahren sollte solange pausieren, bis ein Vertrag zustande gekommen ist. Die Vertragsverhandlungen sollten gutachterlich begleitet werden. Nach Abschluss des Vertrags ist die SU anhand der konkret erzielten Lärminderung zu überarbeiten.*

*>> Der Lärmschutzwall / - die Wand und die Minderung der betrieblichen Immissionen sollten so gestaltet werden, dass die Einrichtung von Lärmpegelbereichen und passive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet weitestgehend nicht notwendig werden.*

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Frank Scholz





**Landkreis Nordwestmecklenburg**  
**Der Landrat**  
Kataster- und Vermessungsamt

Landkreis Nordwestmecklenburg Postfach 1565 23958 Wismar

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Stabsstelle Wirtschaftsförderung,  
Regionalentwicklung und Planen  
Postfach 1565  
23958 Wismar

Auskunft erteilt Frau C. Haberer  
Zimmer 2.311 Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

**Telefon** 03841 / 3040-6222 **Fax** 03841 / 3040-86222

**E-Mail** [c.haberer@nordwestmecklenburg.de](mailto:c.haberer@nordwestmecklenburg.de)

**Unsere Sprechzeiten**

Di 09:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 16:00 Uhr  
Do 09:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 18:00 Uhr

**Unser Zeichen** 2023-B1-0007

Grevesmühlen, 27.01.2023

Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom  
27.01.2023

**Stellungnahme des KVA als TÖB zum B-Plan**  
**Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 17 „Am Forstweg“ der Stadt Rehna**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im B-Planbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzkpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

**Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.**

Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

C. Haberer

# Festpunktübersicht

Maßstab ca. 1:5000

