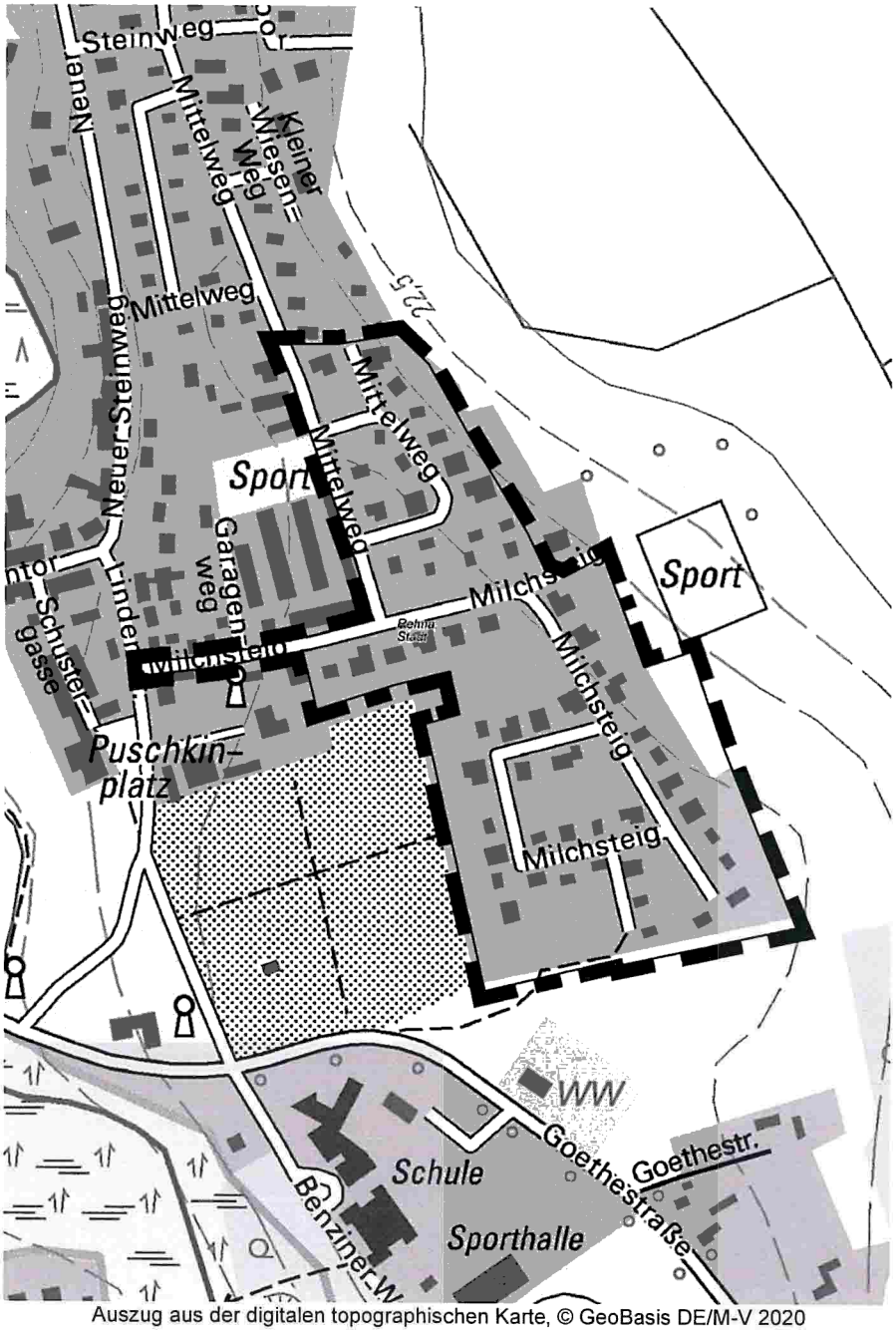

Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2020

STADT REHNA

Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Milchsteig“

BEGRÜNDUNG

SATZUNGSBESCHLUSS

06.05.2021

Planverfasser:

PLANUNGSBÜRO
HUFMANN
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Stadt Rehna

Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Milchsteig“

Inhalt Seite

Teil 1 - Begründung ... 2

1. Einleitung ... 2

1.1 Planungsziele, Planungsanlass und Planverfahren ... 2

1.2 Lage und Geltungsbereich ... 3

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung ... 4

1.4 Eigentumsverhältnisse, Planungskosten ... 5

2. Ausgangssituation ... 5

2.1 Bebauungsplan Nr. 5 „Milchsteig“, rechtskräftig seit 1999, sowie 2. Änderung, rechtskräftig seit 2003 ... 5

2.2 Bebauungsplangebiet Nr. 5 „Milchsteig“, Situation 2020 ... 7

2.3 Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, Situation 2020 ... 8

3. Inhalt der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ... 9

4. Löschwasserversorgung ... 11

5. Darstellung der Unterschiede zwischen den Ausgleichs-/Minimierungsmaßnahmen in dem Ursprungsplan des Bebauungsplanes Nr. 5 und der 2. Änderung zur Bestimmung der Berechnungsgrundlage für die Neubilanzierung ... 11

6. Sonstiges ... 14

Teil 2 - Umweltbericht ... 15

1. Einleitung ... 15

1.1 Allgemeines ... 15

1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes ... 15

1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes ... 15

2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen ... 16

2.1 Fachgesetze ... 16

2.2 Fachplanungen ... 17

2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte ... 18

3. Ausgangssituation ... 20

3.1 Betrachtung Schutzgüter im Ursprungsplan ... 20

3.2 Betrachtung Artenschutz und Schutzgebiete (Natura 2000) in der 3. Änderung 21
4. Bebauungsplangebiet Nr. 5 „Milchsteig“, Situation 2020 23
4.1 Betrachtung der Schutzgüter 23
4.2 Natura-2000 Prüfung 26
5. Neubilanzierung der Kompensationsmaßnahmen 27
6. Auswirkungen der Planung 32

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Planungsziele, Planungsanlass und Planverfahren

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Ziel verbunden, in der Stadt die nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten.

Die Stadtvertretung der Stadt Rehna hat nach pflichtgemäßem Ermessen die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Milchsteig“ beschlossen.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Jahr 1999 verfügt die Stadt Rehna über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 mit der Gebietsbezeichnung „Milchsteig“. Der Bebauungsplan Nr. 5 hat zwischenzeitlich zwei rechtskräftige Änderungen erfahren. Die 1. Änderung wurde nicht rechtskräftig.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 5 „Milchsteig“ handelt es sich um eine verbindliche Bauleitplanung, die auf einer Fläche von ca. 6 ha im Osten der Stadt Rehna im Wesentlichen Allgemeine Wohngebiete ausweist. Mit dem Ursprungsplan sowie mit den rechtskräftigen Änderungen wurden Eingriffe in Natur und Landschaft festgestellt, diese definiert und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Für die Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen des Ursprungsplanes sowie der beiden rechtskräftigen Änderungen wurde, wie zu der damaligen Zeit üblich, ein Bewertungsmodell aus Rheinland/Pfalz verwendet. Nunmehr wurde festgestellt, dass große Teile der im Bebauungsplan Nr. 5 festgelegten Ausgleichsmaßnahmen nicht umgesetzt wurden. Darüber hinaus wurden auch Flächen, die dem Ausgleich dienen sollten, einer privaten Grundstücksnutzung zugeführt.

Im Rahmen einer 4. Änderung des Bebauungsplanes sollen nun die nicht umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen konkret festgestellt und das bestehende Kompensationsdefizit definiert werden. Hierbei ist die Schwierigkeit zu beachten, dass den heute zu beachtenden „Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE), Neufassung von 2018“ eine gänzlich andere Bewertungssystematik als dem damaligen Modell des Bundeslandes Rheinland/Pfalz zu Grunde liegt. Die Vergleichbarkeit von Biotopwertigkeiten ist nicht gegeben. Daher erfolgt nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg eine Neubewertung der Ausgleichsmaßnahmen der Ursprungsplanung nach der HzE, Neufassung von 2018, und eine Bewertung der aus heutiger Sicht noch durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zahlreiche der damals verwendeten Biotoptypen in der HzE 2018 nicht zu finden sind. Um die damaligen Ausgleichsmaßnahmen einer Bewertung nach heutigen Maßstäben zuzuführen, müssen daher oftmals Biotoptypen verwendet werden, die den damals verwendeten zumindest nahekommen. Auch werden manche der damaligen Maßnahmen heute nicht mehr als Ausgleich anerkannt. Vor diesem Hintergrund erfolgt die Bilanzierung in Anlehnung an die HzE 2018.

Aufgabe der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, die nach Hinweisen des Landkreises Nordwestmecklenburg im Regelverfahren zu führen ist, ist es demnach, im Rahmen eines Umweltberichts das bestehende Kompensationsdefizit zu bestim-

men und daran anschließend Möglichkeiten aufzuzeigen, dieses Defizit außerhalb des Plangebietes durch Zugriff auf externe Ökokonten auszugleichen.

Die Stadt Rehna beabsichtigt mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 die bestehende städtebauliche Situation, die sich als sozial verträglich und funktional erwiesen hat, planungsrechtlich zu sichern. Gegenüber dem Ursprungsplan sollen Hausgärten als private Grünflächen ausgewiesen werden und die Festsetzungen zur baulichen Nutzung der Allgemeinen Wohngebiete und der Hausgärten neu geregelt werden.

Zusammengefasst sollen im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 folgende Inhalte erarbeitet werden:

1. Umwidmung öffentlicher Grünflächen in private Grünflächen und Bestimmung der zulässigen baulichen Nutzungen auf den Flächen,
2. Bestimmung der zulässigen baulichen Nutzung auf den als private Grünflächen festgesetzten Hausgärten,
3. Ausweisung von Bauflächen innerhalb Allgemeiner Wohngebiete sowie die Erweiterung der WA-Flächen am östlichen Ortsrand
4. Bestimmung der nicht umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen,
5. Erarbeitung einer Ausgleichsbilanzierung,
6. Bestimmung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen sowie
7. Darstellung aller Inhalte innerhalb einer neuen Planzeichnung und einer neuen Begründung.

Vom 05.10.2020 bis zum 06.11.2020 fand die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB statt. Nach der Auswertung der Stellungnahmen zum Entwurf wurden folgende Präzisierungen vorgenommen:

- die bauliche Nutzung der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ wurde auf notwendige oder geeignete bauliche Anlagen (z. B. Geräteschuppen) mit einer maximalen Grundfläche von 20 m² je zu einem Baugrundstück dazugehörigen Hausgarten begrenzt.

Wesentliche Änderungen wurden am Entwurf nicht vorgenommen. Es erfolgten lediglich einige redaktionelle Anpassungen.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das ca. 6 ha große Plangebiet befindet sich im Osten der Stadt Rehna und wird im Norden und Süden von Eigenheimbebauung, im Osten von Wiesenflächen einschließlich eines Reitplatzes sowie im Westen durch den Friedhof und einen Garagenkomplex begrenzt. Die Erschließung erfolgt über den Milchsteig und den Mittelweg.

Auszug aus dem Luftbild, © GeoBasis DE/M-V 2020
Lage des Geltungsbereiches anhand der Flurstücksgrenzen im Osten der Ortslage Rehna

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Stadt Rehna verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan i. d. F. der 4. Änderung. In diesem hat die Stadt im Nordosten der Ortslage eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 stimmen demzufolge mit den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes überein, sodass dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen wird.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Durch das Abstellen auf die BauNVO i. d. F. des Ursprungsplanes sind Ferienwohnungen, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgeld vorüber-

gehend zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind, in den allgemeinen Wohngebieten unzulässig.

Als Plangrundlagen wurden die digitale topographische Karte und das Luftbild, © GeoBasis DE/M-V 2020; der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Apolony, Rehna, vom 01.09.1997; die rechtskräftige Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 sowie eigene Erhebungen verwendet.

1.4 Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Flächen des Plangebietes befinden sich in öffentlichem und privatem Eigentum. Die Planungskosten werden von der Stadt Rehna getragen.

2. Ausgangssituation

2.1 Bebauungsplan Nr. 5 „Milchsteig“, rechtskräftig seit 1999, sowie 2. Änderung, rechtskräftig seit 2003

Auszug aus der Begründung der Ursprungsplanung (kursiv) und Inhalte der 2. Änderung:

Planungsziel

Die städtebauliche Zielstellung besteht in der Reaktivierung der Brachfläche „Schweinestallanlage“ durch die geplante Wohnbebauung mit einer Versorgungseinrichtung. Damit erfolgt die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes und die Aufwertung des Stadteingangsbereiches aus Richtung Grevesmühlen. Grund und Boden werden dabei effektiv umgenutzt, Altlasten werden beseitigt.

Die künftige Bebauung als Eigenheimstandort fügt sich als Stadtrandzone positiv in das Landschaftsbild ein. Der Übergang zum östlich angrenzenden Freiraum (Tieneniederung) wird interessanter und erlebbarer.

Als Grundstücksgrößen sind Parzellen zwischen 500 bis 700 m² vorgesehen. Als Randbebauung sollen die Gebäude eingeschossig und als Einzelhäuser errichtet werden.

Eine Versorgungseinrichtung wird an zentraler Stelle in den Wohnkomplex integriert. […]

Im Rahmen der 2. Änderung, ergab sich für die Versorgungseinrichtung eine Änderung:

„Im Baufeld 4 war der Standort für ein Ladengebiet festgesetzt, das aber trotz aller Bemühungen seitens der Amtsverwaltung keinen Investor fand. Neben der Nutzungsänderung für das Baufeld soll auch die Stellplatzanlage entfallen und als Baugrundstück ausgewiesen werden. […] Dem Charakter des übrigen Eigenheimgebietes angepasst soll das Baufeld 4 in ein „Allgemeines Wohngebiet“ […] umgewandelt werden.“

Umfang und Bewertung des Eingriffs

Ein wesentlicher Bestandteil einer jeden Eingriffsplanung sollte die Eingriffsminimierung sein. Durch die Wahl des Standortes kann dieser Forderung im Wesentlichen entsprochen werden.

Mit einer Versiegelung von ca. 1,5 ha vor dem Eingriff und einer möglichen Versiegelung von ca. 2,2 ha erfolgt eine Neuversiegelung von ca. 0,7 ha, d. h. 31 % mehr gegenüber dem Bestand.

Durch die Nutzungsänderung des Baufeldes 4 vom „Sondergebiet Ladengebiet“ in ein „Allgemeines Wohngebiet“ in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung überarbeitet worden.

„Die Bestandsbilanzierung erfährt keine Änderung, durch die verringerte GRZ (von 0,8 auf 0,3) im Baufeld 4 verringert sich die Wertbilanz der Planung leicht.“

Neuanlage von Grünflächen

Siehe Tabelle unter Punkt 4. dieser Begründung

Die *Bilanzierung des Bestandes und der Planung* erfolgte im Jahr 1999 sowie im Jahr 2003 nach der Biotopwerttabelle für die Bilanzierung in der Eingriffsplanung gemäß der „Verfügung der Bezirksregierung Rheinhessen/Pfalz vom 15.03.1989 zum Vollzug des Landespflegegesetzes, Beitrag zum § 17 Landespflegegesetz – Landschaftsplanung in der Bauleitplanung“.

Baumschutz

Da der Landkreis Nordwestmecklenburg keine gültige Baumschutzsatzung besitzt, wird hiermit auf das Gesetzblatt der DDR – Baumschutzverordnung vom 28. Mai 1981 zurückgegriffen.

Ausgleichsmaßnahmen (Bestand, Planung, Bilanzierung)

Für Ausgleichsmaßnahmen ist das angrenzende Flurstück 60/2 (3 000 m²) vorgesehen.

Mit einer verbleibenden Differenz von 4 766,88 Biotopwertpunkten, d. h. einem Ausgleich des Eingriffs von 80,27 %, ist aus Sicht der Grünordnungsplanung der Eingriff ausgeglichen, da

1. *die erheblichen Aufwendungen zum Abriss der Stallgebäude zu beachten sind (Landschaftsbild),*
2. *die Beseitigung der Altlasten (Kreisstraßenmeisterei, Tankstelle) zu beachten sind.*

Zur Bilanzierung wird in der 2. Änderung Folgendes ausgeführt:

„Biotopwert vor dem Eingriff: 24 148,8 Punkte
Biotopwert nach dem Eingriff: 19 201,32 Punkte
Differenz: 4 947,48 Punkte

Das heißt, der Eingriff ist zu 79,51 % ausgeglichen. Damit sind Ausgleichsmaßnahmen notwendig.“

Es wurden Ausgleichsmaßnahmen (siehe Tabelle unter Punkt 4. dieser Begründung) vorgesehen.

„Mit einer verbleibenden Differenz von 3 960,48 Biotopwertpunkten, d. h. einem Ausgleich des Eingriffs von 83,60 %, ist aus Sicht der Grünordnungsplanung der Eingriff ausgeglichen, da
1. die erheblichen Aufwendungen zum Abriss der Stallgebäude zu beachten sind (Landschaftsbild),
2. die Beseitigung der Altlasten (Kreisstraßenmeisterei, Tankstelle) zu beachten sind.“

2.2 Bebauungsplangebiet Nr. 5 „Milchsteig“, Situation 2020

Seit der Aufstellung des Ursprungsplanes im Jahre 1999 hat der Bebauungsplan mehrere Änderungen erfahren.
- Das Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung wurde abgebrochen, Rechtskraft wurde daher nicht erlangt.
- Die 2. Änderung ist seit 2006 rechtskräftig und betraf das Sonstige Sondergebiet „Ladengebiet“ einschließlich Stellplatzfläche im Baufeld 4, für das eine Nutzungsänderung durchgeführt wurde. Dem Charakter des übrigen Eigenheimgebietes angepasst wurde hier ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit eingeschossigen Einzelhäusern festgesetzt. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde entsprechend überarbeitet.
- Die 3. vereinfachte Änderung ist seit 2013 rechtskräftig und beinhaltete eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches an der südlichen Plangebietsgrenze.

Im Jahr der Planaufstellung der 4. Änderung ist das Plangebiet bis auf zwei Grundstücke mit eingeschossigen Einfamilienhäusern entsprechend den Festsetzungen bebaut. Die Grundstücksgrößen sind durch die Hinzunahme von Grünflächen als Hausgärten deutlich größer als im Ursprungsplan vorgesehen. Gemäß der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung sind Zufahrten, Parkflächen und Stellplätze auf öffentlichen Grundstücksflächen in wasserdurchlässigem Aufbau hergestellt worden. Die Planstraße B trägt die Bezeichnung „Milchsteig und“ die Planstraße C ist dem „Mittelweg“ zugeordnet worden.
Die im Ursprungsplan erarbeiteten und in der 2. Änderung überarbeiteten Ausgleichsmaßnahmen wurden nur zu einem geringen Teil umgesetzt.
- In einem Teilbereich der Planstraße B, jetzt „Milchsteig“, wurden 16 Bäume (Kirsche) gepflanzt.
- Im „Mittelweg“ sind derzeit 10 Bäume vorhanden.
- Auf einer Teilfläche der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ wurde ein Spielplatz eingerichtet.

Weitere Maßnahmen wurden nicht durchgeführt.

2.3 Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, Situation 2020

Die nachfolgenden Fotos sind mit den Maßnahmenbezeichnungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 versehen.

Öffentliche Grünfläche Ö1

Öffentliche Grünfläche Ö2

Öffentliche Grünfläche Ö3

Private Grünfläche P1, rechts im Bild

Private Grünfläche P2 und Flurstück 60/2

Private Grünflächen P3 und P5, oberhalb der Böschung

Private Grünfläche P3, angrenzend an P5, rechts im Bild

Private Grünfläche P4

Planstraße A „Milchsteig“

Planstraße B „Milchsteig“

Planstraße C „Mittelweg“

„Mittelweg“

3. Inhalt der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5

Auszug aus der unverbindlichen Planerläuterung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5:

Inhalt der 4. Änderung ist in dem Teil A - Planzeichnung

**1a die Umwidmung von öffentlichen Grünflächen in private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“,*

**1b die Umwidmung von öffentlichen Grünflächen in Allgemeine Wohngebiete,*

**2 die Korrektur von Baugrenzen,*

**3 die Korrektur der Lagedarstellung des Regenrückhaltebeckens/der Versickerungsmulde einschließlich der Zuwegung,*

**4 die Korrektur der Lagedarstellung einer Wegeverkehrsfläche im Süden des Plangebietes,*

**5 die Korrektur von Flächen mit Anpflanzgeboten,*

**6 die Korrektur der Lagedarstellung des öffentlichen Spielplatzes,*

**7 die Darstellung einer Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung „Elektrizität“.*

Zu *1a

Durch die Festsetzung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ kann gegenüber der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten sichergestellt werden, dass nicht das Bild eines Baugebietes, sondern das einer Grünanlage vorherrscht. Bauliche Anlagen sind innerhalb der privaten Grünflächen nur zulässig, wenn sie für die Nutzung als Hausgarten geeignet oder notwendig sind (bspw. Geräteschuppen). Sie dürfen eine Grundfläche von 20 m² je zu einem Baugrundstück dazugehörigem Hausgarten nicht überschreiten.

Zu *1b

Es erfolgte im nördlichen Bereich des Plangebietes eine Umwidmung der Grünfläche in ein Allgemeines Wohngebiet. Die Wohngrundstücke in diesem Bereich erstrecken sich bis außerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 und damit in den planungsrechtlichen Außenbereich. Die Umwidmung in Allgemeinde Wohngebiete dient folglich der besseren baulichen Ausnutzung der Grundstücke sowie der bauplanungsrechtlichen Legitimation der Nebenanlagen.

Zu *2

Die vorgenommenen Korrekturen der Baugrenzen betreffen je 4 Eckgrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 7. Durch die geringfügige Anpassung der Baugrenzen werden die Handlungsoptionen bei der baulichen Ausnutzung der Grundstücke erhöht. Gleichzeitig sind durch die Abstände von mindestens 3 m von den Verkehrsflächen Sichtbeziehungen in den Kreuzungsbereichen gegeben.

Zu *3

Die im Ursprungsplan als Regenrückhaltebecken bezeichnete Versickerungsmulde wird in ihrer aktuellen Größe und als Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen dargestellt. Die Fläche um das Regenrückhaltebecken/die Versickerungsmulde wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese, Bewirtschaftungsfläche für das Regenrückhaltebecken“ dargestellt.

Zu *4

Die Wegeverkehrsfläche im Süden des Plangebietes wird entsprechend der heutigen Lage dargestellt. Ein Teil des ursprünglichen Fußweges wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ dargestellt, da er der Erschließung der Grundstücke dient. Marginale Flächen im Süden des Plangebietes sind derzeit Wegebegleitgrün und werden als solche dargestellt.

Zu *5

Die Flächen mit Anpflanzgeboten werden aufgelöst. Stattdessen werden die bestehenden Bäume zum Erhalt festgesetzt.

Zu *6

Die Größe der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ wird gegenüber der Ursprungsplanung verkleinert. Sie wird in ihren heutigen Ausmaßen, die für das Plangebiet als ausreichend einzustufen sind, dargestellt. Der andere Teil der Grünfläche wird in eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ umgewidmet.

Zu *7

An der östlichen Spielplatzgrenze befindet sich eine Trafostation, die als Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung „Elektrizität“, festgesetzt wird.

Entsprechend den o. g. Änderungen werden die textlichen Festsetzungen angepasst. Darüber hinaus wird im Rahmen des Umweltberichtes als Teil der Begründung eine neue Ausgleichsbilanzierung erarbeitet.

4. Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet wurde ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden für den Grundschutz ermittelt. Für die Löschwasserversorgung stehen im Plangebiet zwei Hydranten (DN 100) an der Straße „Milchsteig“ zur Verfügung. Die Hydranten sind jedoch nach Angabe des Zweckverbandes Radegast nicht für Feuerlöschzwecke ausgelegt und können die erforderlichen Wassermengen und den erforderlichen Druck nicht bereitstellen. Daher hat sich die Stadt Rehna entschlossen das Löschwasserkonzept für den Bereich der Straßen „Milchsteig“, „Mittelweg“ und „Neuer Steinweg“ zu überarbeiten. Zukünftig wird die Löschwasserversorgung durch einen Löschwasserbrunnen sichergestellt, der spätestens im Jahr 2022 fertiggestellt sein wird.

Weiterhin wird die Zufahrt zum am östlichen Rand des Plangebietes festgesetzten Regenrückhaltebecken wird über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Feuerwehr sichergestellt. Das Regenrückhaltebecken kann, sofern ein ausreichender Wasserstand vorhanden ist, als zusätzliches Löschwasserreservoir dienen.

Alle sonstigen Inhalte der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 bzgl. der baulichen Nutzung, der Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V (Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung), der Verkehrserschließung und der technischen Infrastruktur sowie der Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken gelten in der 4. Änderung unverändert fort.

5. Darstellung der Unterschiede zwischen den Ausgleichs-/Minimierungsmaßnahmen im Ursprungsplan des Bebauungsplanes Nr. 5 und den Festsetzungen der 2. Änderung zur Bestimmung der Berechnungsgrundlage für die Neubilanzierung

Die 3. Änderung betraf lediglich die Änderung der Baugrenze und die daraus resultierende Anpassung des Geltungsbereiches im Süden des Plangebietes. Sie ist daher für diese Gegenüberstellung der Ausgleichs-/Minimierungsmaßnahmen nicht relevant.

	Auszug aus dem Teil B-Text des Ursprungsplanes zu Anpflanz- und Erhaltungsgeboten/Landschaftspflege	**Auszug aus der 2. Änderung zu Anpflanz- und Erhaltungsgeboten/Landschaftspflege**
Ö1	Die öffentliche Grünfläche Ö1 ist als Spielplatz zu gestalten, wobei mindestens 70 % landschaftsgärtnerisch mit Rasen und Gehölzen zu gestalten sind.	Die öffentliche Grünfläche Ö1 ist als Spielplatz zu gestalten, wobei mindestens 70 % landschaftsgärtnerisch mit Rasen und Gehölzen zu gestalten sind. Zusätzlich sind 7 Stück Laubbäume (StU 16-18 cm) entsprechend Artenliste als Ersatz zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
Ö2	Die öffentliche Grünfläche Ö2 ist als Pflanzfläche mit Sträuchern und mindestens 6 Stück Laubbäumen (StU 12-14 cm) entsprechend Artenliste anzulegen.	Die öffentliche Grünfläche Ö2 ist als Streuobstwiese mit mindestens 27 Stück Hochstammobst (StU 10-12 cm) zu gestalten. Es sind 17 Stück Apfel (mindestens 10 Sorten) sowie [10 Stück Birnen, der Planverfasser] (mindestens 7 Sorten) laut Liste von alten Obstsorten in Mecklenburg-Vorpommern anzupflanzen. Die Fläche ist mit RSM 7.2.2. (Landschaftsrasen mit Kräutern) anzusäen und zu unterhalten. Die Einordnung eines unbefestigten Weges im Randbereich ist statthaft.
Ö3	Die öffentlicl nit mindestens 27 Stück Hochstammobst (StU 10-12 cm) zu gestalten. Es sind 17 Stück Apfel (mindestens 10 Sorten) sowie 10 Stück Birnen (mindestens 7 Sorten) laut Liste von alten Obst-sorten in Mecklenburg-Vorpommern anzupflanzen. Die Fläche ist mit RSM 7.2.2. (Landschaftsrasen mit Kräutern) anzusäen und maximal 2 x jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen.	In der öffentlichen Grünfläche Ö3 sind die Zufahrt (ca. 5 m² Versiegelung) sowie das Regenrückhaltebecken /die Versickerungsmulde (ca. 1 200 m², grobe Schätzung, Präzisierung in der Erschließungsplanung) flächenmäßig einzuordnen. Der Traufbereich (+ 1,5 m) der Bestandsbäume ist dabei von Bebauung freizuhalten. Die verbleibende Restfläche ist zu mähen.
Ö4	In der öffentlichen Grünfläche Ö4 sind das Pumpwerk für	entfällt

	die Abwässer (ca. 5 m² Versiegelung) sowie das Regenrückhaltebecken/die Versickerungsmulde (ca. 1200 m², grobe Schätzung, Präzisierung in der Erschließungsplanung) flächenmäßig einzuordnen. Der Traufbereich der Bestandsbäume ist dabei von Bebauung freizuhalten. Die verbleibende Restfläche ist 2 x jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Alternativ ist eine Beweidung zulässig. Die umzupflanzenden Linden (2 Stück) sind auf der Fläche einzuordnen und auf Dauer zu erhalten.	
P1-P3	Die privaten Grünflächen P1, P2, P3 sind als Obsthecke auszubauen, dabei sind im Abstand von 2 m von der Grundstücksgrenze im Wechsel alle 4 m je 1 Stück Hochstammobst (StU 10-12 cm) entsprechend der Sortenliste alter Obstsorten in Mecklenburg-Vorpommern sowie 1 Stück Niederstammobst bzw. Busch zu pflanzen. Das Hochstammobst ist dabei auf Dauer zu erhalten. Die Fläche ist mit RSM 7.2.2. zu begrünen und maximal 3 x jährlich zu mähen. Eine Anböschung (maximale Höhe 1,50 m) zur besseren Abgrenzung der Grünfläche P2 zum Friedhof ist statthaft.	Die privaten Grünflächen P1, P2, P3 sind als Obsthecke auszubauen, dabei sind im Abstand von 2 m von der Grundstücksgrenze im Wechsel alle 4 m je 1 Stück Hochstammobst (StU 10-12 cm) entsprechend der Sortenliste alter Obstsorten in Mecklenburg-Vorpommern sowie 1 Stück Niederstammobst bzw. Busch zu pflanzen. Das Hochstammobst ist dabei auf Dauer zu erhalten. Die Fläche ist mit RSM 7.2.2. zu begrünen und zu unterhalten.
	Die private Grünfläche P4 ist analog der öffentlichen Grünfläche Ö3 zu gestalten. Es sind mindestens 6 Stück Hochstammobst (StU 10-12 cm), 4 Stück Apfel (mindestens 3 Sorten), 2 Stück Süßkirsche (mindestens 2 Sorten) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.	Die private Grünfläche P4 ist analog der öffentlichen Grünfläche Ö2 zu gestalten. Es sind mindestens 6 Stück Hochstammobst (StU 10-12 cm), 4 Stück Apfel (mindestens 3 Sorten), 2 Stück Süßkirsche (mindestens 2 Sorten) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
P5		Die private Grünfläche P5 ist landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Versiegelungen sind nicht zulässig.
Planstraße **A**	In der Planstraße A -Milchsteig- sind im Bereich Sondergebiet 11 Stück Laubbäume (Berg-Ahorn, StU 18-20 cm) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Im Bereich des eingeschränkten Gewerbes sind weiterhin 6 Stück Laubbäume (entsprechend Artenliste, StU 18-20 cm) zu pflanzen und	In der Planstraße A -Milchsteig- sind im Bereich Baufeld 4 10 Stück Laubbäume (Berg-Ahorn, StU 18-20 cm) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Im Bereich des eingeschränkten Gewerbes sind weiterhin 6 Stück Laubbäume (entsprechend Artenliste, StU 18-20 cm) zu pflanzen und

	auf Dauer zu erhalten. Bei dem Ausbau des Mittelweges sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und mindestens 4 Stück Rotdorn (StU 16-18 cm) zu ergänzen. Ein Stück Rotdorn ist in den nicht ausgebauten Abschnitt des Mittelweges umzusetzen (außerhalb des Bebauungsplangebietes).	auf Dauer zu erhalten. Bei dem Ausbau des Mittelweges sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und mindestens 4 Stück Rotdorn (StU 16-18 cm) zu ergänzen. Ein Stück Rotdorn ist in den nicht ausgebauten Abschnitt des Mittelweges umzusetzen (außerhalb des Bebauungsplangebietes).
Planstraßen B, C	In den Planstraßen B und C ist im Abstand von 12 m je ein einheimischer Laubbaum (StU 16-18 cm) in einer offenen Baumscheibe von mindestens 8 m² zu pflanzen. Weitere 8 m² sind mit versickerungsfähigem Material (Rasenstein, Rasenwabe, Rasengitter) maximal teilzuversiegeln.	In den Planstraßen B und C ist im Abstand von 12 m je ein einheimischer Laubbaum (StU 16-18 cm) in einer offenen Baumscheibe von mindestens 8 m² zu pflanzen. Weitere 8 m² sind mit versickerungsfähigem Material (Rasenstein, Rasenwabe, Rasengitter) maximal teilzuversiegeln.
Flurstück 60/2	Das Flurstück 60/2 ist als Ausgleichsfläche landschaftsgärtnerisch zu gestalten.	Das Flurstück 60/2 ist als Ausgleichsfläche landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

Aus der Gegenüberstellung wird deutlich, dass alle Maßnahmen des Ursprungsplanes in die 2. Änderung überführt worden sind. Berechnungsgrundlage für die Neubilanzierung des Ausgleichs ist damit die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.

Die Bewertung der Realnutzung der Flächen im Plangebiet hinsichtlich der erforderlichen Kompensation wird im Rahmen des Umweltberichtes erarbeitet.

6. Sonstiges

Es ist ein Bodendenkmal betroffen. Das Bodendenkmal, „Rehna, Fundplatz 10“, befindet sich auf dem Flurstück 65/9, Flur 3, in der Gemarkung Rehna.
Es ist der Umgebungsschutz angrenzender Baudenkmale (Gemarkung Rehna, Flur 3, Flurstück 61) betroffen.
Alle Maßnahmen an Denkmalen sind genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG M-V) in der aktuell geltenden Fassung. Eine denkmalrechtliche Genehmigung bzw. andere Genehmigungen können nur auf Antrag und nach Anhörung bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit der Landesfachbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege (LAKD M-V) Abteilung Landesarchäologie) erteilt werden.

Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hier-für sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige bei der unteren Denkmalschutzbehörde.

Teil 2 - Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Allgemeines

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) werden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt.

Für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Milchsteig“ der Stadt Rehna werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Stadt Rehna, im Landkreis Nordwestmecklenburg, ca. 37 km westlich der Landeshauptstadt Schwerin und ca. 20 km südwestlich der Kreisstadt Grevesmühlen. Das ca. 6 ha große Plangebiet wird im Norden und Süden von Eigenheimbebauung begrenzt, im Osten von Wiesenflächen einschließlich eines Reitplatzes. Im Westen des Plangebietes befinden sich ein Friedhof und ein Garagenkomplex. Die Erschließung erfolgt über den Milchsteig und den Mittelweg.

1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Bei dem im Jahre 1999 erstellten Bebauungsplan Nr. 5 „Milchsteig“ handelt es sich um eine verbindliche Bauleitplanung, die auf einer Fläche von ca. 6 ha im Wesentlichen Allgemeine Wohngebiete ausweist. Mit dem Ursprungsplan sowie mit der 2. rechtskräftigen Änderung (die 1. Änderung wurde nicht rechtskräftig und die 3. Änderung betraf lediglich eine minimale Änderung des Geltungsbereiches) wurden Eingriffe in Natur und Landschaft festgestellt, diese definiert und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Für die Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen des Ursprungsplanes sowie der beiden rechtskräftigen Änderungen wurde, wie zu der damaligen Zeit üblich, ein Bewertungsmodell aus Rheinland/Pfalz verwendet. Nunmehr wurde festgestellt, dass große Teile der im Bebauungsplan Nr. 5 festgelegten Ausgleichsmaßnahmen nicht umgesetzt wurden. Darüber hinaus wurden auch Flächen, die dem Ausgleich dienen sollten, einer privaten Grundstücksnutzung zugeführt.

Im Rahmen einer 4. Änderung des Bebauungsplanes sollen nun die nicht umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen konkret festgestellt und das bestehende Kompensationsdefizit definiert werden. Hierbei ist die Schwierigkeit zu beachten, dass den heute zu beachtenden „Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE), Neufassung 2018“ eine gänzlich andere Bewertungssystematik als dem damaligen Modell des Bundeslandes Rheinland/Pfalz zu Grunde liegt. Die Vergleichbarkeit von Biotopwertigkeiten ist nicht gegeben. Daher erfolgen nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde des

Landkreises Nordwestmecklenburg eine Neubewertung der Ausgleichsmaßnahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 nach der HzE, Neufassung 2018, und eine Bewertung der aus heutiger Sicht noch durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen.

Für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Milchsteig“ der Stadt Rehna werden innerhalb des Umweltberichtes die in den bisherigen rechtskräftigen Änderungen festgesetzten, aber nicht umgesetzten Kompensationsmaßnahmen neu bilanziert und das bestehende Kompensationsdefizit bestimmt. Das entstehende Kompensationsdefizit muss mithilfe von Ausgleichsmaßnahmen oder durch den Ankauf von Ökopunkten ausgeglichen werden.
Des Weiteren werden die Inhalte des Umweltberichtes, die in der Anlage 1 des BauGB beschrieben werden, berücksichtigt und entsprechend angepasst.

Darüber hinaus ist es das Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, die bestehende städtebauliche Situation, die sich als sozial verträglich und funktional erwiesen hat, planungsrechtlich zu sichern. Gegenüber dem Ursprungsplan sollen Hausgärten als private Grünflächen ausgewiesen und die Festsetzungen zur baulichen Nutzung der Allgemeinen Wohngebiete und der Hausgärten neu geregelt werden.

2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

2.1 Fachgesetze

In der nachfolgenden Tabelle sind die zu beachtenden einschlägigen Fachgesetze, aufgeschlüsselt nach den im nachfolgenden Kapitel behandelten Schutzgütern, dargestellt.

Schutzgut	Fachgesetzliche Vorgaben
Mensch	▪ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ▪ Verordnung zur Durchführung des BImSchG in der aktuellen Fassung (BImSchV)
Fläche	▪ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
Pflanzen und Tiere	▪ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ▪ Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) ▪ Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) ▪ FFH-Richtlinie (FFH-RL)
Landschaft	▪ BNatSchG ▪ NatSchAG M-V
Boden	▪ BBodSchG ▪ Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)
Wasser	▪ Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) ▪ EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU WRRL) ▪ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)
Klima/Luft	▪ BImSchG ▪ BImSchV
Kultur- und Sachgüter	▪ Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)

2.2 Fachplanungen

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM, 2011)

Für den planungsrelevanten Bereich werden die nachfolgenden Aussagen im RREP WM getroffen. Die Stadt Rehna befindet sich:

- im Ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis (siehe Karte 3),
- im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (siehe Karte 3),
- im Tourismusentwicklungsraum (siehe Karte 4),
- im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege (siehe Karte 5).
- Die Radegast, die durch die Stadt Rehna fließt, ist als Biotopverbundsystem als auch als Biotopverbund im engeren bzw. weiteren Sinne ausgewiesen (siehe Karte 6).

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008)

Naturräumliche Gliederung

Landschaftszone:	Höhenrücken der Mecklenburgischen Seenplatte (4)
Großlandschaft:	Westmecklenburgische Seenlandschaft (40)
Landschaftseinheit:	Westliches Hügelland mit Stepenitz und Radegast (401)

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungsraum bzw. im direkten Anschluss daran werden für das Plangebiet selbst kaum spezifische Aussagen getroffen. Es erfolgt eine Zusammenfassung der allgemeinen Darstellungen für die planungsrelevanten Bereiche:

- Die Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume ist für den Planbereich hoch bzw. sehr hoch dargestellt (siehe Karte 3).
- Der Boden ist als „Bereich mit mittlerer bis hoher bzw. hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit" dargestellt (siehe Karte 4).
- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers ist der Planbereich als „Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit" verzeichnet (siehe Karte 6).
- Die Stadt Rehna ist als niederschlagsbegünstigt dargestellt (siehe Karte 7).
- Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes ist mit mittel bis hoch klassifiziert (siehe Karte 8). Die Funktionsbewertung der landschaftlichen Freiräume ist mit Stufe 1 - gering bewertet (siehe Karte 9).
- Der Fluss Radegast fließt durch die Stadt Rehna und ist Teil des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen" (siehe Karte 10).
- Die Radegast und deren angrenzende Bereiche sind als Naturschutzgebiet „Radegasttal" (N308) ausgewiesen (siehe Karte 11).
- Der südliche Bereich der Stadt Rehna sowie in südliche Richtung weiter über Holdorf bis zum Neddersee ist als Landschaftsschutzgebiet „Radegasttal" (L13) ausgewiesen (siehe Karte 11).
- Das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche befinden sich in einem Teilbereich mit besonderer Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft. Zudem sind die Radegast und deren umliegende Flächen als Bereich mit herausragender oder besonderer Bedeutung für die landschafts-

gebundene Erholung unter Beachtung des Vorrangs ökologischer Funktionen gemäß Karte IV (siehe Karte 13) ausgewiesen.

Aus den übergeordneten Planungen lassen sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der dort dargestellten Entwicklungsziele ableiten.

Fachgutachten

Für das Plangebiet liegen aktuell keine Fachgutachten vor.

Flächennutzungsplan

Die Stadt Rehna verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan i. d. F. der 4. Änderung. In diesem hat die Stadt im Nordosten der Ortslage eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 stimmen demzufolge mit den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes überein, sodass dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen wird.

Landschaftsplan

Die Stadt Rehna besitzt einen Landschaftsplan „Ökoregion Radegasttal“ (Stand: Beschluss 2003). Im Landschaftsplan wird das Plangebiet überwiegend als Siedlungsbereich dargestellt. Für das betrachtete Plangebiet sowie deren Umgebung sind folgende naturschutzfachlichen Maßnahmen festgelegt:

- Landschaftsgerechte Eingrünung von bestehenden Siedlungsrändern
- Landschaftsgerechte Grünlandnutzung, Wiederinvertragnahme nach Grünlandförderrichtlinie
- Ausgleichsflächen des Naturschutzes: Feldhecke / Wegrandhecke

Angrenzend zum Plangebiet befindet sich der Friedhof von Rehna, auf denen drei Naturdenkmale (ND) zu finden sind. Bei den Naturdenkmalen handelt es sich um eine Roteiche, eine Rotbuche und eine Stieleiche.

2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Schutzgebieten von nationaler und internationaler Bedeutung. Nachfolgend werden die Schutzgebiete aufgeführt, die in der Nähe des Geltungsbereiches vorhanden sind:

- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“, Entfernung ca. 150 m in westliche Richtung
- Naturschutzgebiet „Radegasttal“ (N308), Entfernung ca. 150 m in westliche Richtung
- Landschaftsschutzgebiet „Radegasttal“ (L13), Entfernung ca. 180 m in südwestliche Richtung

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes sollen die nicht umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen konkret festgestellt und das Kompensationsdefizit definiert werden. Daher werden sich bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 keine baulichen Veränderungen ergeben und es wird auf die Erarbeitung einer FFH-Prüfung verzichtet. Erhebliche Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile der aufgeführten Schutzgebiete können ausgeschlossen werden.

Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehende Biotope vorhanden.

In einem Umkreis von ca. 200 m befinden sich die folgenden gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope:

- NWM13147 – Feldgehölz; lückiger Bestand/ lückenhaft (Kartierungsjahr 1996) – südlich des Plangebietes, Entfernung ca. 15 m,
- NWM13142 – Feldgehölz (Kartierungsjahr 1996) – südlich des Plangebietes, Entfernung ca. 150 m,
- NWM13040 – Feldgehölz; Linde (Kartierungsjahr 1996) – östlich/ südöstlich des Plangebietes, Entfernung ca. 170 m,
- NWM13036 – Feldgehölz (Kartierungsjahr 1996) – südöstlich des Plangebietes, Entfernung ca. 180 m,
- NWM13039 – Tal der Radegast nördlich Rehna (Kartierungsjahr 1996) – östlich des Plangebietes, Entfernung ca. 140 m,
- NWM12183 – Radegasttal zwischen Rehna und Vitense (Kartierungsjahr 1996) Entfernung ca. 150 m,
- NWM13044 – Gebüsch / Strauchgruppe (Kartierungsjahr 1996) – nordwestlich des Plangebietes, nordöstlich des Plangebietes, Entfernung ca. 170 m.

Darstellung der geschützten Biotope im Umfeld (200 m) des Gebietes „Milchsteig“ der Stadt Rehna

Da mit der Umsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 keine direkten Eingriffe in geschützte Biotopstrukturen erfolgen, ist eine Beeinträchtigung der oben dargestellten gesetzlich geschützten Biotope ausgeschlossen. Das Augenmerk der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 liegt auf die Neubilanzierung und dem Aus-

gleich der in der der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 festgesetzten Kompensationsmaßnahmen und nicht auf möglichen baulichen Erweiterungen, die auf eine potentielle Schädigung und Verschlechterung der Biotope hinweisen könnte.

3. Ausgangssituation

3.1 Betrachtung Schutzgüter im Ursprungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Milchsteig", der seit 1999 rechtskräftig ist, betrachtet die Schutzgüter wie folgt:

„Bestandserfassung bzw. Umfang und Bewertung des Eingriffs:

Ein wesentlicher Bestandteil einer jeden Eingriffsplanung sollte die Eingriffsminimierung sein. Durch die Wahl des Standortes kann dieser Forderung im Wesentlichen entsprochen werden.

Mit einer Versiegelung von 1,5 ha vor dem Eingriff und einer möglichen Versiegelung von 2,2 ha erfolgt eine Neuversiegelung von ca. 0,7 ha, d. h. 31% mehr gegenüber dem Bestand.

Bodenpotential
Die Eingriffe in das Bodenpotential sind nicht auszugleichen. Oberboden ist im Zuge der Bautätigkeit zu bergen, zu schützen und wieder einzubauen. Die Versiegelung ist auf das geringstmögliche Maß zu beschränken.

Wasserpotential
Bei einem Grundwasserstand von 2 - 5 m unter Flur und Sanden ist von einer hohen Grundwasserneubildungsrate und gleichzeitig hohem Gefährdungspotential des Grundwassers auszugehen.

Schädigende Einflüsse auf das Grundwasser sind damit unbedingt zu vermeiden.

Nicht verunreinigtes Wasser ist zu versickern, d. h. die Niederschlagsgewässer sind über ein Regenrückhaltebecken mit angelagerter Versickerungsmulde (nach unten offen, naturnah gestaltet) zu leiten.

Das Regenrückhaltebecken ist mit Tief- und Flachzonen auszubilden, die Versickerungsmulde als reine Flachzone. Der Uferrand ist hierbei – inklusive unterschiedlicher Böschungsneigungen – unregelmäßig zu gestalten.

Die Versickerung hat im Bereich des Grünlandes zu erfolgen [...]. Der Versickerung von nicht verunreinigten Niederschlagswässern zur Förderung der Grundwasserneubildung ist Vorrang vor dem Schutz des Bodenpotentials einzuräumen.

[...]

Dem Ursprungsplan ist ebenfalls zu entnehmen, dass laut hydrologischem Kartenwerk für das Bebauungsplangebiet eine Gefährdung des Grundwassers vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen vorliegt (A1). Der Grundwasserleiter 1 liegt nur im

Bereich Radegast lokal vor. Seine Mächtigkeit schwankt im Gebiet zwischen 2 - 5 m im NW und 5 - 10 m im Süden. Der Grundwasserleiter 2 liegt nur im NW mit einer Mächtigkeit von 20 - 50 m vor, nicht im Süden.

Landschaftsbild
Mit dem Abriss der alten Stallungen (Schweinemast, wie Kleintierhaltung) kann trotz Wiederbebauung und Abnahme von Gehölzen, bei der geplanten Begrünung des Bebauungsplangebietes von einer deutlichen Verbesserung des Landschaftsbildes ausgegangen werden.

[...]

Dem Ursprungsplan ist ebenfalls zu entnehmen, dass die Lage des Plangebietes dem östlichen Randbereich des Stadtgebietes zugeschrieben werden kann. Im Wesentlichen nimmt das Bebauungsplangebiet die Grenzen der bisherigen Bebauung auf (Gebäude der Kleintierhaltung als nördliche Abgrenzung zum offenen Grünland bzw. Stallanlage / Lagerplatzbereich als südliche Abgrenzung zum Reitplatz, offenem Grünland). Aus Sicht des Naturschutzes ist der angrenzende Friedhof mit altem Baum- und Strauchbestand auch ohne spezielle Untersuchungen als floristisch und faunistisch wertvoll einzustufen.

Arten- und Lebensgemeinschaften
Das Gebiet hat aufgrund seiner Struktur eine relativ geringe Bedeutung für das Artenpotential, obwohl natürlich jedes Gebiet in der Gesamtheit seine Bedeutung besitzt. Wichtig für den Biotopverbund zwischen offenem Grünland und dem Friedhof ist die Freihaltung einer nicht bebauten Trasse. Diese an der südlichen Grenze vorhandene Trasse soll durch Maßnahmen im Gebiet unterstützt werden.

Als wesentlich ist, wie bereits bei den Grundlagen beschrieben, die Offenhaltung einer Verbindung zwischen Friedhof und offenem Grünland. Da die derzeit offene Verbindung sich außerhalb des Bebauungsplanes befindet (südliche Grenze mit Grünland – Inklusive Hochstammobstreihe bis um Wasserwerk), ist diese Verbindung im Bebauungsplan zu unterstützen (siehe Grünflächen Ö3 / Ö4)“

3.2 Betrachtung Artenschutz und Schutzgebiete (Natura 2000) in der 3. Änderung

Im Ursprungsplan sowie in der 2. Änderung ist bis auf das Kapitel „Arten- und Lebensgemeinschaften“ keine artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Milchsteig“, der seit 2013 rechtskräftig ist, betrachtet den Artenschutz und das in unmittelbarer Nähe befindliche Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB, ehemals FFH-Gebiet) DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ wie folgt:

„Der Ausschluss der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG bei unabsichtlichen Beeinträchtigungen ist nicht möglich, wenn zugleich die Verbote des Art. 12, 13 und die Ausnahmekriterien des Art. 16 FFH-RL, d.h. wenn Arten nach Anhang IV FFH-RL betroffen sind. Europäische Vogelarten sind grundsätzlich artenschutzrechtlich zu behandeln, sowie die Arten des Anhangs II + IV der FFH-Richtlinie.

Daher sind die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1/5 BNatSchG in die bauleitplanerischen Überlegungen einzubeziehen und vorausschauend zu ermitteln und zu bewerten.

[…]

Relevanzprüfung
Die in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden auf Ihre Relevanz geprüft. Die Arten sind für den vorliegenden rechtskräftigen B-Plan und seine geringfügige Erweiterung nicht relevant.
Den Aussagen zugrunde liegen die Einschätzung des AFB des unmittelbar angrenzenden B-Plangebietes Nr. 15 der Stadt Rehna für das Gebiet „Am Wasserwerk“ […]. Damit befindet sich der Anbau innerhalb einer genutzten Garten- und Hoffläche, so dass hier davon ausgegangen werden kann, dass für die Artengruppe Säugetiere (hier Fischotter / Fledermäuse), Reptilien, Amphibien und die Artengruppe der Avifauna: Erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen sind, Verbotstatbestände auszuschließen sind.

Artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge […] sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu stellen.

Schutzgebiete
Die direkte Betroffenheit des im Untersuchungsraum westlich in 180 m (zur Zufahrt) / 250 m (zur Bebauung) anzutreffenden LRT 3260 kann aufgrund der Lage des Geltungsbereiches, der Höhenlage zur Radegast, der Abschirmung durch Schul- und Sportkomplex und der Biotoptypen entsprechend Landschaftsplan ausgeschlossen werden.

Über den östlich des Gebietes liegenden Entwässerungsgraben und der Tiene besteht eine Verbindung zum Naturschutzgebiet Nr. 308 „Radegast“ […]. Mögliche gebietsübergreifende Auswirkungen der geplanten Baufläche wären somit nur über das Fließgewässersystem […] möglich.
Beeinträchtigungen durch abfließendes Oberflächenwasser oder Abwasser (Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung) sind aber nicht zu erwarten.

Die Intensität der geplanten Wohnbebauung […] ist als gering zu bewerten. Auf eine kumulierende Wirkung ist daher nicht abzustellen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen. Verbotstatbestände sind auszuschließen.

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

4. Bebauungsplangebiet Nr. 5 „Milchsteig“, Situation 2020

4.1 Betrachtung der Schutzgüter

Im Rahmen des Umweltberichtes erfolgt normalerweise auf Grundlage der im § 2 Absatz 4 BauGB benannten Aspekte eine vollständige Betrachtung und Bewertung der Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Fläche, Luft und Klima, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie des Schutzgutes Landschaft. Demnach wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Im vorherigen Kapitel (Kap. 3) sind die Schutzgut relevanten Informationen des Ursprungsplanes, Bebauungsplan Nr. 5 „Milchsteig“, rechtskräftig seit 1999, beschrieben und bewertet.
Für den hier vorliegenden Umweltbericht der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Milchsteig“ erfolgt nur dann eine Beschreibung, Bewertung und ggf. eine Ergänzung des jeweiligen Schutzgutes, wenn sich durch die aktuelle 4. Änderung schutzgutbezogene Änderungen ergeben.

Schutzgut Tiere

Artenschutzrechtliche Betrachtung - Potentialabschätzung

Auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens sind prinzipiell alle im Lande M-V vorkommenden Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle im Lande M-V vorkommenden europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie betrachtungsrelevant. Dieses umfangreiche Artenspektrum (56 Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle im Land wildlebenden Vogelarten) soll im Rahmen der Relevanzprüfung zunächst auf die Arten reduziert werden, die unter Beachtung der Lebensraumansprüche im Untersuchungsraum vorkommen können und für die eine Beeinträchtigung im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Wirkungen des Vorhabens nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann (Abschichtung).

Dabei wird so vorgegangen, dass im Rahmen der Relevanzprüfung die Arten „herausgefiltert“ werden, für die eine Betroffenheit hinsichtlich der Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen (FROELICH & SPORBECK, Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern 20.09.2010).

Brutvögel

Das Plangebiet ist bereits stark anthropogen überformt. Hinzu kommen optische und akustische Störungen. Aufgrund der bestehenden Biotopausstattung ist ein durchschnittliches Artenspektrum (freibrütende Singvögel) zu erwarten. Zu nennen sind: Amsel, Bachstelze, Bluthänfling, Dorngrasmücke, Elster, Eichelhäher, Grünfink, Gimpel, Gartengrasmücke, Haussperling, Gartenrotschwanz, Mehlschwalbe, Mönchsgrasmücke, Rauchschwalbe, Ringeltaube, Singdrossel und Zilpzalp.

Generell sei darauf verwiesen, dass gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes Fäll- oder Rodungsarbeiten sowie Gebäudeabrisse nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März, außerhalb der Brutperiode der Vögel, durchgeführt

werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Unter Beachtung des nach § 39 BNatSchG genannten Zeitraumes zur Durchführung von Fäll- bzw. Rodungsarbeiten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die potentiell vorkommenden Brutvögel zu erwarten. Ein artenschutzrechtlicher Tatbestand gemäß § 44 BNatSchG besteht demzufolge nicht.

Rastvögel
Mit der aktuellen Planung werden die Grenzen der derzeitigen Ortslage nicht überschritten. Für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Milchsteig“ der Stadt Rehna werden innerhalb des Umweltberichtes die im Ursprungsplan und der 2. Änderung festgesetzten, aber nicht umgesetzten Kompensationsmaßnahmen neu bilanziert und das bestehende Kompensationsdefizit bestimmt. Das entstehende Kompensationsdefizit muss mithilfe von Ausgleichsmaßnahmen oder durch den Ankauf von Ökopunkten ausgeglichen werden. Aufgrund des Planungszieles erfolgen keine direkten Eingriffe in die Lebensräume der Arten, eine unmittelbare Beeinträchtigung durch die bestehende Nutzung ist als sehr gering einzustufen.

Durch die nicht umgesetzten Kompensationsmaßnahmen der vorausgegangenen Planung ist für die Brut- und Rastvögel kein Nachteil entstanden, da sich in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet ausreichend Flächen (strukturreicher Friedhof, Gehölze und Freiflächen im Bereich des Mühlenteiches und der Radegast, großflächige Grünland- und Ackerstrukturen) befinden. Ebenfalls wird der Geltungsbereich im Rahmen der Bauleitplanung durch die strukturreichen Hausgärten, den Spielplatz und die Baumanpflanzungen bereits aufgewertet.

Säugetiere (ohne Fledermäuse)
Im Ergebnis der Relevanzprüfung wurde ein Vorkommen von Säugetieren nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsraum ausgeschlossen. Die in Mecklenburg-Vorpommern potentiell vorkommenden Arten, wie beispielsweise Fischotter (*Lutra lutra*), Biber (*Castor fiber*) und Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht festzustellen. Für die Haselmaus fehlen im Plangebiet strauchbestandene geeignete Waldbereiche mit einem vorzugsweise hohen Haselanteil.
Aufgrund der dargestellten Argumentation (Biotopausstattung, Nähe zum Siedlungsraum) ist keine Betroffenheit der Artengruppe Säugetiere gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Säugetiere/Fledermäuse
Das Plangebiet stellt ein aus Einfamilienhäusern bestehende Siedlung dar. Der Geltungsbereich weist keine maßgeblichen Habitatbestandteile (z. B. Gebäude und Gehölze mit geeigneten Rissen, Spalten oder Höhlen) für die Art Fledermäuse auf. Es fehlen frost- und störungsfreie Bereiche als Winterquartiere sowie geeignete Baumquartiere oder Gebäude als Sommer- bzw. Balzquartiere. Ebenso stellt das Plangebiet aktuell keinen maßgeblichen Bestandteil eines Nahrungshabitates dar.
Aufgrund dieser Argumentation wird das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

Reptilien
Das Plangebiet ist anthropogen stark überprägt. Die vorhandenen Biotopstrukturen stellen kein maßgebliches Habitat für Reptilien dar. Die Europäische Sumpfschildkröte und Schlingnatter können aufgrund ihrer speziellen Habitatansprüche generell ausgeschlossen werden. Im Änderungsbereich sind keine grabbaren, südexponierten Flächen bzw. Böden für die Eiablage bzw. Reproduktion der Zauneidechse vorhanden. Die Freiflächen weisen eine zu dichte Vegetationsdecke auf. Ebenso sind für die anderen geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie keine geeigneten Lebensräume vorhanden.
Aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen wird eine Betroffenheit der Artengruppe Reptilien ausgeschlossen. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Amphibien
Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein etwa 760 m² großes Regenrückhaltebecken, das teilweise mit Wasser gefüllt ist. Da sich geeignete Habitatstrukturen (Lage im Siedlungsbereich, Höhenlage der Radegast, Entfernung zur Tiene) nicht innerhalb bzw. angrenzend an das Plangebiet befinden, konnte im Ergebnis der Relevanzprüfung festgestellt werden, dass der Untersuchungsraum keine Bedeutung für Amphibien besitzt, Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Fische
Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein etwa 760 m² großes Regenrückhaltebecken, das teilweise mit Wasser gefüllt ist. Ein Vorkommen von Fischen ist potentiell möglich. Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG entfällt, da das Regenrückhaltebecken durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 nicht beeinträchtigt wird.

Tag-/Nachtfalter
Der Untersuchungsraum wird von trockenwarmen Standortbedingungen bestimmt und liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tag- und Nachtfalter. Die artspezifischen Habitatansprüche der geschützten Falter liegen in Lebensräumen feuchterer Ausprägung, wie Feucht- und Moorwiesen und blütenreichen Säumen, weshalb ein Vorkommen von Tag- und Nachtfaltern im Untersuchungsraum nicht zu erwarten ist. Bei den Kartierungsarbeiten konnten auch keine spezifischen Futterpflanzen beispielsweise für Nachtkerzenschwärmer festgestellt werden.
Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Tag- und Nachtfalter gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Käfer
Der planungsrelevante Bereich stellt kein geeignetes Habitat für Käferarten dar. Es fehlen blütenreiche Säume als Nahrungshabitat und geeignete Gehölze als Wohnstätte. Gerade die Arten Großer Eichenbock (*Cerambyx cerdo*) und Eremit (*Osmoderma eremita*) sind auf das Vorhandensein älterer Gehölze, im Falle des Großen Eichenbocks speziell Eichen mit ausreichendem Mulmanteil, angewiesen. Der Schmalbindige Breitflügel- Tauchkäfer (*Graphoderus bilineatus*) und die Schwimmkäfer-Art Breitrand (*Dytiscus latissimus*) benötigen hingegen permanent wasserführende Stillgewässer.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Eintreten der nach § 44 BNatSchG festgelegten Verbotstatbestände sind auszuschließen. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

Libellen
Der Untersuchungsraum liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Libellenarten. Ein potentielles Vorkommen der Arten innerhalb des Untersuchungsraumes ist auch aufgrund fehlender artspezifischer Merkmale, wie entsprechende Stillgewässer mit Röhrichtbeständen oder Seggenrieden, ausgeschlossen. Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Weichtiere
Der relevante Planungsbereich weist keine geeigneten Habitatstrukturen für die Artengruppe der Weichtiere auf. Klare Stillgewässer, wie sie die zierliche Tellerschnecke (*Anisus vorticulus*) besiedelt, und schnell fließende Bäche als Habitat der Gemeinen Flussmuschel (*Unio crassus*) sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können eindeutig ausgeschlossen werden. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Für die weiteren nicht genannten Schutzgüter erfolgt durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 keine Beeinträchtigung.
Die in der Ursprungsplanung und den Änderungen 2 und 3 genannten Aspekte zum Wasser- und Bodenpotential, zum Landschaftsbild und zu den Arten- und Lebensgemeinschaften gelten unverändert weiterhin fort. Die Ausführungen zu den in Mecklenburg-Vorpommern geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle im Lande M-V vorkommenden europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtline wurden im Rahmen der Potentialabschätzung vorsorglich abgeprüft, um eine Beeinträchtigung der geschützten Arten auszuschließen. Gegenstand der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist fast ausschließlich die Neubilanzierung der nicht umgesetzten Kompensationsmaßnahmen.

4.2 Natura-2000 Prüfung

Die Auseinandersetzung mit dem in mittelbarer Nähe befindlichen Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ ist nicht Gegenstand der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Milchsteig“, da die Bebauung schon seit etwa 20 Jahren existiert und die Ausweisung des Gebietes erst nach der Rechtskraft des Ursprungsplanes erfolgte.

Gegenstand der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 sind die Überprüfung der Kompensationsmaßnahmen sowie die Neubilanzierung der nicht umgesetzten Maßnahmen. Dieses Planungsziel hat keine Auswirkung auf das in mittelbarer Nähe befindliche Schutzgebiet.

Erhebliche und nachteilige Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des GGB „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ kann durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ausgeschlossen werden.

5. Neubilanzierung der Kompensationsmaßnahmen

Die nachfolgende Berechnung und Bilanzierung wurde in Anlehnung an die *„Hinweise zur Eingriffsregelung; Neufassung 2018“* des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V) erstellt. Diese Hinweise zur Bewertung von Eingriffen wurden als Grundlage für eine einheitliche Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern entwickelt und werden für die Eingriffsbewertung auch im Rahmen der Bauleitplanung empfohlen.

Die Grundlage für die Berechnung der Bilanzierung in dem Ursprungsplan sowie in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Verfügung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz“ (VdBRP) vom 15.03.1989 findet in der aktuellen Unterlage keine Verwendung, da sie veraltet ist und nicht dem aktuellen Standard entspricht.

Demnach ist bei der aktuellen Bewertung der Kompensationsmaßnahmen ein Vergleich zwischen der HzE 2018 mit der VdBRP sehr schwierig bzw. nicht möglich. Die Anforderungen für die Anerkennung als Ausgleichsmaßnahmen (Größe, Umfang, Voraussetzungen) sind nach der HzE 2018 viel strenger gefasst und entsprechen nicht den festgesetzten Maßnahmen des Ursprungsplanes und der 2. Änderung.

Als Herangehensweise hat sich die Gemeinde in Abstimmung mit der uNB des Landkreises Nordwestmecklenburg dazu entschlossen, den Ausgleich der damals nicht umgesetzten Kompensationsmaßnahmen nach dem Modell HzE 2018 zu berechnen und die errechnete Punktzahl entsprechend auszugleichen.

Bei der Neubilanzierung ist darauf zu achten, dass bereits teilweise umgesetzte Maßnahmen nur anteilig neu berechnet werden. Die verwendeten Flächengrößen entsprechen der heutigen realen Nutzung und damit dem Planinhalt der 4. Änderung.

Nachfolgend werden die im Ursprungsplan bzw. die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 festgesetzten Kompensationsmaßnahmen und die heutige Nutzung der Maßnahmenflächen näher beschrieben. Eine detaillierte und tabellarische Auflistung der Ausgleichsmaßnahmen sind dem Kap. 3 der Begründung zu entnehmen.

Zwischen dem Ursprungsplan und der 2. Änderung haben sich bei den Ausgleichsmaßnahmen geringfügige Änderungen ergeben. Die im Folgenden kurz wiedergegeben werden:

Die öffentliche Grünfläche Ö2 wird flächenmäßig leicht verschoben, als private Grünfläche P5 (landschaftsgärtnerisch gestaltete Hausgartenfläche) dem Baublock 5 zugeordnet. Die private Grünfläche P3 bleibt dem Baublock 5 zugeordnet, bildet nun aber die östliche Grundstücksgrenze.

In der Grünfläche Ö1 (Spielplatz) sind zusätzlich 7 Stck. Laubbäume zur Erfüllung der Ersatzpflanzungen entsprechend Baumschutz zu pflanzen.
Durch den Wegfall der Grünfläche Ö2 ändert sich die Ordnungszahl der Grünfläche Ö3, die als Ö2 geführt wird. Weiterhin wird der Weg in der Fläche nunmehr am Flächenrand entlanggeführt, um Zerschneidungen zu verringern. Dabei ist mindestens ein Meter Abstand zwischen dem Sandweg und den vorhandenen Baumstämmen einzuhalten. Ebenfalls ändert sich die Ordnungszahl der Grünfläche Ö4. Sie wird nun als Ö3 geführt.

Ö1: In der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 sollte im Zentrum des Bebauungsplanes ein Spielplatz entstehen, der zu 70 % aus Landschaftsrasen besteht. Zusätzlich waren die Anpflanzung und ein dauerhafter Erhalt von 7 Laubbäumen vorgesehen. Die heute vorzufindende Spielplatzfläche wurde verkleinert. Auf der übrigen, im Ursprungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellten Fläche befinden sich aktuell Hausgärten. Die Anpflanzung von 7 Laubbäumen ist nicht erfolgt. An der östlichen Spielplatzgrenze befindet sich zudem eine Trafostation, die die Spielplatzfläche ebenfalls verkleinert.

Ö2: In der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 war im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches eine Streuobstwiese vorgesehen. Diese wurde nicht umgesetzt, sondern entspricht in der Realnutzung überwiegend Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“. Marginale Flächen am Rand der Ausgleichsfläche sind derzeit durch einen Sandweg mit Wegebegleitgrün vorzufinden.

Ö3: In der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 waren mit der Maßnahme Ö3 ursprünglich eine öffentliche Grünfläche inklusive eines Regenrückhaltebeckens / Versickerungsmulde und dessen Zufahrt vorgesehen. Der Traufbereich der Bestandsbäume sollte von der Bebauung freigehalten sowie 2 vorhandene Linden auf der Fläche umgepflanzt werden. Aktuell befinden sich auf der Ausgleichsfläche Ö3 keine Bäume. Das Regenrückhaltebecken ist zwar umgesetzt, jedoch ist die öffentliche Grünfläche südlich des Regenrückhaltebeckens in private Grünflächen in Form von Hausgärten übergegangen. Eine Ersatzpflanzung für die fünf Bestandsbäume wurde gemäß Protokoll des Umweltausschusses der Stadt Rehna im September 2006 auf dem angrenzenden Reitplatz vorgenommen.

P1/ P2/ P3: In der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 war eine Obsthecke mit alten Obstsorten aus Mecklenburg-Vorpommern anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Heute wird der Bereich als Hausgarten genutzt. [Der Planverfasser geht davon aus, dass die Bezeichnung von P3 und P5 in der Planzeichnung der 2. Änderung vertauscht worden ist. Die Neubilanzierung legt die Zuordnung gemäß Begründung der 2. Änderung zugrunde.]

P4: In der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist auf der im Südwesten des Geltungsbereiches befindlichen privaten Grünfläche eine Streuobstwiese als Ausgleich festgesetzt worden. Derzeit befindet sich dort eine als Hausgarten genutzte Grünfläche.

Planstraße A: In der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 sollten entlang des Baublockes 4 10 Laubbäume, im Bereich des eingeschränkten Gewerbes 6 Laubbäume und bei dem Ausbau des Mittelweges die vorhandenen Bäume erhalten und weitere Laubbäume gepflanzt werden. Aktuell ist an der Planstraße A kein einziger Baum gepflanzt und somit die Maßnahme gänzlich nicht umgesetzt worden.

Planstraße B/ C: In der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 sollte in den Planstraßen B und C im Abstand von 12 m je ein einheimischer Laubbaum gepflanzt werden. Nach der Berechnung der Straßenlänge der beiden Straßen wären das 23 Bäume für Planstraße B und 18 Bäume für Planstraße C. Die Umsetzung ist teilweise erfolgt. In der Planstraße B befinden sich 16 Kirschbäume, es fehlen 7. In der Planstraße C befinden sich 10 Bäume (7 Kirschen, 2 Magnolien und 1 Ahorn), 8 Bäume fehlen.

Flurstück 60/2: In der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 gab es die Vorgabe, die Fläche des Flurstückes 60/2 landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Auf der Fläche zwischen dem Friedhof und den Hausgärten befinden sich heute Landschaftsrasen, kleine Sträucher und Gebüsch. Die Maßnahme wurde umgesetzt und wird in der Bilanzierung nicht berücksichtigt.

Tabelle 1: Neubilanzierung der Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Rehna

Maßnahme in der 2. Ä. B5	**Maßnahme, annäherungsweise nach HzE 2018**	**Darstellung in der Planzeichnung**	**Maßnahme Nr.**	**Fläche**	**Kompensationswert**	**m^2 KFÄ***
Ö1 Spielplatz + 7 Laubbäume	Anlage parkartiger Grünflächen + Anpflanzung von Bäumen	*6 (Korrektur der Lagedarstellung des öffentlichen Spielplatzes)	6.11 6.22	900 7*25m^2	1 1	900 175
Ö2 Streuobstwiese	Anlage von Streuobstwiesen	*1a (Umwidmung von Ausgleichsflächen in private Hausgärten)	2.51	3200	2	6400
Ö3 Regenrückhaltebecken (wird in der folgenden Tabelle berechnet)						
P1 Obsthecke	Anlage von freiwachsenden Hecken/ Gebüschen	*1b (Umwidmung von Ausgleichsflächen in Allgemeine Wohngebiete)	6.31	650	1	650
P2 Obsthecke	Anlage von freiwachsenden Hecken/ Gebüschen	*1b (Umwidmung von Ausgleichsflächen in Allgemeine Wohngebiete)	6.31	760	1	760
P3 Obsthecke	Anlage von freiwachsenden Hecken/ Gebüschen	*1a (Umwidmung von Ausgleichsflächen in private Hausgärten)	6.31	1220	1	1220
P4 Streuobstwiese	Anlage von Streuobstwiesen	*1a (Umwidmung von Ausgleichsflächen in private Hausgärten)	2.51	600	2	1200

Maßnahme in der 2. Ä. B5	**Maßnahme, annäherungsweise nach HzE 2018**	**Darstellung in der Planzeichnung**	**Maßnahme Nr.**	**Fläche**	**Kompensationswert**	**m^2 KFÄ***
P5 private Grünfläche, landschaftsgärtnerisch zu gestalten	Anlage parkartiger Grünflächen	*1a (Umwidmung von Ausgleichsflächen in private Hausgärten)	6.11	580		580
Planstraße A 10 Stück Laubbäume im Bereich Baublock 4 6 Stück Laubbäume im eingeschränkten Gewerbe 4 Stück Rotdorn im Ausbau Mittelweg, Erhalt der vorhandenen Bäume	Anpflanzung von Bäumen	*5 (Korrektur von Flächen mit Anpflanzgeboten)	6.22	20*25m^2	1	500
Planstraße B (280m) --> 23 Bäume alle 12m ein heimischer Laubbaum 16 Bäume vorhanden, es fehlen 7 Bäume	Anpflanzung von Bäumen	*5 (Korrektur von Flächen mit Anpflanzgeboten)	6.22	7*25m^2	1	175
Planstraße C (226m) --> 18 Bäume alle 12m ein heimischer Laubbaum 10 Bäume vorhanden, es fehlen 8 Bäume	Anpflanzung von Bäumen	*5 (Korrektur von Flächen mit Anpflanzgeboten)	6.22	8*25m^2	1	200
Flurstück 60/2, landschaftsgärtnerische Gestaltung	ist erfolgt	Nicht im Geltungsbereich				
						Gesamtpunktzahl: 12760

Tabelle 2: Neubilanzierung der Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Rehna

Maßnahme in der 2. Ä. B5	**Maßnahme nach HzE 2018**	**Darstellung in der Planzeichnung**	**Maßnahme Nr.**	**Flächen-differenz**	**Kompen-sationswert**	**m² KFÄ***
Ö3 Regenrückhaltebecken /Versickerungsmulde + Landschaftsrasen	Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken	*3 (Korrektur der Lagedarstellung des Regenrückhaltbeckens/der Versickerungsmulde einschließlich der Zuwegung) *1a (Umwidmung von Ausgleichsflächen in private Hausgärten)	8.20	1600	0,8	1280
					Gesamtpunktzahl: 1280	

*KFÄ = Kompensationsflächenäquivalent: Das KFÄ berechnet sich wie folgt:
Fläche der Kompensationsmaßnahme [m²] x Kompensationswert der Maßnahme x Leistungsfaktor

Tabelle 3: Zusammenstellung der Kompensationsflächenäquivalente

Kompensationsmaßnahme	12 760 KFÄ
Kompensationsmindernde Maßnahme	1 280 KFÄ
Gesamtsumme	**14 040 KFÄ**

6. Auswirkungen der Planung

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Umwidmung von Ausgleichsflächen in private Hausgärten,
- Korrektur von Baugrenzen,
- Korrektur der Lagedarstellung des Regenrückhaltebeckens/der Versickerungsmulde einschließlich der Zuwegung,
- Korrektur der Lagestellung einer Wegeverkehrsfläche im Süden des Plangebietes,
- Korrektur von Flächen mit Anpflanzgeboten,
- Korrektur der Lagedarstellung des öffentlichen Spielplatzes,
- Darstellung einer Fläche für die Versorgung, Zweckbestimmung „Elektrizität“
- Korrektur der textlichen Festsetzungen im Teil B –Text.

Durch die Änderungen haben sich geringe Auswirkungen auf die städtebauliche Konzeption ergeben. Ebenso wird der Charakter des Wohnbaugebietes durch die 4. Änderung nicht wesentlich verändert, da nur marginale städtebauliche Korrekturen durchgeführt werden und im Wesentlichen die nicht umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen der Ursprungsplanung bzw. der 2. Änderung des Bebauungsplanes neu bilanziert und das bestehende Kompensationsdefizit bestimmt werden.

Durch die in der Ursprungsplanung bzw. der 2. Änderung verwendeten Grundlage „Verfügung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz“ zur Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen besitzt die Neubilanzierung durch die HzE 2018 eine höhere naturräumliche Wertigkeit, da die Maßnahmen im Ursprungsplan und der 2. Änderung durch die angrenzende Wohnbebauung stark anthropogen beeinflusst waren und die heutige Berechnung von einer perspektivisch höherwertigen Grundannahme ausgeht.

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, hervorgerufen durch die Vorhaben des hier betrachteten Bebauungsplanes der Stadt Rehna, werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die diese Auswirkungen mindern bzw. ausgleichen. Direkte Eingriffe in wertvolle Biotopstrukturen erfolgen mit Umsetzung der Planungsziele nicht.

Das neu errechnete Kompensationsdefizit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 beträgt **14 040 KFÄ**. Innerhalb des Plangebietes stehen keine ausreichenden Flächen zur Verfügung.

Das Defizit wird durch den Ankauf von Ökopunkten ausgeglichen. Mit der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern und der Stadt Rehna ist für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ein Reservierungsvertrag über den Verkauf von 14 500 Ökopunkten aus dem Ökokonto LRO-030 „Naturwald Kirch Kogel“ schriftlich vereinbart worden.

Gemäß § 9 Abs. 3 Ökokontoverordnung (ÖkoKtoVO M-V) hat der Eingriffsverursacher gegenüber der Zulassung- oder Genehmigungsbehörde mit den Planunterlagen die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahme vorzulegen. Der Reservierungsvertrag und -bestätigung liegen der unteren Naturschutzbehörde vor.

Stadt Rehna, den 24.06.2021

STADT REHNA 1 LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG

Bürgermeister