

# STADT REHNA

AMT REHNA



**Bebauungsplan Nr. 8  
für das Gebiet "Westlich Neuer Steinweg"**

BEGRÜNDUNG:

FEBRUAR 2006



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b> .....	<b>4</b>
1.1.	Rechtsgrundlagen .....	4
1.2.	Planungsgrundlagen .....	4
1.3.	Lage im Raum / Strukturdaten .....	4
<b>2.</b>	<b>Geltungsbereich</b> .....	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung</b> .....	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Vorgaben übergeordneter Planungen</b> .....	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>Bestand</b> .....	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b>Planinhalt</b> .....	<b>8</b>
6.1.	Art der baulichen Nutzung .....	8
6.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	8
6.3.	Bauweise, Baugrenzen .....	9
6.4.	Verkehrerschließung .....	9
6.5.	Technische Ver- und Entsorgung .....	10
<b>7.</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</b> .....	<b>12</b>
7.1.	Grundlagen .....	12
7.2.	Bestandsbeschreibung .....	13
7.3.	Eingriffsbewertung .....	13
7.4.	Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation .....	15
7.5.	Beschreibung der Maßnahmen .....	18
7.6.	Zuordnung und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen .....	18
<b>8.</b>	<b>Wechselwirkungen zwischen Planungsgebiet und Nachbargrundstücken</b> .....	<b>18</b>
<b>9.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung</b> .....	<b>19</b>
<b>10.</b>	<b>Städtebauliche Daten</b> .....	<b>19</b>
<b>11.</b>	<b>Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 LBauO M-V</b> .....	<b>20</b>

## Anlagen:

- Unterlagen zur FFH-Vorprüfung

## 1. Allgemeines

### 1.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 i.V.m. § 233 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 648, 612), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der LBauO M-V vom 16.12.2003 (GVOBl. M-V Nr. 17 S. 690) und
- e) das Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) vom 21. Juli 1998.

### 1.2. Planungsgrundlagen

Die Stadtvertreter von Rehna haben auf ihrer Sitzung am 15.03.2001 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 8 nordöstlich der bebauten Ortslage von Rehna gefasst. Das Gebiet ist in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt.

Als Kartengrundlage dient die Vermessung für die Gemarkung Rehna (Flur 2) des Vermessungsbüros Apolony aus Rehna vom Mai 2004. Sie enthält die Flurstücke westlich des Neuen Steinweges.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege sowie den Gebäude- und Gehölzbestand nach. Sie lässt in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt ausreichenden Grad erkennen.

### 1.3. Lage im Raum / Strukturdaten

Die Stadt Rehna gehört administrativ zum Landkreis Nordwestmecklenburg. Sie liegt ca. 37 km westlich von der Landeshauptstadt Schwerin und ca. 20 km südwestlich von der Kreisstadt Grevesmühlen entfernt.

Über die B 104 (Bundesstraße Schwerin - Lübeck) und über die L 2 (Landesstraße Grevesmühlen - Ratzeburg) ist die Stadt an das überregionale Straßennetz angebunden. Etwa 8 km nördlich von Rehna befindet sich die Autobahnauffahrt zur Bundesautobahn A 20.

Rehna ist Endpunkt der Bahnstrecke Parchim - Schwerin - Rehna. Hier verkehrt der Städteexpress tagsüber im 2-Stunden-Takt.

Besonderen landschaftlichen Reiz für die Naherholung bietet das durch die Stadt verlaufende Rade-gasttal mit dem Mühlenteich, das Teil des Landschaftsschutzgebietes ist. In westlicher Richtung befindet sich in ca. 5 km Entfernung der Fremdenverkehrsschwerpunkttraum mit dem Biosphärenreservat Schaalsee.

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.



Übersicht zur Abgrenzung des Geltungsbereiches , ohne Maßstab

Das Plangebiet des Bebauungsplanes (B-Plan) liegt ca. 1.000 m nordöstlich vom historischen Stadtkern von Rehna. Über die kommunale Straße Neuer Steinweg, die zum Ortsteil Neu Vitense führt, wird das künftige Baugebiet erschlossen.

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst in der Gemarkung Rehna, Flur 2, die Flurstücke 35 bis 54. Die Fläche ist ca. 2,0 ha groß.

Das Plangebiet wird im Norden durch Ackerflächen begrenzt. Westlich an den Bereich schließen sich Grünlandflächen und die Radegast mit ihrem Mäanderverlauf an.

Im Süden grenzt das Areal an private Grundstücke mit Wohnnutzung und Gartenflächen. Östlich befindet sich die Straße, auf deren angrenzender Seite sich das erste neue Wohngebiet seit 1990 erstreckt.

Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass die zu bebauenden Flurstücke und die für die verkehrliche Erschließung notwendigen Bereiche einbezogen wurden.

### **3. Erfordernis der Planaufstellung**

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

Ziel des Bebauungsplanes ist es- unter Ausnutzung von städtebaulichen Brachen und untergenutzten Flächen- eine innenstadtnahe Fläche mit neuen Funktionen zu beleben.

Die Standortvorteile bestehen in der Aktivierung einer nur noch teilweise mit Gärten genutzten Fläche zum ruhigen Wohnstandort mit landschaftlicher Einbindung zum benachbarten Radegasttal. Günstig sind dabei die fußläufigen Wegebeziehungen zur Innenstadt und zu den Erholungsbereichen sowie die vorhandene zentrale technische Erschließung.

Geplant ist ein Allgemeines Wohngebiet mit eingeschossigen Wohngebäuden. Die zur Überplanung vorhandenen Flächen sollen hier den Neubau von max. 18 Wohnhäusern mit Nebenglass ermöglichen. Mit diesem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung dieser Wohnanlage geschaffen werden.

Im Vorfeld wurde hierzu eine Vorprüfung auf FFH-Verträglichkeit für das gemeldete FFH-Gebiet „Stepenitz mit Radegast“ von der Stadt in Auftrag gegeben. Mit Datum vom 24.04.2001 bestätigte das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Schwerin die Vorprüfung als geeignete Untersuchung, darzustellen, dass die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung durch den Bebauungsplan Nr. 8 nicht besteht.

### **4. Vorgaben übergeordneter Planungen**

Die Stadt Rehna ist in dem als Landesverordnung erlassenen **Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg** (RROP, 1996) als ländlicher Zentralort ausgewiesen. Die Stadt übernimmt damit Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen für einen Nahbereich von ca. 8.000 - 10.000 Einwohnern. Sie ist Schwerpunkt für den Wohnungsbau. Rehna ist Amtssitz für 16 umliegende Gemeinden mit ca. 9.500 Einwohnern.

Rehna liegt auf der Verbindungsachse der beiden Oberzentren Schwerin und Lübeck, die durch die B 104 gebildet wird.

Der ländliche Raum, in dem sich die Stadt befindet, ist in seiner Funktion als Wirtschafts-, Sozial- und Naturraum dauerhaft zu sichern und zu entwickeln. Dazu soll eine weitere Verbesserung der wirtschaftlichen, infrastrukturellen, ortsgestalterischen, sozialen und kulturellen Verhältnisse erreicht werden. Die gewachsenen Strukturen sowie die landschaftliche und kulturelle Eigenart sind zu erhalten.

Gemäß § 8 Abs.2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem **Flächennutzungsplan** zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Rehna ist seit dem 20.01.1995 rechtskräftig. Die 1. Änderung wurde am 19.10.1999 genehmigt. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit zahlreichen Einzelände-

rungen befindet sich im Genehmigungsverfahren. Hierin ist die ausgewiesene Fläche des B-Planes als Wohnbaufläche dargestellt.

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass dieser Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Die erforderliche **Vorprüfung der Verträglichkeit** des B-Plans mit den Schutzbestimmungen des FFH-Gebietes wurde durchgeführt.

## 5. Bestand

Das Plangebiet ist ein ehemals intensiv kleingärtnerisch bewirtschaftetes Gebiet, dessen Parzellen heute nur noch zum Teil so genutzt werden. Am nördlichen Rand sind zwischenzeitlich eingezäunte Flächen für Hühnerhaltung entstanden. Zahlreiche Flächen liegen aber brach bzw. sind gemähte Grünlandflächen. Auf den Grundstücken befinden sich eingeschossige teilweise massive Gebäude, soweit sie aufgrund der intensiven Begrünung mit Obstbäumen, Hecken und Sträuchern noch erkennbar sind.

Die Fläche wird von einem ca. 5 m breiten unbefestigten Weg erschlossen, der aus Richtung Stadt zur Brücke über die Radegast und weiter zu den Kleingartenanlagen führt.

Das Gelände weist ein starkes Ost-West-Gefälle von der Straße in Richtung Radegast auf. Auch im Bereich des Weges treten Böschungen zwischen der östlichen und westlichen Fläche auf.

Die östlich angrenzende Bebauung an der Straße Neuer Steinweg wird von Ein- und Zweifamilienhäusern mit Satteldächern und Putz- bzw. Klinkerfassade geprägt. Im Süden schließen sich an das Bebauungsplangebiet die Gartenflächen der angrenzenden Wohngrundstücke des Neuen Steinweges an. Diese neu gebauten Objekte sind durch die Ausweisung im Rahmen der Abrundungssatzung der Stadt nach 1995 entstanden.

Nördlich und westlich des Plangebietes begrenzen Acker- und Grünlandflächen das Plangebiet. Das Niederungsgebiet der Radegast ist als ein vorläufig unter Schutz gestelltes Naturschutzgebiet und als FFH-Gebiet ausgewiesen – siehe auch Punkt 7.2.

Die Flurstücke 36 und 54 sind gemeindeeigene Wegeparzellen. Die für die Bebauung vorgesehenen Flurstücke 37 bis 53 gehören verschiedenen privaten Eigentümern, das Flurstück 54 der Stadt.

Auf allen genannten Flurstücken befinden sich keine erhaltenswerten baulichen Anlagen. Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen existieren in der Erschließungsstraße Neuer Steinweg.

Bodendenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege, spätestens zwei Wochen vor Termin, schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können.

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

Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

## 6. Planinhalt

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

### 6.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisung legt fest, welche baulichen Nutzungen in dem jeweiligen Baugebiet zulässig sind. Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 in WA-Gebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe bzw. Tankstellen ausgeschlossen. Diese sind im Plangeltungsbereich nicht erwünscht, da sie mit den bestehenden und vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet nicht vereinbar sind. Außerdem geben die zur Verfügung stehenden Flächen für Tankstellen diese Ansiedlung nicht her.

### 6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein für die städtebauliche Planung entscheidendes, prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeit und Grenzen, ein bestimmtes Investitionsvorhaben im Plangebiet zu realisieren. Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation im Bebauungsplan Nr. 8 ist das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt worden, dass eine möglichst effektive bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen gewährleistet werden können.

Bei Berücksichtigung der örtlichen Situation der in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Belange, insbesondere der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, ist im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung festgelegt worden.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den §§ 16 bis 21a BauNVO geregelt und wurde über folgende Maßbestimmungsfaktoren definiert:

#### ***Grundflächenzahl (GRZ)***

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) darf das Maß der baulichen Nutzung von Allgemeinen Wohngebieten 0,4 betragen. Im Baufeld 1 wurden diese Obergrenzen im Bebauungsplan im Bereich zur Radegast entsprechend der durchgeführten Verträglichkeitsuntersuchung auf 0,3 reduziert. Aufgrund des sensiblen Bereiches sind hier außerdem Überschreitungen ausgeschlossen worden.

Aufgrund der in der Nachbarschaft vorhandenen ortsüblichen Bebauung wird für das Baufeld 2 ebenfalls die Grundflächenzahl mit 0,3 festgelegt; Überschreitungen sind hier möglich.

### **Zahl der Vollgeschosse**

Hinsichtlich der Höhenentwicklung von Gebäuden sind Festsetzungen getroffen worden, die sich an der Nachbarbebauung im Bereich des Neuen Steinweges orientieren. In den Baufeldern 1 und 2 sind eingeschossige Gebäude zulässig

### **6.3. Bauweise, Baugrenzen**

Mit der Festsetzung der Bauweise wird die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken, und zwar im Hinblick auf die seitliche Grundstücksgrenze geregelt

Sie ist ein wesentliches Element des Städtebaus. Die Festsetzung einer bestimmten Bauweise dient u.a. dem Zweck der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes, den Wohnbedürfnissen, einer beabsichtigten Verdichtung oder Auflockerung der Bebauung.

Die Bauweise in diesem Sinne ist gekennzeichnet durch den seitlichen Grenzabstand der Gebäude, d.h. gemäß § 22 Abs.2 Bau NVO werden Flächen festgesetzt auf denen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Mit der Festsetzung von Baugrenzen sollen beidseitig des neuen Erschließungsweges, zur Allee am Neuen Steinweg und zur Radegast eindeutige Begrenzungen der Baufelder gesichert werden.

Die möglichen Gebäudetiefen, die durch die Baugrenzen gefasst sind, orientieren sich weitgehend an Gebäudetiefen von Eigenheimgebieten. Mit der rückwärtigen Baugrenze ist die überbaubare Grundstücksfläche definiert, die aufgrund der örtlichen Verhältnisse eine differenzierte Festsetzung ist.

Mit der Festlegung von Mindestbreiten für die Baugrundstücke im Baufeld 1 wird eine übermäßige, untypisch verdichtete Bebauung verhindert. Die vorhandenen Parzellen im Baufeld 1 sind teilweise durch die schmalen Grundstückszuschnitte nicht allein für eine Bebauung geeignet. Hier kann über Zusammenlegung und Verschmelzung eine Bebaubarkeit erreicht werden.

Zur Erhaltung des Ortsbildes sind in den Baufeldern Nebenanlagen, Carports und Garagen zwischen dem Erschließungsweg und der straßenseitigen Baugrenze im Abstand von 3,00 m nicht zugelassen.

### **6.4. Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt über die innerörtliche Erschließungsstraße Neuer Steinweg, von der aus die Erschließung der Baufelder 1 und 2 über den auszubauenden vorhandenen Weg (Planstraße A) erfolgen soll. Diese Straße wird als Einbahnstraße über die Anbindung vom Neuen Steinweg geführt. Dazu ist eine rechtwinkliger Anschluss auszubauen. Als Ausfahrt dient die Trasse des vorhandenen Weges zur Kleingartenanlage. Lediglich für die Erschließung des Flurstücke 37 und 38 sind Grundstückszufahrten vom Neuen Steinweg erforderlich. Alle übrigen Flurstücke sind über die Planstraße A erreichbar.

Die ca. 5,00 m breite Einbahnstraße soll neben einer 3,00 m breiten Fahrbahn mit Rinne einen 2,00 m breiten Seitenstreifen für Zufahrten, zum Parken bzw. für Bäume erhalten. Nach Erfahrungswerten sind für das Wohngebiet ca. vier bis fünf öffentliche Stellplätze für Besucher vorzuhalten. Eine genaue Kennzeichnung dieser Stellflächen ist aufgrund der noch nicht bekannten Neuparzellierung des Baufeldes 2 nicht möglich. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist eine Präzisierung vorzunehmen. Ebenso muss für die Detailplanung der Ausfahrtsbereich mit dem FD Umwelt, Naturschutz, abgestimmt werden.

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind mit mindestens einem Stellplatz pro Wohnung auf den Grundstücken nachzuweisen.

## 6.5. Technische Ver- und Entsorgung

Die Stadt gehört dem Zweckverband „Radegast“ an, der für die Medien Wasser und Abwasser zuständig ist. Eine Koordinierung mit den übrigen Versorgungsbetrieben Wemag (Elektroenergie) und Erdgas (eon Hanse) ist vorzunehmen.

### *Wasserversorgung*

Im Neuen Steinweg existiert eine neue Wasserversorgungsleitung. Das Anschluss der künftigen Bebauung über die Versorgung aus dem Wasserwerk Rehna des ZV Radegast kann damit gesichert werden.

### *Löschwasserversorgung*

Gemäß § 2 Abs. 1 c des Brandschutzgesetzes M-V vom 14. 11. 1991 ist es Aufgabe der Gemeinde, die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Dazu sind Richtwerte für den Grundschutz (ohne erhöhtes Sach- und Personenrisiko) im DVGB-Arbeitsblatt W 405, Ausgabe Juli 1978, enthalten, die eine Vorhaltung einer Löschwassermenge von 48 Kubikmeter je Stunde fordert. In der Regel soll das Löschwasser für eine Löszeit von etwa zwei Stunden zur Verfügung stehen.

Die Entfernung der Löschwasserentnahmestelle zu dem zu schützenden Objekt darf nicht mehr als 300 m betragen.

Durch die Nähe zur Radegast, von wo aus die Löschwassermengen bereit gestellt werden können, kann den Forderungen entsprochen werden. Nachrangig sind außerdem im Neuen Steinweg Hydranten zu nutzen.

### *Abwasserentsorgung und Regenentwässerung*

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an das zentrale Abwassernetz durch die neuerlegten Leitungen im Neuen Steinweg. Möglicherweise wird die Errichtung einer Schmutzwasserpumpstation im B-Plan-Gebiet erforderlich. Genaue Aussagen werden erst im Rahmen der Erschließungsplanung geliefert. Flächen für die Unterbringung der Pumpstation sind vorhanden.

Die Querableitung und Versickerung des Oberflächenwassers der auszubauenden Anliegerstraße erfolgt im Straßenseitenraum (Versickerungsmulde). Vor der Einmündung auf den Querweg im Norden des Geltungsbereichs sind wegen des herrschenden Gefälles entsprechende Rinnen / Einläufe zur Aufnahme und Ableitung des Wassers vorzusehen, um ein starkes oberflächliches Abfließen / Abschwemmen des Straßenschmutzwassers in die Radegast zu vermeiden.

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

### ***Energieversorgung***

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über das Versorgungsunternehmen WEMAG. Im Stadtgebiet sind ausreichend Trafostationen vorhanden, die eine Versorgung garantieren. Die Verlegung der Kabel erfolgt im öffentlichen Raum, entsprechende Trassen sind freizuhalten.

Für das südlich durch den Geltungsbereich verlaufende Kabel ist ein Leitungsrecht zugunsten des Unternehmens festgesetzt worden.

### ***Erdgas***

Die Versorgung des Plangebietes mit diesem Medium kann bei Bedarf abgesichert werden.

### ***Fernmeldeversorgung***

Die Firma TELEKOM kann die Versorgung des Plangebietes garantieren, wenn ein halbes Jahr vor Baubeginn entsprechende Antragsunterlagen vorliegen. Im Gebiet selbst werden nur Verteiler an bzw. in den Gebäuden notwendig.

### ***Abfallwirtschaft***

Für die Abfuhr des anfallenden Hausmülls / Sperrmülls ist der Landkreis zuständig. Im Bereich der Strasse vor dem Mühlentor außerhalb des B-Plan-Gebietes sind Container für die Wertstoffeffassung aufgestellt.

### ***Hinweise zu Erdarbeiten***

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 189115 Bl. 2 abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen bzw. zwischen zu lagern. Die Eigenkompostierung der Garten- und Küchenabfälle ist anzustreben, um zusätzlichen Müll zu vermeiden.

Der Baubeginn ist dem Kreisbodendenkmalpfleger zwecks möglicher archäologischer Funde mitzuteilen. Grundlage ist § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28. 12. 1993, S. 975 ff.).

### ***Alllasten***

Ein Alllastverdacht besteht für die Fläche nicht. Sollten Anzeichen für Ablagerungen oder Alllastverdachtsflächen angetroffen werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Fachdienst Gewässerschutz und Alllasten des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.

## 7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

### 7.1. Grundlagen

Von der gesonderten Erstellung eines Grünordnungsplans nach §13 LNatG wird abgesehen, da die Ausnahmetatbestände des § 13 (2) LNatG auf den B-Plan zutreffen, insbesondere keine großräumigen und nachhaltigen Landschaftsveränderungen vorgesehen sind.

Informationen über Natur und Landschaft im Wirkungsbereich des B-Plan-Vorhabens liegen insbesondere aus dem Landschaftsplan „Ökoregion Radegasttal“ und aus der aktuell in Bearbeitung befindlichen Ökosystemmanagementplanung für das Radegasttal vor.

Im Geltungsbereich verläuft in einem Abstand von ca. 7-10 m vom Ufer der Radegast die Grenze des einstweilig gesicherten Naturschutzgebietes Nr. 308 „Radegast“ (VO MLN 06.08.1996), dass in diesem Bereich flächengleich mit dem FFH- bzw. NATURA-2000-Gebiet MV-Nr. 79 „Stepenitz mit Zuflüssen“ (Beschluss der Landesregierung vom 14.12.1999) ist. Das Rechtssetzungsverfahren für das NSG ist noch nicht abgeschlossen. Die NSG-Grenze verläuft laut den amtlichen Abgrenzungskarten in einem Abstand von genau 7 m von den Grenzen innerhalb der an die Radegast angrenzenden Gartengrundstücke. Innerhalb des NSG gilt grundsätzliches Bauverbot und Wegegebot. NSG und FFH-Gebiet dürfen durch Festsetzungen des Bebauungsplans nicht erheblich beeinträchtigt werden. Die erforderliche Vorprüfung der Verträglichkeit des B-Plans mit den Schutzbestimmungen des FFH-Gebietes wurde durchgeführt.

Am Ostufer der Radegast befinden sich abschnittsweise Baumweiden, Weidengebüsche (standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern), die unmittelbar außerhalb oder an der Grenze des Geltungsbereiches liegen. Diese Biotope unterliegen dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 20 LNatG (Biotop-Nr. 12183 bzw. 0404-311-B4005). Die Zerstörung oder Schädigung geschützter Biotope ist verboten.

An der östlichen Grenze des Geltungsbereichs befinden sich Alleebäume der alten Lindenallee am Neuen Steinweg. Diese Allee unterliegt dem Schutz nach § 27 LNatG. Beeinträchtigungen der Bäume, insbesondere auch Baumaßnahmen im Wurzelbereich sind unzulässig. Die Alleebäume wurden im einzelnen im Bestandsplan und in der Planzeichnung dargestellt.

Weiterhin befinden sich im Geltungsbereich bzw. im Randbereich Bäume, die unter die geltende Baumschutzsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg fallen. Diese Bäume wurden als Einzelbäume im Bestandsplan dargestellt. Näheres siehe in Kap. 7.2.

Weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte des Naturschutzes befinden sich nicht im Geltungsbereich bzw. im Wirkungsbereich des Vorhabens.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Landschaftszone 4 „Höhenrücken und Seenplatte“, in der Großlandschaft 40 „Westmecklenburgische Seenlandschaft“ und hier in der Landschaftseinheit 401 „Westliches Hügelland mit Stepenitz und Radegast“. Die heutige potenzielle natürliche Vegetation bilden subatlantische Buchenmischwälder, in Nassbereichen Erlenwälder.

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Rehna auf einer nach Norden abfallenden Hochfläche des im Stadtgebiet stark zerlappten weichseleiszeitlichen Talsanders zwischen Radegast und Tienetal (Kuhmoor). Die natürlich anstehenden mäßig armen Sandböden wurden aufgrund langjähriger Nutzung anthropogen verändert, v.a durch Herausbildung eines humosen Kulturbodenhorizontes. Nach Westen schließt sich unmittelbar das engere Tal der Radegast, nach Osten der Neue Steinweg an. Im Norden grenzt der Geltungsbereich an offenes Grünland des Radegasttals an. Die mittlere Geländehöhe im Geltungsbereich liegt bei 22 m HN.

Im Gebiet herrscht ein maritim geprägtes Binnenplanarklima.

Gewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist der oberste wasserführende Grundwasserleiter „nicht geschützt“ (ungespanntes GW im Lockergestein, Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone <20% - Flurabstand  $\leq$  2m; hohe Grundwassergefährdung).

Das Radegasttal hat neben seinen herausragenden Funktionen für den Arten- und Biotopschutz im Umfeld des Geltungsbereiches eine wichtige Funktion für die Naherholung (Bereich Kruggärten mit Verbindung zum Neuen Steinweg). Hier verlaufen örtliche und regionale Rad- und Wanderwege. Die Allee am Neuen Steinweg ist ein Landschaftselement von besonderer Schönheit.

## 7.2. Bestandsbeschreibung

(siehe Bestandsplan Biotope)

Im Geltungsbereich befinden sich überwiegend genutzte strukturalte oder aufgelassene Kleingärten, teilweise mit Obstbaumbestand. Auf einigen Parzellen sind Gebäude vorhanden. Östlich des derzeit unbefestigten Erschließungsweges sind Brachflächen von Siedlungsbereichen, die zum Teil auch als Lager- und Verkehrsflächen genutzt wurden, vorhanden. Im Nordteil befinden sich für den landwirtschaftlichen Nebenerwerb genutzte Flächen (Hühnerhof). Der Umfang mit Gebäuden überstellter Fläche im Geltungsbereich beträgt ca. 315 m<sup>2</sup>.

Der Baumbestand (außer Obstgehölzen und Jungwuchs) ist unter Angabe der Stammabmessung mit realistischer Kronengröße im Bestandsplan dargestellt. Dazu gehören zwei Birken an der Westgrenze des Flurstücks 52 (Stammumfang 1,5 bzw. 1,2 m) sowie einige Silberweiden an der Radegast, deren Baumkronen in den Geltungsbereich hineinragen. Die Linden der Allee am Neuen Steinweg haben Stammumfänge von 1,8-2,2 m. Im mittleren und südlichen Teil des im Geltungsbereich liegenden Alleeabschnitts haben die Bäume Abstände untereinander von 18-20 m, so dass freie Bereiche zwischen Traufflächen verbleiben.

Der an den Geltungsbereich angrenzende bedingt naturnahe Abschnitt der Radegast entspricht dem im FFH-Gebiet Nr. 79 zu schützenden Lebensraumtyp 3260 (Flüsse der planaren bis montanen Stufe), im Uferbereich sind kleinflächig Lebensräume des Typs 6430 (Hochstaudenfluren) vorhanden. Unterhalb des Mühlenwehres Rehna befinden sich in der Radegast Einstände und Wanderungstrecken landesweit gefährdeter und/oder im NSG/FFH-Gebiet zu schützender Fischarten (Flußneunauge, Bachneunauge, Steinbeißer, Giebel, Elritze, Hasel und Bachforelle). Der betreffende Radegastabschnitt ist Nahrungsraum des Eisvogels, wobei sich Steilwände mit Brutverdachtsbeobachtungen aus dem Jahr 2004 ca. 300 bis 350 m flussabwärts beim Krüdehorstberg befinden. Der Eisvogel ist eine der Zielarten des IBA-Gebietes Nr. 027 („Stepenitz-Maurine-Radegast“), das u.a. die Radegast nördlich und südlich des Stadtgebietes von Rehna umfasst.

## 7.3. Eingriffsbewertung

### *Planungsvorhaben und Feststellung des Eingriffstatbestandes*

Das Bebauungsplanvorhaben umfasst auf zwei Baufeldern die Festsetzung als Wohngebiet mit einer nicht überschreitbaren Grundflächenzahl von 0,3 und eingeschossiger Bauweise der Wohngebäude. Dadurch werden zusätzlich Grundflächen, die derzeit Kleingärten, Hühnerhof oder Siedlungsbrache sind, dauerhaft überbaut und versiegelt bzw. in eine andere Nutzungsform (Gartenland, private Nutzflächen) überführt. Der vorhandene öffentliche Erschließungsweg soll als befestigte Anliegerstraße ausgebaut werden.

Die Überbauung, Befestigung und Versiegelung einer Fläche stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend § 18 BNatG bzw. § 14 LNatG dar, da die Veränderungen der Gestalt und Nutzung der betroffenen Grundfläche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheb-

lich und nachhaltig beeinträchtigen können (Eingriff in Natur und Landschaft). Entsprechend §1a BauGB sind die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden und die Ergebnisse als Grundlage für die Abwägung nach § 1 (6) BauGB darzustellen. Bei der Ermittlung des Kompensationsumfangs werden die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999) angewendet.

#### ***Vermeidung erheblicher Auswirkungen auf das NATURA-2000-Gebiet „Stepenitz mit Zuflüssen“***

Mögliche Auswirkungen des B-Plan-Vorhabens auf das benachbarte FFH-Gebiet MV Nr. 79 wurden bereits im Jahr 2001 im Rahmen einer Vorprüfung durch die Stadt Rehna im Zusammenwirken mit dem StAUN Schwerin geprüft. Wesentliche Aussagen der Vorprüfung im Bezug auf die Festsetzungen des B-Plans zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen auf das FFH-Gebiet sind:

- Erhebliche Beeinträchtigungen des NSG/FFH-Gebietes dürfen durch das Vorhaben nicht hervorgerufen werden. Der Bebauungsplan wäre andernfalls nicht zulässig.
- Festsetzung einer GRZ von 0,3 bei Ausschluss der Überschreitung (geringe Baudichte),
- Einhaltung eines Mindestabstandes von 20 m zwischen Baufeldern und Radegast. – Dadurch wird eine räumliche Überlagerung von Bauflächen und Schutzgebiet (Grenzverlauf ca. 7-10 m vom Radegastufer) vermieden.
- Naturnahe Bepflanzung bzw. Sukzession mit naturnaher Entwicklung im Bereich des freizuhaltenen Pufferstreifens an der Radegast. Diese Fläche dient als Ausgleichsfläche für Eingriffe durch den B-Plan, so dass entsprechende naturschutzgerechte Nutzungen festgesetzt werden.

#### ***Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von sonstigen Auswirkungen***

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabensauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden.

- Bäume der Allee am Neuen Steinweg und Bäume innerhalb des Geltungsbereiches in Abmessungen und Arten, die unter den Schutz der Baumschutzverordnung fallen, sind als zum Erhalt festzusetzen und dürfen nicht entfernt, geschädigt oder in ihrer Gestalt wesentlich verändert werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Entsprechende Schutzvorkehrungen werden als Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen. Bei Bauarbeiten sind die Bestimmungen der DIN 18920 und der RAS-LP4 zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der zum Erhalt festgesetzten / geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der Stadtverwaltung. Für Ausnahmen beim Schutz der Allee am Neuen Steinweg ist der Landkreis Nordwestmecklenburg zuständig. Durch die Festsetzung der Baugrenze wird die Einhaltung eines hinreichenden Abstands der geplanten Gebäude zu den zum Erhalt festgesetzten Bäumen sichergestellt.
- Im Geltungsbereich sind Gebäude vorhanden, die abgerissen werden können. In diesen Gebäuden sind Vorkommen besonders geschützter Tierarten, insbesondere von Fledermäusen, Eulen, Schwalben und anderen Singvögeln sowie von Hornissen besonders zu beachten. Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten der streng oder besonders geschützten Arten dürfen nicht entsprechend § 42 BNatG nicht beschädigt oder zerstört werden. Um eine Beeinträchtigung der geschützten Arten zu vermeiden, sollte der Abriss von Gebäuden grundsätzlich nicht im Zeitraum vom 01.04. bis zum 31.07. durchgeführt werden. Die Gebäude sind auf Fledermaus- und Eulenquartiere, Vogel- und Hornissennester hin zu überprüfen.
- Auf bestehenden Gebäudeflächen, die künftig als Garten- oder Grünflächen genutzt werden sollen, ist der Boden zu lockern. Die Flächen sind von Bauschutt zu reinigen und als Vegetationstragschicht herzurichten.
- Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u.a. Abwasser darf nicht in die Radegast eingeleitet oder abgeschwemmt werden.

### ***Umfang und Bewertung des Eingriffs***

Im Geltungsbereich werden durch die geplante bauliche Entwicklung Biotope und Bodenfunktionen entsprechend dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung zusätzlich zur Vorbelastung der Fläche weitergehend zerstört und erheblich beeinträchtigt. Weiterhin werden derzeit ungenutzte bzw. mehrjährig brachgefallene Flächen wieder in Nutzflächen überführt. Die dadurch entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Die Umwandlung von bisher als Hühnerhof oder Kleingarten genutzten Flächen in unbebaute Nutzgärten /-flächen der künftigen Eigenheimgrundstücke stellt keinen erheblichen Eingriff dar und erfordert keine Kompensation.

#### **7.4. Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation**

##### ***Ermittlung des Kompensationserfordernisses nach dem Mecklenburger Modell***

Von dem Vorhaben sind - unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des NSG / FFH-Gebietes, der zum Erhalt festgesetzten Bäume und der Alleebäume - ausschließlich Biotope von geringer und allgemeiner Bedeutung betroffen. Entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999, Stand der Überarbeitung 01.2002) bestimmt sich die Kompensation damit ausschließlich durch das Maß der Biotopbeeinträchtigung. Faunistische und abiotische Sonderfunktionen und qualifizierte landschaftliche Freiräume sind im vorliegenden Gebiet nicht zu berücksichtigen. Auswirkungsbereich ist der Geltungsbereich. Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses erfolgt durch Berechnung.

##### **Ermittlung des Kompensationsbedarfs nach dem Mecklenburger Modell**

Code <sup>1</sup>	Biotoptyp-Bestand	Fläche [m <sup>2</sup> ]		BWE <sup>2</sup>	Baul. Nutzung	ZSV <sup>3</sup>	KE <sup>4</sup>	KF <sup>5</sup>	WF <sup>6</sup>	KFÄ <sup>7</sup>
		G <sup>8</sup>	Ü <sup>9</sup>							
OD	hier: Hühnerhof	886	-	< 1	Baufeld 1, ohne Versiegelung, künftiges Gartenland	0	0,2	0,75	0	0
OD	hier: Gärten, Hühnerhof - Gebäude	85	-	0	Baufeld 1, Vollversiegelung	0	0,0	0,75	0	0
OD	hier: Hühnerhof	330	-	< 1	Baufeld 1, Vollversiegelung	0,5	0,7	0,75	1,0	173
PKA	Strukturarme Kleingartenanlage	1747	-	< 1	Baufeld 1, ohne Versiegelung, künftiges Gartenland	0	0,7	0,75	0	0
PKA	Strukturarme Kleingartenanlage	714	-	< 1	Baufeld 1, Vollversiegelung	0,5	1,2	0,75	1,0	642
PKU	Aufgelassene Kleingärten	3590	-	1	Baufeld 1, ohne Versiegelung, künftiges Gartenland	0	1,5	0,75	1,0	4038
PKU	Aufgelassene Kleingärten	1538	-	1	Baufeld 1, Vollversiegelung	0,5	2,0	0,75	1,0	2308
OD	hier: Hühnerhof	370	-	< 1	Baufeld 2, ohne Versiegelung, künftiges Gartenland	0	0,2	0,75	0	0
OD	hier: Gärten, Hühnerhof - Gebäude	30	-	0	Baufeld 2, Vollversiegelung	0	0,0	0,75	0,0	0
OD	hier: Hühnerhof	128	-	< 1	Baufeld 2, Vollversiegelung	0,5	0,7	0,75	1,0	67
OBS	Brachfläche Siedlungsgebiete	2923	-	1	Baufeld 2, ohne Versiegelung, künftiges Gartenland	0	1,5	0,75	1,0	3288
OBS	Brachfläche Siedlungsgebiete	1253	-	1	Baufeld 2, Vollversiegelung	0,5	2,0	0,75	1,0	1879
OVU	Unbefestigter Weg	1171	-	< 1	befestigte Anliegerstraße	0,5	0,8	0,75	1,0	703

Code <sup>1</sup>	Biotoptyp-Bestand	Fläche [m²]		BWE <sup>2</sup>	Baul. Nutzung	ZSV <sup>3</sup>	KE <sup>4</sup>	KF <sup>5</sup>	WF <sup>6</sup>	KFÄ <sup>7</sup>
		G <sup>8</sup>	Ü <sup>9</sup>							
div.		42	-		Bestandsdurchlauf	0	0,0		0,0	0
	<b>Summe:</b>	<b>14807</b>	-							<b>13098</b>

<sup>1</sup> Kodierung n. „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ (LAUN 1998)

<sup>5</sup> KF = Korrekturfaktor (u.V.v. LUNG 1999)

<sup>2</sup> BWE = Biotopwertestufung (Erläuterung im Text)

<sup>6</sup> WF = Wirkungsfaktor (Erläuterung im Text)

<sup>3</sup> ZSV = Zuschlag bei Vollversiegelung 0,5 und bei Teilversiegelung 0,2 (n. LUNG 1999)

<sup>7</sup> KFÄ = Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)

<sup>8</sup> G = Grundfläche

<sup>4</sup> KE = Kompensationserfordernis (u.V.v. LUNG 1999)

<sup>9</sup> Ü = überschirmte Fläche

Gelöscht: .  
 Gelöscht: .  
 Gelöscht: .  
 Gelöscht: .  
 Gelöscht: .  
 Gelöscht: .

Anhand der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurden für die kartierten Biotope im Geltungsbereich Biotopwertestufungen (BWE) vorgenommen. Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses (KE) wird in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ eine Bemessungsspanne vorgegeben. Es handelt sich um siedlungsgeprägte Biotope mit überwiegend geringen Biotopwertestufungen. Bei den aufgelassenen Gärten und den Brachflächen wurde ein Kompensationserfordernis im mittleren bis oberen Bereich der Spanne angerechnet, da diese Flächen einen mittleren bis hohen Grad der Naturnähe und Lebensraumfunktionen für wildlebende Tiere und Pflanzen ausweisen. Das ermittelte Kompensationserfordernis (KE) enthält zusätzlich jeweils in Abhängigkeit von der geplanten Art der baulichen Nutzung die angegebenen Zuschläge für Versiegelung (ZSV).

Durch den Korrekturfaktor (KF) soll das Maß der Vorbelastung eines Biotops (Freiraumbeeinträchtigungsgrad) ausgedrückt werden. Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad bestimmt sich anhand des Abstandes zu Störquellen und vorbelasteten Bereichen. Da es sich in dem vorliegendem B-Plan um die Umwandlung von Siedlungsflächen handelt, bestehen wertmindernde Vorbelastungen (KF = 0,75).

Kompensationserfordernis (KE) und Korrekturfaktor (KF) bilden durch Multiplikation das „konkretisierte biotoptypbezogene Kompensationserfordernis“.

Der Wirkungsfaktor (WF) beträgt bei Biotopbeseitigung 1. Baumaßnahmen im Bereich bestehender Gebäude erhöhen das Kompensationserfordernis nicht (WF = 0).

Gelöscht: .

Das Kompensationserfordernis, ausgedrückt als Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ), wird durch Multiplikation ermittelt:

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

Aus der Berechnung ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 13.098.

Die geplante Nutzung größerer Teile des Geltungsbereichs als künftiges Gartenland wird mit einem Faktor von 0,3 mindernd auf das Kompensationserfordernis angerechnet (kompensationsmindernde Gestaltungsmaßnahme).

Somit ergibt sich folgendes Kompensationserfordernis:

				13.098
abzügl.	9.516 x 0,3	=		2.855
				<u>10.243</u>

**Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen**

Als Ausgleichsmaßnahme für Überbauungen / Versiegelungen kommen insbesondere Maßnahmen zur Entsiegelung oder zur Renaturierung bisher genutzter Böden/Biotope infrage. Als Fläche für derartige

Maßnahmen zum Ausgleich wird radegastseitig ein Pufferstreifen zur Bepflanzung und naturnahen Entwicklung ohne Nutzung festgesetzt. Dieser Pufferstreifen mit einer Fläche von 5.000 m<sup>2</sup> sichert u.a. die Einhaltung eines mindestens 20 m breiten Streifens mit deckender Vegetation zwischen den Bau- und Nutzflächen der Grundstücke und der Radegast. Durch Initialbepflanzung der vorhandenen Freiflächen mit Sträuchern und Weidensteckhölzern soll eine rasche und wirksame Schutzwirkung und Biotopentwicklung erreicht werden. Die im Pufferstreifen vorhandenen Gehölze können erhalten bleiben. Im Uferbereich der Radegast besteht das Potential zur Herausbildung bzw. zur Erweiterung eines geschützten Gebüsch- bzw. Feuchtwaldbiotops.

Die im Bereich der Ausgleichsfläche vorhandenen Gebäude und Gebäudeteile sind abzutragen und die Flächen zu entsiegeln.

Bilanzierung der Maßnahmen zum Ausgleich

Fläche <sup>1</sup>	Biotop-Bestand	Zielbiotope <sup>2</sup>	Fläche [m <sup>2</sup> ]	WS <sup>3</sup>	KWZ <sup>4</sup>	LF <sup>5</sup>	FÄ <sup>6</sup>
Geltungsbereich, zw. Baufeld 1 und Radegast	Kleingärten, z.T. mit Obstbäumen im Bestand, Hühnerhof, Gebäude (ca. 180 m <sup>2</sup> )	Weidendominiertes naturnahes Laubgebüsch / Feuchtwald	5000	2	3	0,7	10.500

<sup>1</sup> Flächenbezeichnung

<sup>2</sup> Zielbiotope der Kompensationsmaßnahmen

<sup>3</sup> Wertstufe der Kompensationsmaßnahme (u.V.v. LUNG 1999)

<sup>4</sup> KWZ = Kompensationswertzahl (u.V.v. LUNG 1999)

<sup>5</sup> LF = Leistungsfaktor der Kompensationsmaßnahme (u.V.v. LUNG 1999)

<sup>6</sup> FÄ = Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahme

Gelöscht: ' "

Der für die Entwicklung des Zielbiotops erforderlichen Kompensationsmaßnahme wurde die in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ aufgeführte Wertstufe (WS) zugeordnet. Die Wertstufen drücken einen voraussichtlichen Biotopwert nach einer Entwicklungszeit von ca. 25 Jahren aus. Analog zur Ableitung des Kompensationserfordernisses werden aus den Wertstufen Kompensationswertzahlen (KWZ), die innerhalb einer Bemessungsspanne liegen, abgeleitet. Die Leistungsfähigkeit der Kompensationsmaßnahmen wird in Abhängigkeit von der zu erwartenden Beeinträchtigung der Biotopentwicklung durch Anrechnung eines Leistungsfaktors (0,1 ... 1,0) berücksichtigt.

Gelöscht: zukünftigen  
Gelöscht:  
Gelöscht: u

Die Maßnahme zur Anlage des Pufferstreifens wird entsprechend den oben genannten Bedingungen im mittleren bis oberen Bereich der Bemessungsspanne mit einer Kompensationswertzahl von 3,0 und einem Leistungsfaktor von 0,7 bewertet. Die Zuschläge für Entsiegelung der ca. 180 m<sup>2</sup> Gebäudefläche sind implizit zu werten und wurden nicht gesondert ausgewiesen.

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

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

Aus der Berechnung ergibt sich insgesamt ein Flächenäquivalent von 10.500.

*Aus dem Vergleich von Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ = 10.243, Kompensationserfordernis) und Flächenäquivalent (FÄ = 10.500, Umfang der geplanten Maßnahmen im Geltungsbereich) ergibt sich, dass der mit dem B-Plan verbundene Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden kann.*

## 7.5. Beschreibung der Maßnahmen

### 1) Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern

In der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern sind unter Erhalt der vorhandenen Gehölze Weidensträucher der Arten Grauweide und Korbweide in der Qualität Strauch, zweimal verpflanzt, Höhe 60-100 cm (300 Stück) und in der Qualität Setzholz nach DIN 19657, Durchmesser mind. 4 cm, Länge 1 m (400 Stück) in Trupps von jeweils 10-20 Pflanzen anzupflanzen, zu pflegen und anschließend die Fläche dauerhaft der freien Sukzession zu überlassen. Eine Nutzung der Fläche ist unzulässig.

Ziel ist die Entwicklung einer naturnahen Pufferfläche mit Gebüsch und Feuchtgehölzen zwischen den Siedlungsbereichen und der Radegast, insbesondere zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und Störungen der FFH-Gebietes. Die Maßnahme dient dem Ausgleich von Eingriffen durch den Bebauungsplan.

Um die Entwicklungsziele zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten: Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Pflanzenverluste von mehr als 5 % sind nachzupflanzen. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautaufruch zwischen den Gehölzen zu mähen. Es ist insgesamt eine zweijährige Entwicklungspflege erforderlich.

2) Die unter Kap. 7.3 aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen sind konsequent umzusetzen.

## 7.6. Zuordnung und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend Kap. 7.5, Nr. 1 werden entsprechend § 9 (1a) BauGB den Grundstücken in den Baufeldern 1 und 2 sowie dem Grundstück mit der auszubauenden Straße anteilig zugeordnet.

Für die Zuordnung gelten folgende Berechnungsgrundlagen:

Baufeld	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Ausgleichserfordernis		Zuordnung Ausgleichsfläche		
		gesamt	je m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	v.H.	m <sup>2</sup> je m <sup>2</sup> Baufeld
1	8.890	5.294	0,5955	2.584	51,69	0,2907
2	4.704	4.246	0,9026	2.073	41,45	0,4406
Straße	1.171	703	0,6003	343	6,86	0,2930
<b>Summe</b>	<b>14.765</b>	<b>10.243</b>	--	<b>5.000</b>	<b>100,0</b>	--

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme ist in einem städtebaulichen Vertrag über die Maßnahmen für den Naturschutz zwischen der Stadt Rehna und den Grundstückseigentümern zu regeln und abzuschließen. Grundlage der Zuordnung zu den Baugrundstücken und der Kostenumlage (§ 135a (2, 3) BauGB) ist die vorstehende Berechnung. In den Vertrag ist aufzunehmen, dass die Realisierung spätestens in der Pflanz- und Vegetationsperiode vorgenommen wird, die auf die auf den Beginn der Bebauung folgt. Die Beschreibung der Maßnahme entspr. Kap. 7.5 ist zugrunde zulegen.

## 8. Wechselwirkungen zwischen Planungsgebiet und Nachbargrundstücken

### *Auswirkungen*

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

### **Einwirkungen**

Die Umgebung des Vorhabens ist durch überwiegende Wohnbebauung mit Nutzgärten geprägt. Das geplante Gebiet unterscheidet sich somit von der Nutzung her nicht von dem umgebenden Baugebiet. Nutzungskonflikte sind daher von der Art der baulichen Nutzung nicht zu erwarten.

Das geplante Wohngebiet ist in keiner Weise unzumutbar hohen Immissionsbelastungen ausgesetzt, da in unmittelbarer Nachbarschaft keine Gewerbebetriebe o.ä. vorhanden sind. Ebenso sind auch keine Belastungen von der benachbarten Straße zu erwarten – Anliegerverkehr.

## **9. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung**

Bodenordnerische Maßnahmen stehen der Verwirklichung des B-Planes nicht entgegen. Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 14.07.2004 eine Eigentümerversammlung durchgeführt. Die überplanten Bauflächen mit neu vorgesehenen Maßnahmen sollen entsprechend den Zielsetzungen des Planes über mehrere Jahre umgesetzt werden. Die Stadt übernimmt die Vorfinanzierung der Erschließungsanlagen.

Die Realisierung soll unmittelbar nach Rechtskraft des B-Planes beginnen. Dabei sollen ggf. alle Maßnahmen des vorzeitigen Baubeginns genutzt werden.

## **10. Städtebauliche Daten**

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. <b>19.800 m<sup>2</sup></b>
Baufeld 1	ca. 8.900 m <sup>2</sup>
Baufeld 2	ca. 4.700 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrs-/ Wegefläche	ca. 1.200 m <sup>2</sup>
Sukzessionsfläche	ca. 5.000 m <sup>2</sup>
Anzahl Eigenheimgrundstücke	max. <b>18</b>
durchschnittliche Grundstücksgröße	ca. <b>1.000 m<sup>2</sup></b>

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

### - Begründung -

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Westlich Neuer Steinweg“ in Rehna soll durch die baugestalterischen Ziele der Bezug zu den bestehenden Gebäuden im Umgebungsbereich hergestellt werden.

#### ***Dachformen***

Die Dachlandschaft wird geprägt durch eine Vielzahl gleicher oder ähnlicher Dächer, die das Erscheinungsbild nach außen dokumentieren. Die Gestalt des Daches bestimmt den Charakter eines jeden Gebäudes, verleiht ihm sein Gepräge durch seine Form und seine Neigung, durch den Dachüberstand und nicht zuletzt durch das Eindeckungsmaterial. Um eine weitest gehende Anpassung an die vorhandene Dachlandschaft zu erreichen, wurden die bereits im Nachbarwohngebiet typischen Dachformen und Dachneigungen für die Wohngebäude festgesetzt.

#### ***Einfriedungen***

Die straßenseitigen Grundstückseinfriedungen bestimmen das Straßenbild wesentlich mit. Um den Blick zu den Gebäuden offen zu halten, wurde die Höhe der Einfriedungen bis max. 1,00 m festgelegt. Um massive Einfriedungen zu vermeiden, wurde die nicht erwünschte „geschlossene Mauer“ ausgeschlossen.

#### ***Sonstige Anlagen***

Auch für die sonstigen Anlagen gibt es Regelungsbedarf, da auch von ihnen gestalterische Wirkungen ausgehen können. Um die störende Wirkung von Mülltonnen im Vorgartenbereich und im einsehbaren Bereich von der Straße zu mildern, wurden entsprechende Festsetzungen zu den Standorten getroffen.

Rehna, .....

.....

Der Bürgermeister