

## **Begründung, besonderer Teil: Umweltbericht**

nach § 2 (4) und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), unter Verwendung der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB, zur

### **3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rehna**

**Stand: Dezember 2007**

#### **Inhalt:**

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Einleitung</b> .....  | <b>2</b>  |
| 1.1      | Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans .....   | 2         |
| 1.2      | Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung..... | 2         |
| <b>2</b> | <b>Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen</b> .....   | <b>4</b>  |
| 2.1      | Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet .....  | 4         |
| 2.2      | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung .....                                  | 8         |
| 2.3      | Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....   | 11        |
| 2.4      | Alternative Planungsmöglichkeiten.....   | 12        |
| <b>3</b> | <b>Zusätzliche Angaben</b> .....   | <b>12</b> |
| 3.1      | Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen.....          | 12        |
|          | Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen .....  | 12        |
| 3.2      | Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans .....   | 12        |
| 3.3      | Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....  | 13        |

## 1 Einleitung

Der Umweltbericht enthält die Ergebnisse der zur vorliegenden 3. Änderung des F-Plans durchgeführten Umweltprüfung und wird entsprechend dem Stand der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Abwägung fortgeschrieben. Er ist ein gesonderter Teil der Begründung.

Da die 3. Änderung des F-Plans dem Inhalt / der Fläche des Bebauungsplanes Nr. 10 „Westlich der Zufahrt Deutsches Haus B104/Gletzower Straße“ in der Gemarkung Rehna entspricht und Gegenstand der Änderung ist, sind die Texte der Umweltberichte im wesentlichen deckungsgleich.

Den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hat die Stadt Rehna nach Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 (1) S. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 10 bestimmt.

### 1.1 **Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans für die F-Planänderung**

#### Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Stadt Rehna plant die Umwidmung einer Siedlungsbrache in eine Sondergebietsfläche. Der Geltungsbereich befindet sich in südwestlicher Randlage der Stadt Rehna.

Der Bebauungsplan Nr. 10 für das Sondergebiet „Lebensmittelmarkt westlich der Zufahrt Deutsches Haus B104/Gletzower Straße“ hat eine Größe von ca. 0,8 ha. Zur Schaffung von Ansiedlungsvoraussetzungen für die künftige Nutzung ist ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Die Nutzungsgrenzen, stimmen nicht immer mit den Flurstücksgrenzen überein. Im Westen befindet sich der Bürgermeistergraben. Im Nordwesten grenzt ein Wohnhaus mit Garten und Hoffläche und im Nordosten die B104 an. Im Osten befinden sich hinter der Zufahrt mit Wendeschleife für das deutsche Haus Wohnhäuser und zugehörige Gärten.

Ziel ist die Stärkung der regionalen Siedlungsstruktur, die Sicherung der Funktion als Wirtschafts- und Sozialraum und die Verbesserung der wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen und kulturellen Verhältnisse.

#### Änderung oder Neufestsetzung von Baugebieten, Straßen, Ausbauten u.ä. / Umfang des Bedarfs an Grund und Boden

In der folgenden Übersicht werden die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführt, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen können:

| Kurzbez. | Art/Maß der baulichen Nutzung | Standort (Lage, Nutzung)  | Umfang / Fläche |
|----------|-------------------------------|---|-----------------|
| SO       | Sondergebiet Einkauf          | Gebäude / Gebäudenaher Freiraum, Siedlungsbrachen, Hochstaudenfluren und Feuchtgebüsche | ca. 0,74 ha     |

### 1.2 **Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den Bebauungsplan (und damit für die F-Planänderung) und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung**

Bei Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen und in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einzustellen (§ 1 (6) u. (7) BauGB). Bauleitpläne sind den

Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 (4) BauGB); Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) BauGB).

#### Fachgesetzliche Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan

Nachhaltige Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Regenerationsfähigkeit und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, der Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, § 1 Bundesnaturschutzgesetz BNatG).

Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, betreffend die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt (aus: Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege, §2 (1) Nr. 8 BNatG).

Ausweisung besonderer Schutzgebiete für die Schaffung eines zusammenhängenden, europäischen ökologischen Netzes mit der Bezeichnung „NATURA 2000“ zur Wiederherstellung und Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der natürlichen Lebensräume und der Arten von Gemeinschaftlichen Interesse. Das Netz „NATURA 2000“ besteht aus Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung [FFH-Gebiete] und aus Europäischen Vogelschutzgebieten (aus Richtlinie EG 92/43 vom 21.05.1992, FFH-Richtlinie).

Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß, Nutzung der Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Nachverdichtung sowie anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung (aus § 1a (2) BauGB).

Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen), Vorbeugung des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen (aus § 1 u. 3 BImSchG).

Derartige Bewirtschaftung der Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser), dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und somit dem Nutzen Einzelner dienen. Vermeiden der Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt. Insgesamt soll eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet sein (aus: Grundsatz der Wasserwirtschaft, § 1a Wasserhaushaltsgesetz WHG); In Bezug auf die Gewässer sind die Belange des Allgemeinwohls u.a. die Vermeidung der Behinderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung von Bodenflächen oder durch andere Beeinträchtigungen des Versickerungsvermögens des Bodens. Verhinderung einer Verunreinigung der Gewässer oder einer sonstigen nachteiligen Veränderung der Gewässereigenschaften bei der Einbringung von Stoffen. Erhebliche Bedeutung der Gewässer und die Uferbereiche für die Natur und das Landschaftsbild (aus Ziele der Wasserwirtschaft, § 3 Landeswassergesetz, LWaG).

Verwertung von Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Möglichst Versickerung von Niederschlagswasser (§ 39 LWaG).

Gebot zur Vermeidung von Abfällen, insbesondere durch die Verminderung ihrer Menge und Schädlichkeit; stoffliche oder energetische Verwertung von vorhandenen Abfällen (aus Grundsätze der Kreislaufwirtschaft, § 4 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz); die Verwertung von Abfällen hat in der Regel Vorrang vor deren Beseitigung (aus § 5 KrW-/AbfG).

Ziele der Raumordnung für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans (und damit für die F-Planänderung)

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 Verbindungssachse der beiden Oberzentren Schwerin und Lübeck, die durch die B 104 gebildet wird.

Darstellungen des F-Plans für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans

Im wirksamen Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Rehna (Rechtskraft besitzt die 2. Änderung vom 27.12.2004) ist der Plangeltungsbereich im nördlichen Teil als „Wohnbaufläche“ (W) und im südlichen Teil als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Zur planerischen Sicherung der städtebaulichen Zielstellung der Umnutzung des gesamten Geländes der ehemaligen Seilerei / Wohngebäude wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 auch der Flächennutzungsplan geändert.

Die 3. Änderung wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 für das Sondergebiet „Lebensmittelmarkt westlich der Zufahrtstraße Deutsches Haus Gletzower Straße/B104“ Straße“ erfolgen (Parallelverfahren). Sie wird für ihren Geltungsbereich gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 2 BauNVO ein „Sondergebiet“ darstellen.

## **2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen**

### **2.1 Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet**

Die in der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Einzelbelange des Natur- und Umweltschutzes entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden in der folgenden Übersicht hinsichtlich ihrer Betroffenheit und ihres Zustandes in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet beschrieben.

Der Untersuchungsraum, der mindestens das vom B-Plan voraussichtlich erheblich beeinflusste Gebiet (Wirkraum) enthalten muss, wurde anhand der voraussichtlichen Planauswirkungen schutzgutspezifisch bestimmt:

Auswirkungen mittlerer Reichweite (Wirkraum von 500 m Radius) können sich auf die Schutzgüter Mensch, sowie Tiere, Pflanzen und Lebensräume aufgrund von Emissionen und auf das Landschaftsbild aufgrund des Bauvolumens und der zulässigen Bauhöhe der Gebäude ergeben.

In die Betrachtung werden auch besonders die in diesem Raum befindlichen Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes einbezogen, wobei die Wirkungen hier ebenfalls das o.g. Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume betreffen können.

Bei den übrigen Schutzgütern (vgl. folgende Tabelle) orientiert sich die Betrachtung im Wesentlichen auf den Geltungsbereich.

Der Analyse des Umweltzustands liegen insbesondere Daten des LINFOS 4.0 (Erteilung durch Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) M-V) sowie ergänzende Bestandsaufnahmen im Gelände zugrunde.

| <b>Umweltbelang</b>  | <b>Betroffenheit<sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)</b> | <b>Beschreibung / Rechtsgrundlage</b>    |
|--|--|--|
| Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher | Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine       | BNatG, LNatG, FFH-Erlass MV <sup>2</sup> |

| Umweltbelang   | Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)   | Beschreibung / Rechtsgrundlage   |
|--|--|--|
| Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete <sup>1</sup>  | internationalen Schutzgebiete.<br>Im 500-m-Untersuchungsraum befinden sich internationalen Schutzgebiete.  | FFH- Gebiet DE 2132-303  |
| Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)   | Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine nationalen Schutzgebiete.<br>Im 500-m-Untersuchungsraum befinden sich keine nationalen Schutzgebiete.   |  |
| Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotop/Geotope, Alleen und Baumreihen) | Nein, nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Geltungsbereich keine nach § 20 LnatG M-V gesetzlich geschützten Biotop.<br><br>Im 500-m-Untersuchungsraum befinden sich geschützten Biotop<br>Im 500-m-Untersuchungsraum befinden sich Schutzgebiete.   | Biotop nach § 20 LNatG<br>Alleen und Baumreihen nach § 27 LNatG<br><br>naturnahe Feldhecken (jüngerer Bestand 13031/13021) und naturnahe Sümpfe, seggen und binsenreiche Nasswiesen (13029 – Atlas der gesetzlich geschützten Biotop NWM)<br>NSG „Radegasttal“ |
| gesetzlich geschützte Bäume, nach Baumschutzsatzung/Verordnung geschützte Bäume o. Großsträucher   | Ja, im Geltungsbereich befinden sich geschützte Bäume  | § 26a LnatG<br>(siehe Bestandplan)   |
| Gewässerschutzstreifen und Waldabstand   | Ja, am Geltungsbereich befindet sich der Bürgermeistergraben (Gewässer 2. Ordnung)<br>nein, nicht betroffen  | § 19 LnatG<br><br>§ 20 LWaldG  |
| Wald   | nein, nicht betroffen  | § 2 LWaldG   |
| Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume   | Ja, im Geltungsbereich sind Pflanzen, Tiere oder Lebensräume dieser betroffen.<br><br>Im Geltungsbereich sind Feuchtgebüsch / Hochstaudenfluren stark entwässerter Standorte, standorttypische Säume an Fließgewässern, Zierrasen / Staudenfluren und Hochstaudenfluren anzutreffen.<br><br>Im Geltungsbereich befinden sich Gehölzbiotop / Einzelbäume (Kopfweiden)<br><br>Faunistischen Kartierung erfolgten nicht<br><b>Bewertung den Arten- und Biotopschutz: großräumig betrachtet Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit, im Geltungsbereich geringe –hohe Schutzwürdigkeit.</b> |  |
| Artenschutz (§§42ff BnatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL) <sup>3</sup>   | nein, im Geltungsbereich nicht betroffen.<br><b>Arten der Roten Liste mit Brut und Nahrungsraum sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.</b>   |  |
| Boden  | Ja, durch Versiegelung und Umbau. Im Geltungsbereich stehen unter Aufschüttungen sickerwasserbestimmte Sande an. Der Flurabstand des obersten Grundwasserleiters ist > 2 m. Im Westen (Niederungsbereiche stehen zersetzte Torfe mit einem Flurabstand des obersten Grundwasserleiters > 0,5 m an.<br><b>Bewertung des Bodenpotenzials: Boden mit geringer bis mittlere Schutzwürdigkeit.</b>  |  |
| Grundwasser  | Ja, Grundwasser kann indirekt betroffen sein:<br>Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Bei hoher Versickerungsleistung des Bodens, aber hoher Verdunstungsrate bei Offenland und hoch anstehendem Grundwasser, besteht keine positive Grundwasserneubildung und lediglich im Bereich der Aufschüttungen  |  |

| Umweltbelang  | Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)  | Beschreibung / Rechtsgrundlage   |
|---|---|--|
| Oberflächenwasser                                       | die Möglichkeit der Versickerung, aber hier erhöhte Gehalte an PAK (Dachpappe).<br>Festgesetzte Trinkwasserschutzzonen sind nicht vorhanden.  | Ja, Oberflächenwasser sind vorhanden:<br>Bürgermeistergraben, lokaler Entwässerungsgraben<br><b>Bewertung: großräumig betrachtet Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit des Grundwassers (Potenzialanalyse, GLRP) hoher Schutzwürdigkeit des Oberflächenwassers</b> |
| Klima und Luft  | Ja, Klima / Luft können durch das Sondergebiet betroffen sein.<br>maritim geprägtes Binnenplanaarklima, relative Luftfeuchte, lebhaft Luftbewegung und ausgeglichene Lufttemperatur<br>bisher sehr geringe regionale u. örtliche Grundbelastung mit Luftschadstoffen  | <b>Bewertung Klima / Luft: geringes bioklimatisches Belastungspotenzial, geringe lufthygienische Belastung</b>   |
| Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes      | Ja, Wirkungsgefüge, Wechselbeziehungen können betroffen sein:<br>Wirkungsgefüge können sehr umfassend und vielfältig sein, so dass sich die Beschreibung auf die örtlich wesentlichen Sachverhalte beschränken muss.<br>Typische Wirkungsgefüge und Wechselbeziehungen im 500-m-Untersuchungsraum sind:<br>Zusammenhang von Versickerungsleistung des Bodens, im Zusammenwirken mit der Struktur und Verdunstungsleistung der Vegetation, und dem Vermögen des Landschaftshaushaltes Niederschlagswasser zurückzuhalten. (Vorbelastungen sind zu berücksichtigen)<br>Zusammenhang zwischen örtlichem Kleinklima und Vegetationsstruktur / Bebauung der Landschaft. Verlust der kleinklimatischen Ausgleichsfunktion von Freiflächen und Wärmeakkumulation durch Bebauung.   |  |
| Landschaft (landschaftliche Freiräume, Landschaftsbild) | Ja, der B-Plan kann durch Bebauung Veränderungen des Landschaftsbildes hervorrufen, die das Gebiet betreffen. Sichtkorridor zur Bülower Höhe vorhanden.   | <b>Bewertung des Landschaftsbildes am Ort des B-Plans: Landschaftsraum mit insgesamt hoher Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes.</b>   |
| Biologische Vielfalt                                    | Ja, biologische Vielfalt kann durch Lebensraumverlust betroffen sein:<br>Biologische Vielfalt“ umfasst die Variabilität unter Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören; dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme (Art. 2 (2) Biodiversitätskonvention).<br>Die Beurteilung der biologischen Vielfalt kann nur naturraumgebunden erfolgen und hat die natürlichen Verhältnisse sowie Einflüsse des Menschen auf die Vielfalt an Standorten und Biotopen zu berücksichtigen.<br>Gewässer- und Feuchtlebensräume sowie Siedlungsbiotope sind vorhanden. Vielfalt und Alter (Reifegrad) der Ökosysteme außerhalb der Siedlungsbiotope sprechen für eine mittlere Artenvielfalt an Tieren und Pflanzen. | <b>Bewertung: großräumig betrachtet Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit, im Geltungsbereich geringe Schutzwürdigkeit.</b>   |
| Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung           | Ja, Wohnbereiche können durch Immissionen betroffen sein:<br>Nächstgelegene Wohnbauflächen befinden sich nordöstlich / nordwestlich des Geltungsbereiches,<br>Zur Bestandssituation bezüglich Lärm / Immissionen siehe unter „Vermeidung von Emissionen“.   | <b>Bewertung: sehr hohe Schutzwürdigkeit</b>   |



| Umweltbelang   | Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)                                   | Beschreibung / Rechtsgrundlage |
|--|--|--------------------------------|
| Fachpläne  |  |                                |
| Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen durch Rechtsverordnung festgesetzte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden     | Nein   |                                |
| Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter | Ja, Wechselwirkungen können durch anlagebedingte Emissionen verursacht werden. | Siehe unter Emissionen         |

<sup>1</sup> Betroffenheit = sachliche Betroffenheit bzw. räumliche Überschneidung mit dem vom Plan erheblich beeinflussten Gebiet; bei Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten, die ggf. eine gesonderte Prüfung erfordern, räumliche Überschneidung mit dem Wirkungsbereich des Plans unter Beachtung des geltenden Erlasses über die Verträglichkeitsprüfung<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> FFH-Erlass = Gemeinsamer Erlass des Umweltministeriums, des Wirtschaftsministeriums, des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei und des Ministeriums für Arbeit und Bau M-V „Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 LNatG und der §§ 32 bis 38 BNatG in Mecklenburg-Vorpommern“ vom 16.07.2002 (ABl M-V Nr. 36, S. 965), geändert durch ersten Änderungserlass vom 31.08.2004 (Abl. M-V, 2005, Nr. 4, S. 95).

## 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Voraussichtliche Merkmale und Auswirkungen des Baugebietes entsprechend der geplanten Festsetzungen

Bei Ausschöpfung der Festsetzungen im B-Plan kann voraussichtlich von folgenden Auswirkungen des Baugebietes ausgegangen werden:

- Großflächige Überbauung mit Gebäuden, Versiegelung und sonstige durchlässige Befestigung von Flächen.
- Bau großvolumiger Gebäude mit Höhen bis 4 m und Gebäudelängen bis zu 50 m.
- An- und Ablieverkehr, Nutzerverkehr mit entsprechenden Lärmemissionen.

Vorbehaltlich können für die geplante Betriebsart Hinweise zur voraussichtlichen Nutzungen abgeleitet werden:

- Erzeugung gewerblicher Abwässer und lichtemittierende Anlage, Lärmemissionen der Anlage. Die gesetzlichen Anforderungen an den Umgang mit boden-, luft- und wassergefährdenden Stoffen sind unabhängig vom Genehmigungserfordernis einzuhalten.
- Versickerungsmöglichkeiten des anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen und der Verkehrs- und Lagerflächen innerhalb des Plangebietes sind nicht unbeschränkt, wenn auch ökologisch wünschenswert. Näheres, insbesondere zu Erfordernis und Umfang der Klärung und Rückhaltung von Oberflächenwasser, hat aufgrund der komplizierten Baugrundverhältnisse das Entwässerungskonzept der Erschließungsplanung zu bestimmen.

### Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Für die vom Bebauungsplan betroffenen Umweltbelange wird in der folgenden Übersicht eine prognostische Beschreibung der voraussichtlichen Planungsauswirkungen und, soweit möglich, eine Bewertung (Einschätzung über die Erheblichkeit) der Auswirkungen vorgenommen.

| Umweltbelang   | Beschreibung der Auswirkung der Planung   | erheblich (ja / nein) |
|--|---|-----------------------|
| Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete <sup>1</sup>   | FFH Gebiete werden nicht überplant  | Nein                  |
| Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)   | Im Geltungsbereich befinden sich keine nationalen Schutzgebiete   | Nein                  |
| Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotop/Geotope, Alleen und Baumreihen) | Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzobjekte.   | Nein                  |
| Nach LNatG, Baumschutzverordnung / -satzung geschützte Bäume o. Großsträucher  | Im Geltungsbereich befinden sich geschützten Bäume.   | Ja                    |
| Wald   | Es befindet sich kein Wald im Geltungsbereich oder der näheren Umgebung   | Nein                  |
| Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume   | Im Geltungsbereich werden Pflanzen, (Tiere) und die Lebensräume beeinflusst.  | Ja                    |
| Boden  | Vollständiger Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Abtrag des Oberbodens (Aufschüttungen) und Versiegelung im Bereich der Bauflächen.  | Ja                    |
| Grund- und Oberflächenwasser   | Vergrößerung versiegelter Baufläche mit Verlust der Versickerungsfunktion des Bodens und Erzeugung höher Abflüsse von versiegelten Flächen bei starken Niederschlagsereignissen, Tauwetter usw. Näheres zum Erfordernis der Klärung und Rückhaltung (Versickerung) von Oberflächenwasser regelt die Erschließungsplanung. Bei ordnungsgemäßem Betrieb, Überwachung der ggf. Verschmutzungen des zur Versickerung gelangenden Oberflächenwassers zum Schutz vor schädlichen Verunreinigungen des Grundwassers. Näheres zum Erfordernis der Klärung und Art der Versickerung der Oberflächenwässer regelt die Erschließungsplanung. | Ja (Nein)             |
| Klima und Luft   | Lokale Vergrößerung des kleinklimatischen Belastungsraums durch Gewerbe- und Industrieflächen. Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen. aber siehe auch unter Vermeidung von Emissionen   | Nein                  |
| Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes   | Das Vermögen des Landschaftshaushaltes, Niederschlagswasser zurückzuhalten wird durch Vergrößerung versiegelter Fläche beeinträchtigt. Durch Anlagen und Vorkehrungen zur (Versickerung), Reinigung und Rückhaltung von Oberflächenwasser sind Maßnahmen zur Regelung der Entwässerung zu treffen.<br>Lokale Vergrößerung des kleinklimatischen Belastungsraums durch Bauflächen. Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen.<br>Verlust der Lebensräume ist kompensierbar.  | Nein                  |
| Landschaft (Landschaftsbild)   | Für zu errichtende Gebäude wird eine maximale Höhe von 4m über Höhenbezugspunkt zugelassen. Dabei ist von Gebäudelängen bis 50 m auszugehen.<br>Innerstädtische Randlage mit Sichtachse zur Bülower Höhe  | Nein                  |

| Umweltbelang   | Beschreibung der Auswirkung der Planung  | erheblich (ja / nein) |
|--|--|-----------------------|
| Biologische Vielfalt   | Innerstädtische Randlage<br>Bruträume von geschützten Arten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.   | Nein                  |
| Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung  | Siehe bei Vermeidung von Emissionen  | Nein                  |
| Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)   | Im Geltungsbereich werden archäologische Fundplätze vermutet, deren Überbauung mit Auflagen verbunden ist.<br>Baubegleitende Beobachtung organisieren und mögliche Bauverzögerung beachten.<br>Der Neubau des Einkaufsmarktes wird innerhalb des Baufeldes in die Tiefe zurückgesetzt. Damit werden die aufgeführten Baudenkmale in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigt.<br>Eine straßenbegleitende Baumreihe nimmt die ehemalige Bauflucht der nicht mehr existierenden Gebäude auf und versucht so den Bebauungszusammenhang in der Gletzower Straße aufzunehmen. | Ja<br><br>Nein        |
| Vermeidung von Emissionen  | Durch das Sondergebiet entstehen Emissionen von Lärm, Schadstoff und Licht.<br>Zu erwartende Auswirkungen wurden im Rahmen spezieller Fachprognosen untersucht. Diese kommt zum Ergebnisse das bei Beachtung der Nachtzeiten zur Belieferung und geräuscharmer Einkaufswagen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.  | Nein                  |
| Sachgerechter Umgang mit Abwässern   | Schmutzabwasser wird dem bestehenden Abwassersystem zugeführt.   | Nein                  |
| Sachgerechter Umgang mit Abfällen  | Siedlungsabfälle werden über kommunale Abfallentsorgung im Gebiet abgeführt.   | Nein                  |
| Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter | Unter „Vermeidung von Emissionen“ wurde dargelegt, dass anlagebedingt Emissionen entstehen können, die auf umliegende Flächen außerhalb des Geltungsbereichs einwirken, aber nicht erheblich sind.<br>Der schlechte Baugrund (Aufschüttungen) und den ggf. notwendigen tieferen Abgrabungen mit den Auswirkungen auf Grundwasser und auf die vermuteten archäologischen Fundplätze ist zu beachten.  | Ja                    |

### Berücksichtigung der Umweltschutzbelange nach §1a BauGB

NATURA-2000: nicht betroffen

Bodenschutz: Durch das Bauvorhaben wird die Bodenstruktur großflächig zerstört. Für Wohnzwecke genutzte Flächen werden in Anspruch genommen.

Zur Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsplanung erstellt und in der Begründung dokumentiert. Es werden entsprechende Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich getroffen.

### Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Fortbestehen der Feuchtgebüsche stark entwässerter Standorte, standorttypischer Gehölzräumen an Fließgewässern, Zierrasen / Staudenfluren und Hochstaudenfluren auszugehen. Relevante Umweltbe- und entlastungen sind nicht zu erwarten.

## **2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Dazu gehören folgende Maßnahmen:

Bei Festsetzung der GRZ mit bis 0,6, zuzüglich zulässiger Überschreitung ist von einem geringen Vermeidungspotential bei den natürlichen Ressourcen auszugehen.

Vorkehrungen zur Vermeidung sind somit überwiegend technischer Natur.

Die zu erwartenden Lärmauswirkungen wurden im Rahmen spezieller Fachprognosen durch den TÜV Nord untersucht.

### Maßnahmen zum Ausgleich verbleibender erheblicher Auswirkungen

#### A. Grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich

##### **private Grünfläche**

Die private Grünflächen P1 ist im Bestand auf Dauer zum Schutz des L119 (Bürgermeistergraben) zu erhalten. Eine 2-3 malige Mahd im Jahr ist zulässig.

In der privaten Grünfläche P2 ist die Einordnung des umzulegenden lokalen Entwässerungsgrabens (4m Breite) zulässig. Bei Arbeiten im Kronentraufbereich der Birke/Weide ist ein Wurzelvorhang laut RAS-LP einzuordnen. Ein Rückschnitt der bodenberührenden Teile der Weide in diesem Bereich ist zulässig. Eine Aufweitung des Grabens außerhalb des Kronentraufbereiches unter ökologischen Gesichtspunkten ist zulässig. Die Unterhaltung des Grabens regeln die Flurstückseigentümer. Eine 2-3 malige Mahd im Jahr ist zulässig.

##### **öffentliche Grünfläche**

Die öffentliche Grünfläche ist landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche mit Solitärgehölzen anzulegen.

##### **straßenbegleitende Baumpflanzung**

Entlang der Bundesstraße sind in einheitlichem Abstand zum Straßenbord 5 Bäume als Reihe in der Qualität Hst. 2 x v. STU 16-18 cm zu pflanzen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine offene Pflanzfläche von mind. 7m<sup>2</sup> ist ebenso wie ein Schutz vor Befahrung zu gewährleisten.

##### **Stellflächen**

Im Geltungsbereich wird für den Bau der Stellplätze (je angefangene Anzahl) die Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Gehölzen mit 1 Baum/ pro 10 Stellplätze festgesetzt. Die Bäume in der Qualität Hst. 2 x v. STU 12-14 cm sind auf Dauer zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine offene Pflanzfläche von mind. 7m<sup>2</sup> ist ebenso wie ein Schutz vor Befahrung zu gewährleisten.

Um die Entwicklungsziele zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten: Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautwuchs der Baumscheibe zu entfernen. Es ist insgesamt eine zweijährige Entwicklungspflege erforderlich.

#### B. zugeordnete Maßnahmen im sonstigen Gemeindegebiet

Zur Zeit sind die im Landschaftsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen nicht zu realisieren. Einige Maßnahmen befinden sich aber in Vorbereitung (ggf. Ökokonto). Als Ausgleich für dieses Vorhaben wird aber auf Flächen für Ersatzmaßnahmen in der Großlandschaft (Fliesgewässersystem Stepenitz- Radegast- Maurine) zurückgegriffen. Als

Ersatzmaßnahme wird in der Gemarkung Neschow Flur 1 Flurstücke (anteilig) 9; 13; 18; 20; 21; 22; 23 und Gemarkung Pogež Flur 1 Flurstücke (anteilig) 90; 88; 86/4 die wasserbauliche Maßnahme des Baus einer Sohlrampe in der Fließstrecke der Maurine an der Maurine – Mühle anteilig zugeordnet. Angerechnet werden die erforderlichen FÄ entsprechend Bilanzierung (von denen die anteiligen 30 % der gemeindlichen Finanzierungsanteils angerechnet werden können).

## 2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können. Die Alternativenprüfung bei der Planerarbeitung sowie im Prozess der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Abwägung ergab, dass alternative Planungsmöglichkeiten nicht bestehen.

## 3 Zusätzliche Angaben

### 3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Folgende Methoden und technische Verfahren wurden verwendet:

Biotopkartierung unter Verwendung der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ (Schriftenreihe des LAUN 1998 / Heft 1),

Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen im B-Plan unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Schriftenreihe des LUNG 1999 / Heft 3, Stand der Überarbeitung 01.2002),

Immissionstechnische Untersuchung (TÜV Nord, Juli 2007),

Baugrundgutachten (URST, Juni 2007).

#### Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Es traten keine besonderen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auf.

### 3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans

Die Gemeinde sieht entsprechend § 4c BauGB nachfolgend genannte Überwachungsmaßnahmen vor, um bei der Durchführung des Bebauungsplans insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

| Art der Maßnahme  | Zeitpunkt, Turnus   | Hinweise zur Durchführung  |
|---|---|--|
| Kontrolle der Herstellung und ordnungsgemäßen Entwicklung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen   | Fünf Jahre nach Erlangung der Rechtskraft, in der Folge alle fünf Jahre | Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation                 |
| Gab es unerwartete Konflikte zwischen der gewerblichen Nutzung und benachbarten Nutzungen (Lärm, Geruch) oder Auswirkungen auf die Umwelt | auf Veranlassung, oder nach Information durch Fachbehörden              | Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation, ggf. Maßnahmen |

### 3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zum Bebauungsplan Nr. 10 für das Sondergebiet „Lebensmittelmarkt westlich der Zufahrt Deutsches Haus B104/Gletzower Straße“ der Stadt Rehna, und für die parallel vorgenommene 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dargelegt sind. Die Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurden berücksichtigt und der Umweltbericht wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens fortgeschrieben.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Umwidmung einer Siedlungsbrache (Seilerei/Wohngebäude) und angrenzender Niederungsbereiche in eine Gewerbefläche. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,8 ha.

Von den Auswirkungen des Bebauungsplans sind die Umweltbelange Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume, Grund- und Oberflächenwasser, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter, sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter betroffen. Hierbei sind die Auswirkungen auf Tiere / Pflanzen (angrenzende Biotope), auf Böden, Kultur- und sonstige Sachgüter und auf die Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter als erheblich einzustufen.

Zur Minderung der Umweltauswirkungen sind insbesondere Festsetzungen zur Grundflächenzahl, zur baubegleitenden Beobachtung der vermuteten archäologischen Fundplätze vorgesehen. Die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sollen durch Festsetzung von Grünflächen sowie durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im sonstigen Untersuchungsgebiet ausgeglichen werden.

Als besondere technische Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt und eine Schalltechnische Untersuchung und ein Baugrundgutachten erstellt.

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen, auf Veranlassung Kontrollen durchzuführen und die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zu kontrollieren.

Rehna, .....

.....

Der Bürgermeister