

AMT REHNA



BEBAUUNGSPLAN NR. 13

„Erweiterung Othenstorfer Chaussee“, OT Brützkow

Stadt Rehna
Landkreis Nordwestmecklenburg
Begründung zur Satzung

der Stadt Rehna
zum Bebauungsplan Nr. 13 für das Gebiet „Erweiterung Othenstorfer Chaussee“ im
Ortsteil Brützkow

Gemarkung Brützkow Flur 2,
Flurstücke: 21/9 und 22/5

Auftraggeber:

Amt Rehna
für die Stadt Rehna
Freiheitsplatz 1 / 2
19217 Rehna

Telefon 038872 – 9290
Telefax 038872 - 92922
e-mail: amtrehna@rehna.de

Auftragnehmer:

Architektin für Stadtplanung in der
Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung
Sybille Wilke
Ziegeleiweg 3
19057 Schwerin

Telefon 0385 – 48 975 9801
Telefax 0385 – 48 975 9809
e-mail: s.wilke@buero-sul.de

Bearbeiter:

Sybille Wilke
Kersten Jensen
Frank Ortelt

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	4
1.1 Rechtsgrundlagen	4
1.2 Planungsgrundlagen	4
1.3 Lage im Raum / Strukturdaten	4
2. Geltungsbereich	5
3. Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziel	5
4. Vorgaben übergeordneter Planungen	6
5. Bestand	7
6. Planinhalt	7
6.1 Art der baulichen Nutzung	7
6.2 Maß der baulichen Nutzung	8
6.3 Bauweise, Baugrenzen	8
6.4 Verkehrserschließung	9
6.5 Technische Ver- und Entsorgung	9
7. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO M-V	10
8. Eingriff / Ausgleich	11
9. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken	18
9.1 Auswirkungen	18
9.2 Einwirkungen	18
10. Aussagen zum Klimaschutz	19
11. Hinweise / Bodenordnung / Bodenschutz	19
12. Städtebauliche Daten	20

Anlage: Schalltechnisches Gutachten (Schallimmissionsprognose) zur Gewerbelärmbelastung des geplanten Wohngebietes an der Othenstorfer Chaussee im Ortsteil Brützkow, B-Plan Nr. 13 der Stadt Rehna
erarbeitet von: Sachverständigenbüro Dr. Degenkolb Rostock, 04.02.2015

Umweltbericht

1. Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- 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), geändert durch Artikel 2 des BauGB vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011. (GVOBl. M-V S. 323),
- das Gesetz des Landes M-V zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V Gl. Nr. 791-9), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GS M-V S. 30, 36)

1.2 Planungsgrundlagen

Auf Grundlage des §1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern haben die Stadtvertreter auf ihrer Sitzung am 16.06.2011 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 13 für das Gebiet „Erweiterung Othenstorfer Chaussee“ im Ortsteil Brützkow gefasst. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha.

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan dient die Vermessung des Vermessungsbüros Apoloni aus Rehna vom 04.09.2013 im Maßstab 1: 1.000. Die Planunterlage entspricht damit dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege aus. Sie lässt in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt ausreichenden Grad erkennen.

Der Bebauungsplan Nr. 14 besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:750 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

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 Radegasttal mit dem Mühlenteich, das Teil des Landschaftsschutzgebietes ist.

Neben dem Stadtgebiet gehören folgende Ortsteile zum Territorium der Stadt: Brützkow, Dorf Nesow, Gletzow, Falkenhagen, Löwitz, Nesow, Neu Brützkow, Neu Vitense, Othenstorf, Parber, Rehna, Törber, Törberhals und Vitense.

Südöstlich des Stadtgebietes von Rehna befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,5 km der Ortsteil Brützkow. Getrennt durch die Niederung der Tiene erstreckt sich die Bebauung von Brützkow entlang den Straßen nach Othenstorf und Wedendorf. Derzeitig leben hier 142 Einwohner.

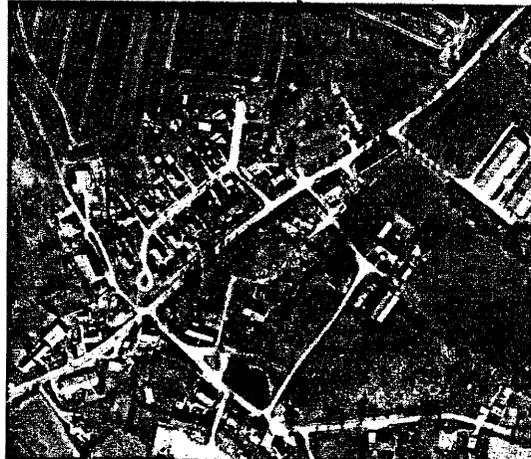
2. Geltungsbereich

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

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst in der Gemarkung Brützkow in der Flur 2 die Flurstücke 21/9 und 22/5. Die Fläche ist ca. 1,2 ha groß.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich am nordwestlichen Rand des Ortsteiles von Brützkow, erreichbar über die Landesstraße Grevesmühlen-Rehna ab dem Abzweig der Straße nach Othenstorf. Die öffentliche Erschließung wird über diese Anbindung gewährleistet.

An das Plangebiet grenzen nördlich und westlich Hecken, südwestlich schließen sich Wohngrundstücke mit ihren Hof- und Gartenflächen an. Außerdem begrenzt östlich die kommunale Straße das künftige Baugebiet.



Lage des Plangebietes - Ausschnitt aus dem Luftbild

3. Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziel

Im Interesse der Sicherung einer städtebaulichen Ordnung und der planerischen Konfliktbewältigung ist für die Fläche in nordwestlicher Randlage die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Der Bebauungsplan schafft für die im Plangebiet beabsichtigten baulichen Anlagen das notwendige Planungs- und Baurecht und stellt die Grundlage für die Entwicklung des Gebietes zum Wohnstandort dar.

Die Fläche war bis 2010 mit einem dreigeschossigen Wohnblock (18 WE) und den dazugehörigen Nebenanlagen, wie Garagen bebaut. Hieran schlossen sich kleingärtnerische Flächen mit Lauben an. Der Abriss und die Flächenberäumung erfolgten anschließend. Für

die spätere Nutzung wurde der B-Plan mit einer Veränderungssperre aufgestellt. Ziel des Bebauungsplanes ist die Nachnutzung und die Neuordnung dieser Flächen, die im Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbau- und Grünflächen festgeschrieben sind. Die Standortvorteile bestehen in der Aktivierung der brachgefallenen Flächen.

Die Stadt Rehna hat in den vergangenen Jahren B-Pläne für zwei innerstädtische Bereiche (ehemals Tricota und am Wasserwerk) erarbeitet, um dann das Areal in Brützkow aufgrund der weiteren Nachfragen nach attraktiven Bauflächen zu beginnen.

Die von Hecken eingefasste Fläche fügt sich an ein bestehendes Wohngebiet und übernimmt mit einem gemeinsamen Freiflächenbereich verbindende Funktionen. Das Baugebiet soll sich zum ruhigen Wohnstandort mit landschaftlicher Einbindung entwickeln. Günstig sind dabei fußläufige Wegebeziehungen sowie die Anbindung an zentrale technische Erschließungsanlagen.

Die angrenzenden Flurstücke 22/2 und 22/3 sind aufgrund eines Eigentümerwechsels nicht Bestandteil des Geltungsbereichs. Die überplanten Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Rehna.

Die geplante Nutzung als Allgemeines Wohngebiet setzt das Ziel der vorbereitenden Bauleitplanung um. Innerhalb der Fläche soll hier der Neubau von max. 9 Wohnhäusern mit Nebengelass umgesetzt werden. Das Baugebiet am Rand des Ortsteils in abgeschirmter Lage bietet sich auch für max. zweigeschossige moderne Wohnhäuser an, für die es im innerstädtischen Areal bisher an Angeboten fehlt.

Mit diesem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung dieser Wohnanlage geschaffen werden.

Das ebenfalls in Brützkow liegende Areal des B-Planes Nr. 6 wurde bisher nur mit zwei Gebäuden bebaut. Hintergrund sind die privaten Eigentumsflächen und die fehlende Erschließung.

Das Planvorhaben wurde über einen Vorhabenträger vorbereitet. Die Stadt hat den Vorhabenträger nochmals aufgefordert sich zur Umsetzung seines Vorhabens zu äußern.

Sie sieht keine Möglichkeit die Planung aufzuheben, da der 2001 abgeschlossene städtebauliche Vertrag keine Umsetzungszeiträume enthält und sie nicht Eigentümerin der Flächen ist. Somit kommt ein Aufhebungsverfahren nicht in Betracht, das erhebliche Entschädigungsansprüche für die Stadt zur Folge hätte.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Mit dem aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm (LEP-MV) legt die Landesregierung M-V eine querschnittsorientierte und fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung für die nachhaltige und zukunftssträchtige Entwicklung des Landes vor.

Gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm zielt die Innen- vor Außenentwicklung auf die Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden und wirkt der Landschaftszersiedelung entgegen. Vorrangig sind Altstandorte und Brachflächen vor Standortneuausweisungen zu nutzen.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Nach dem Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP), Stand August 2011, ist die Stadt Rehna mit ihren Ortsteilen als ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis, Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und als „Grundzentrum“ eingestuft. Die Stadt gehört mit ihrem Nahbereich zum Mittelbereich Grevesmühlen. Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden.

In der Stadt Rehna existiert ein Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege sowie mit Landschaftsschutzgebiet „Radegasttal“ ein Natura 2000-Gebiet. Hierunter fallen Flächen

mit einer Mindestgröße von 5 ha, die u.a. als europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete gemeldet sind.

Innerhalb des Gemeindegebietes befindet sich am südlichen Rand der Ortslage Löwitz ein Eignungsgebiet für Windenergieanlagen mit einer Größe von 13 ha.

Flächennutzungsplan

Für die Stadt existiert ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan, der für das Gemeindegebiet erarbeitet wurde. In diesem Plan sind die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen darstellt. Für diesen Plan wurden bereits mehrfach Änderungen vorgenommen. Die letzte Änderung ist seit 2014 wirksam. Sie beinhaltet überwiegend Nutzungsänderungen für Wohnbauflächen im Zusammenhang mit den B-Plänen Nr. 14 und 15 sowie für die Neufestsetzung des Trinkwasserschutzgebietes für das Wasserwerk Rehna.

Seit 2004 haben die Gemeinde Löwitz, seit 2014 die Gemeinden Nesow und Vitense mit der Stadt fusioniert. Ein gemeinsamer F-Plan existiert noch nicht. Deshalb sind diese Änderungen als Teil-Flächennutzungsplan Rehna vorgenommen.

Für den Bereich des Ortsteils Brützkow wird die Änderung einer Teilfläche von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche parallel mit der 5. Änderung des TF-Planes vorgenommen. Nach Rechtskraft dieser Änderung ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Bestand

Der Geltungsbereich (siehe auch zu 2.) umfasst teilweise Flächen, die bereits bebaut waren und noch versiegelt sind und damit einen städtebaulichen Missstand darstellen. Die Überplanung des Areals hat nur geringfügige Auswirkungen auf die Grundzüge der Bodennutzung. Die städtebauliche Ordnung ist im Grundsatz durch benachbarte bauliche Strukturen vorgegeben.

Durch die Überplanung des betroffenen Bereiches entstehen keine unüberwindlichen städtebaulichen Konflikte. Im Vorfeld wurde die südlich gegenüberliegende landwirtschaftliche Anlage auf negative Auswirkungen geprüft. Der Punkt 9 enthält hierzu Angaben aus dem angefertigten Gutachten.

Im Geltungsbereich befinden sich abschirmend Feldhecken zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen, die weiterhin als solche festgesetzt werden (siehe auch Punkt 8.) und damit zu erhalten sind.

6. Planinhalt

Innerhalb des Plangebietes soll ein allgemeines Wohngebiet für eine Bebauung mit maximal zweigeschossigen Gebäuden in offener Bauweise entstehen. Es ist der Bau von maximal 9 Gebäuden mit jeweils einer Wohnung beabsichtigt.

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 besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebietes zulässig sind.

Im Bebauungsplangebiet sollen vor allem Wohnungen entstehen. Die Art der baulichen Nutzung ist daher als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Der Katalog der nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen wird hinsichtlich bestimmter Nutzungen eingeschränkt, die in einem so kleinen Wohngebiet nicht verträglich wären. Das heißt, dass in diesem Wohngebiet keine Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke angesiedelt werden sollen.

Um den Vorrang der Wohnbebauung nicht zu gefährden, werden flächenbeanspruchende, gemäß § 4 Abs. 3 im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen. Dazu gehören sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Anlagen für die Verwaltung sind ebenfalls ausgeschlossen.

Der Ausschluss der o. g. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dient der Sicherung der Eigenart des Gebietes als Wohngebiet.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Maß der baulichen Nutzung wird entscheidend Einfluss auf die Gestaltung des Ortsbildes genommen, da hierdurch bestimmt wird, wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf. Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation ist im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt worden, um eine möglichst effektive bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Baufläche zu gewährleisten und gleichzeitig die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Entwicklung des Ortsbildes ausreichend zu berücksichtigen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Planung prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeiten und Grenzen, ein bestimmtes Investitionsvorhaben im Plangebiet zu realisieren.

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

- Grundflächenzahl (GRZ), gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe der baulichen Anlage (als Höchstmaß).

Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation und mit Berücksichtigung der in § 1 Abs. 4 BauGB aufgeführten Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung, Anpassung und des Umbaus vorhandener Ortsteile ist die Grundflächenzahl im Bebauungsplan mit 0,3 bis 0,4 festgesetzt worden. Mit der Festsetzung der Obergrenze der für die allgemeinen Wohngebiete möglichen Grundflächenzahl kann die Ausnutzung auf der Fläche erreicht werden.

Als weiterer Maßbestimmungsfaktor ist im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Zweigeschossigkeit ergibt sich aufgrund der besonderen Lage und der Kleinteiligkeit des Gebietes.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit der Festsetzung der Höhe fertiger Erdgeschoss-Fußboden von 0,50 m sowie der maximalen Firsthöhe von max. 8,00 m über dem Bezugspunkt 41,34 (Bolzen im Bereich Einfahrt Stallanlage gegenüber der geplanten Einfahrt ins Baugebiet) bestimmt.

6.3 Bauweise, Baugrenzen

Mit der Festsetzung einer Bauweise wird die Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken, und zwar im Hinblick auf die seitlichen Grundstücksgrenzen, geregelt. Sie ist ein wesentliches Element des Städtebaus. Die Festsetzung einer bestimmten Bauweise kann unterschiedlichen Zwecken dienen, z. B. der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes, den Wohnbedürfnissen, einer beabsichtigten Verdichtung oder Auflockerung der Bebauung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind aufgrund der geplanten Kleinteiligkeit des Plangebietes Einzelhäuser festgesetzt. Innerhalb des Baufeldes sind damit nur Einfamilienhäuser innerhalb der Baugrenzen zulässig. Der seitliche Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken ist einzuhalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im gesamten Bebauungsplangebiet durch Baugrenzen definiert.

Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist zwischen der Planstraße und den straßenseitigen Baugrenzen im Bereich von 3,00 m ausgeschlossen. Hintergrund ist die eindeutig bessere Sicht bei Ein- und Ausfahrten zu den Grundstücken.

6.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Standortes erfolgt über eine mittige Zufahrt (im Bereich der jetzigen Trafostation) mit Wendemöglichkeit von der Othenstorfer Chaussee durch die neue Planstraße, die einen öffentlichen Straßenraum von 8,00 m aufweist. Diese erschließt die überwiegenden Grundstücke. Die Straße wird als verkehrsberuhigter Bereich mit einer Mischverkehrsfläche festgesetzt. Neben der 4,50 m breiten Fahrbahn sind ein Parkstreifen/Baumpflanzung von 2,50 m und ein beidseitiger Sicherheitsstreifen von 0,50 m vorgesehen.

Zusätzlich liefern östlich und westlich der Planstraße 3,00 m breite private Zuwegungen die direkte Anbindung für einzelne Grundstücke.

Die Wendeeinrichtung ist so bemessen, dass sie auch von LKW genutzt werden kann.

Die Unterbringung der privaten PKW-Stellplätze hat auf den Grundstücken zu erfolgen.

Die Straßen erfüllen im Baugebiet die Aufgaben von Anliegerstraßen, d.h. sie dienen lediglich der Grundstückserschließung und besitzen keine überregionalen Funktionen.

6.5 Technische Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Über den Zweckverband Radegast wird die Versorgung mit Trinkwasser vom Wasserwerk Rehna gesichert. Eine Trinkwasserhauptleitung befindet sich in der Othenstorfer Chaussee. Sie kann zur Versorgung des Standortes genutzt werden.

Die noch im Plangebiet vorhandene alte Druckerhöhungsanlage für den ehemaligen Wohnblock ist zusammen mit dem alten Leitungsbestand zurück zu bauen. Eine erforderliche neue Station ist im Bereich der Fläche für Versorgungsanlagen vorzusehen.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 c des Brandschutzgesetzes M-V vom 14. 11. 1991 ist es Aufgabe der Gemeinde, die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die erforderlichen Löschwassermengen werden in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr und dem zuständigen Zweckverband über die nachrangige Nutzung von Hydranten vereinbart.

Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung für den Standort kann nach Aussagen des Zweckverbandes Radegast über die zentrale Abwasserleitung im Ortsteil abgeleitet werden. Sollte für das Baugebiet eine Pumpstation erforderlich sein, ist hierfür die Fläche für Versorgungsanlagen zu nutzen.

Regenentwässerung

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Freiflächen ist möglichst auf den Grundstücken aufzufangen. Ansonsten hat die Ableitung des Niederschlagswasser in die städteigene Regenwasserleitung, die sich in der Othenstorfer Chaussee befindet, zu erfolgen.

Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über das Versorgungsunternehmen WEMAG AG. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine vorhandene Trafostation, die versetzt werden muss. Als Standort wird die Fläche für Versorgungsanlagen vorgeschlagen. Die Verlegung der Kabel haben im öffentlichen Raum zu erfolgen, entsprechende Trassen sind freizuhalten. Innerhalb des Plangebietes befinden sich, parallel zur Othenstorfer Chaussee verlaufend, Mittelspannungskabel, die zu berücksichtigen sind. Für die Verlegung der Trafo-Station sind gesonderte Vereinbarungen zwischen der Stadt und dem Unternehmen anzustimmen.

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.

Erdgasversorgung

Es existiert keine zentrale Versorgung des Unternehmens HanseWerk AG.

Abfallwirtschaft

Für die Abfuhr des anfallenden Hausmülls / Sperrmülls ist der Landkreis zuständig. Die erforderlichen Container für die Wertstofffassung sind zentral im Ortsteil vorhanden und von den neuen Grundstücksbesitzern mit zu nutzen. Als neuer Standort wird eine Fläche am südwestlichen Ortseingang festgelegt.

Erdarbeiten

Werden bei Erdarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen angetroffen, ist der Landkreis Nordwestmecklenburg – Untere Abfallbehörde – zu benachrichtigen. Der Grundstückseigentümer ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung verpflichtet. Bohrungen im Zuge von Baugrunderschließungen sind meldepflichtig.

Bei Erdarbeiten können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Die Entdeckung oder auch auffällige Bodenverfärbungen sind gemäß § 11 DSchG M-V der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Bodenaushub ist vorrangig wieder auf der Baustelle einzusetzen. Überschussmengen sowie sonstige Bauabfälle sind einer anderweitigen direkten Verwertung zuzuführen bzw. zugelassenen Abfallverwertungsanlagen anzudienen.

7. Örtliche Bauvorschrift

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO M-V

Die örtlichen Bauvorschriften legen geeignete Maßnahmen fest, die eine gezielte Ortsbildpflege und eine behutsame Integration des Plangebietes in das Ortsbild ermöglichen.

Aufgrund der separaten Lage des kleinen Baugebietes werden nur einzelne Festsetzungen getroffen:

- Dach
Als Dachform für die Hauptgebäude sind Sattel-, Pult-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig.
Durch die Festsetzung der Firsthöhe und der Geschossigkeit ergeben sich die zulässigen Neigungen, sodass diese nicht gesondert festgesetzt werden.
- Unterbringung von Mülltonnen
In Vorgärten dürfen Mülltonnen nur vorübergehend untergebracht werden. Andernfalls ist Sichtschutz durch Anpflanzungen, durch Stein- oder Holzblenden zu schaffen oder es sind feste Schränke vorzusehen.

8. Eingriff / Ausgleich

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der zum vorliegenden B-Plan durchgeführten Umweltprüfung mit artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) zusammen und ist als besonderer Teil der Begründung beigelegt. Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erforderlichen Aussagen.

Der Geltungsbereich des B-Planes 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 Nordosten der Stadt Rehna auf einer abfallenden Kuppe des stark zerlappten weichseleiszeitlichen Talsanders der Radegast und Nebentälern. Die natürlich anstehenden Sandböden wurden aufgrund langjähriger Nutzung anthropogen verändert. Den Geltungsbereich prägt die dörfliche Randlage (Wohnbebauung im Süden/Westen) mit aufgelassenen Kleingärten/Grünflächen und den anschließenden Ackerflächen im Norden/Westen und den noch genutzten landwirtschaftlichen Anlagen (Lager) im Osten hinter der Gemeindestraße nach Othenstorf.

Bestandsbeschreibung

Baumbestand mit Schutzstatus nach §18 NatSchAG M-V ist vorhanden.

Ein Baum ist zur Rodung vorgesehen. (gesonderter Fällantrag). Die In Aussichtstellung der Rodungsgenehmigung wird hiermit beantragt.

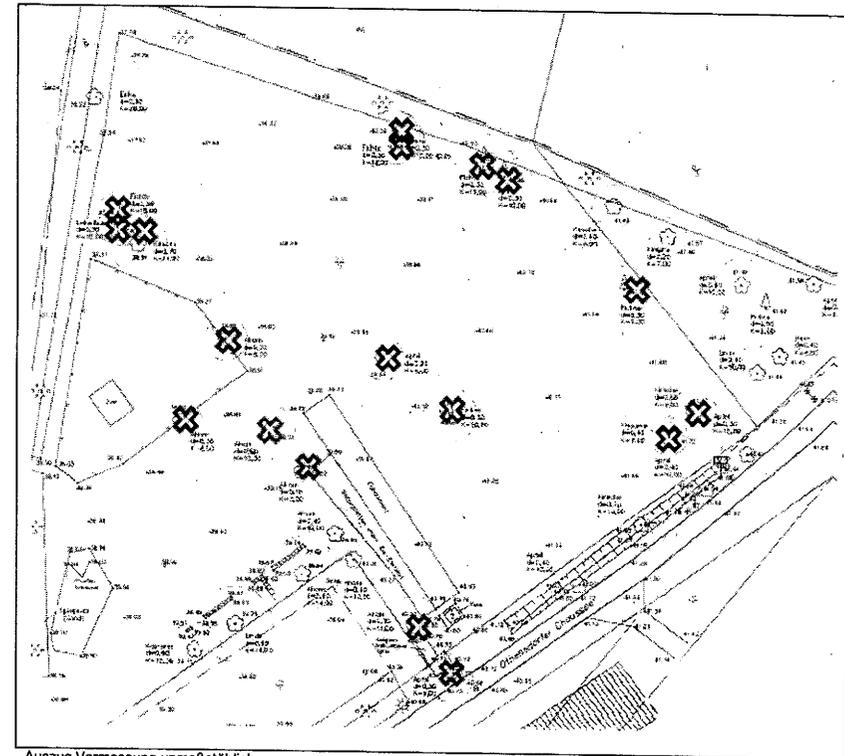
Baumbestand nach §18 NatSchAG M-V					
Baum	Art	STU [m]	KDM [m]	Bemerkungen	max. Ersatz
1	Ahorn	1,51	10,00		2
					2

Der Ersatz wird entsprechend Baumschutzkompensationsersatz vom 15.10.2007 Anlage 1 berechnet und beträgt insgesamt 2 Bäume. (STU <150 cm = 1:1; STU 1,50- >250 cm = 1:2)

Die Obstbäume der ehemaligen Gartenflächen stehen nicht unter Schutz. Die Baumschutzsatzung der Stadt Rehna gilt nicht im Geltungsbereich eines B-Planes. Daher erfolgt im Planteil keine Darstellung dieser Bäume.

Der zu rodende Obstbaum in der geplanten Zufahrt an der Straße ist aufgrund der Art der Bepflanzung kein Alleebaum nach §19 NatSchAG M-V, so dass auch hier kein Schutzstatus vorliegt. (unterliegt aber der Eingriffsbewertung.)

Auf Grundlage der Vermessung, die diese Bäume enthält, hat jeder Bauherr selber die Möglichkeit so zu planen, dass diese Bäume in sein Grundstück integriert werden könnten. Nachfolgend sind die betreffenden Bäume (rotes Kreuz) gekennzeichnet. Mit einem blauen Kreuz ist der zu rodende Baum nach §18 NatSchAG M-V gekennzeichnet.



Auszug Vermessung unmaßstäblich

Eingriffsbewertung

Die Überbauung, Befestigung, Versiegelung oder Abgrabung einer Fläche stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend § 14 BNatSchG dar, da die Veränderungen der Gestalt und Nutzung der betroffenen Grundfläche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen können (Eingriff in Natur und Landschaft). Entsprechend §1a BauGB ist 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 1999/2002) angewendet. Das Planvorhaben umfasst auf einer abgeräumten Kleingartenanlage / Grünfläche die Festsetzung von Wohnbebauung. Insofern ist von einer teilweise stärkeren Überbauung auszugehen. Entsprechend wird durch den B-Plan im Bereich der Baugrenzen die Umwandlung der vorhandenen Biotope und der Bodenfunktionen (Lebensraum-, Regulations- und Regenerationsfunktionen) zugelassen. Von diesem Eingriff sind im Geltungsbereich die folgenden Biotope durch Veränderung betroffen:

- versiegelte und teilversiegelte Wege, und Gebäudeflächen
- Gartenflächen, abgeräumt
- junge ruderalen Gras- und Staudenflur, Grünflächen
- Siedlungsgehölze und Bäume
- Siedlungsgehölz - Außenhecke

Im 200-m-Untersuchungsraum sind folgende Wertbiotope verzeichnet:

- naturnahe Feldhecken NWM13206
- Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation NWM13203

Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Wertufenermittlung

Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses (KE) wird in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ eine Bemessungsspanne vorgegeben.

Biotoptyp Nr.	Biotoptyp	Wertstufe	Kompensationswertzahl
2.7.1	Älterer Einzelbaum BBA; nicht §18/19	3,0	3,0
2.7.2	Jüngerer Einzelbaum BBJ	1,0	1,5
13.2.3	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen PHZ	2,0	2,0
13.10.1	sonstige Grünflächen mit Altbäumen PSA	1,0	1,5
14.7.3	Wirtschaftsweg OVU	0,2	0,2
14.9.4	Pumpwerk/Trafo OWP	0,0	0,0
14.7.8	Versiegelte Freifläche OVP	0,0	0,0
14.11.2	Brachflächen der städtischen Siedlungsgebiete (Grünflächen und Kleingärten des Wohnblocks) OBS	1,0	1,0

Biotoptbeseitigung mit Funktionsverlust: entfällt.

Biotoptbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkung): entfällt.

Wirkeinflüsse für Wertbiotope sind bei Mindestentfernungen von 50m und der vorhandenen Abschirmung nicht zu diskutieren.

Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 4: entfällt

Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 3 und

überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad: entfällt

Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen: entfällt

Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen: entfällt

Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

Die Berücksichtigung abiotischer Sonderfunktionen Boden, Wasser und Klima/Luft entfällt

Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes: entfällt

Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von sonstigen Auswirkungen

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

- Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes, zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden (teilweise ca. 0,2 m starke Oberbodenschicht) ist vor der Herstellung der Baukörper zu bürsten, auf Mieten fachgerecht zwischen zu lagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.
- Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Durch die Festsetzung der Baugrenze wird die Einhaltung eines hinreichenden Abstands der geplanten Befestigungen zu den zum Erhalt festgesetzten Bäumen sichergestellt.
- Befestigte Flächen sind, soweit möglich, in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser, u.a. Abwasser, darf ungereinigt nicht in die der Radegast zufließenden Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
- Erhaltung der abschirmenden Außenhecke (Erhaltung Abschirmung) und Teilen der vorhandenen Grünfläche (Erhaltung und Entwicklung Spielplatz)

Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Von dem Vorhaben sind Biotope von geringer und allgemeiner Bedeutung betroffen. Entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999, Stand der Überarbeitung 01.2002) wird der Kompensationsumfang durch das Maß der Biotoptbeeinträchtigung bestimmt. Auswirkungsbereich ist der Geltungsbereich.

Anhand der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurden für die betroffenen Biotope Biotoptwertstufungen (BWE) vorgenommen. Die befestigten Flächen wurden nur der Biotoptwertstufe >1, die sonstigen unversiegelten Freiflächen und Gartenflächen (incl. der Gehölze – Ziergehölze) der Biotoptwertstufe 1 zugeordnet. Lediglich für die Außenhecke wurde zur Würdigung der Wertigkeit die Biotoptwertstufe 1 zugeordnet, da für die Wertstufe 1 lediglich die als unangemessen angesehene kompensationswertzahl von 1,5 zugeordnet werden kann. Ein Wirkeinfluss wird aber nicht abgestellt. Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses (KE) wird in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ eine Bemessungsspanne vorgegeben. Das Kompensationserfordernis (KE) enthält zusätzlich jeweils in Abhängigkeit von der geplanten Art der baulichen Nutzung die angegebenen Zuschläge für Versiegelung / Teilversiegelung (VZ). Durch den Korrekturfaktor (KF) soll der Freiraumbeeinträchtigungsgrad bzw. das Maß der Vorbelastung eines Biotops ausgedrückt werden. Aufgrund seiner Vorprägung als Siedlungsstandort ist er durch Störungen stärker beeinflusst, so dass wertmindernde Vorbelastungen bestehen (KF = 0,75).

Der Wirkungsfaktor (WF) beträgt bei Biotoptbeseitigung 1, bei Bestandserhalt beträgt er 0. Wirkzonen von Wertbiotopen sind nicht zu berücksichtigen. Kompensationserfordernis (KE) und Korrekturfaktor (KF) bilden durch Multiplikation das „konkretisierte biotoptypbezogene Kompensationserfordernis“ ausgedrückt als Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ).

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

Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses erfolgt durch Berechnung.

Gerechnet wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bzw. 0,4.

Tab. 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m²]	Baum Kronenfläche	Biotwert	Kompensationserfordernis	Versiegelungszuschlag	Kompensationserfordernis (K(E+VZ))	Korrekturfaktor (0,75 bis 50m zu vorhand. Siedlungsflächen, Ställen)	Wirkfaktor	Kompensationsflächenäquivalent
BBJ	Bäume	Rodung Obst /nicht §18		1.300	1	1,5		1,5	0,75	1,0	1.463
BBA	Bäume	Rodung Obst /nicht §18/19		25	3	3,0		3,0	0,75	1,0	56
OBS	Brachflächen der städtischen Siedlungsgebiete	Weg	180		1	1,0	0,5	1,5	0,75	1,0	203
OBS	Brachflächen der städtischen Siedlungsgebiete	Straße	596		1	1,0	0,5	1,5	0,75	0,0	0
OWP	Pumpwerk/Trafo	Straße	12		<1	0,0	0,0	0,0	0,75	1,0	0
OVP	Versiegelte Freifläche	Straße	253		<1	0,0	0,0	0,0	0,75	1,0	0
OBS	Brachflächen der städtischen Siedlungsgebiete	GRZ 0,4	1.294		1	1,5	0,5	2,0	0,75	1,0	1.941
OBS	Brachflächen der städtischen Siedlungsgebiete	unversiegelte Baufläche/ Gärten	1.940		1	1,5	0,0	1,5	0,75	1,0	2.183
OBS	Brachflächen der städtischen Siedlungsgebiete	GRZ 0,3	1.614		1	1,5	0,5	2,0	0,75	1,0	2.421
OWP	Pumpwerk/Trafo	GRZ 0,3 Bestandsdurchlauf	36		1	1,5	0,5	2,0	0,75	0,0	0
OBS	Brachflächen der städtischen Siedlungsgebiete	unversiegelte Baufläche/ Gärten	3.851		1	1,5	0,0	1,5	0,75	1,0	4.332
OWP	Pumpwerk/Trafo	Versiegelung OWP in PSA Bestandsdurchlauf	80		<1	0,0	0,0	0,0	0,75	0,0	0
PSA	Grünflächen mit Altbäumen	PSA, Bestandsdurchlauf	948		1	1,5	0,0	1,5	0,75	0,0	0
PSA	Grünflächen mit Altbäumen	Spielplatz, Bestandsdurchlauf	146		1	1,5	0,0	1,5	0,75	0,0	0
PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	PHZ, Bestandsdurchlauf	1.382		2	2,0	0,0	2,0	0,75	0,0	0
		Summe:	12.332								12.598

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 12.598 KFÄ.

Bewertung der geplanten Kompensationsmaßnahmen

Der Gesetzgeber fordert im § 1a (3) und im Bundesnaturschutzgesetz (§ 14), dass Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild soweit unvermeidbar, vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind.

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (Ersatzmaßnahmen). Nach § 200a BauGB umfassen Festsetzungen zum Ausgleich auch Ersatzmaßnahmen. Ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Zum Ausgleich sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Im Geltungsbereich
 1. Baumersatz
- Ersatzmaßnahme
 1. Ökokonto Molzahner Rinne

Nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung (Kap. 3.4.4) können grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich als Beitrag zum Ausgleich angerechnet werden, wenn sie "langfristig und faktisch einen Beitrag zur Verbesserung beeinträchtigter Funktionen" leisten. Es muss also durch die Maßnahme eine Aufwertung gegenüber dem Ausgangszustand erfolgen.

Die Versiegelung (GRZ) wird aber als Bestandsdurchlauf bewertet.

Da es sich bei den Flächen der abgeräumten Kleingärten und der anderen Biotopflächen um zunächst beeinträchtigte und dann aufgewertete Flächen handelt, kann nicht von einer typischen Kompensationsmaßnahme ausgegangen werden. Die Anrechnung derartiger Maßnahmen ist deshalb nach dem Wortlaut des Mecklenburger Modells (Stand 01.2002) nicht oder nur eingeschränkt vorgesehen. Entsprechend der Fortentwicklung des Mecklenburger Modells im behördlichen Beratungsprozess kann die Aufwertung zunächst beeinträchtigter Flächen durch spätere Nutzung oder Pflege kompensationsmindernd aber angerechnet werden. Voraussetzung ist, dass zunächst eine saubere Eingriffsermittlung erfolgt und anschließend der Minderungsbetrag auf der Grundlage von Festsetzungen eindeutig ausgewiesen wird. Den für die Entwicklung der Zielbiotope erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurde die in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ aufgeführte Wertstufe (WS) zugeordnet. Die Wertstufen drücken einen 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 einer zu erwartenden Beeinträchtigung der Biotopentwicklung der Maßnahmenfläche im Ortsrandbereich mit 50% zugrunde gelegt (Leistungsfaktor der Kompensationsmaßnahmen (LF) 0,5).

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

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

Tab. 2: Maßnahmen im B-Plangebiet

ZIELBIOTOP	GRUND-FLÄCHE [m²]	ANZAHL BÄUME	WERTSTUFE	KOMPEN-SATIONS-WERTZAH	LEISTUNGS-FAKTOR	FLÄCHEN-ÄQUIVALENT
Gartenfläche (GRZ 0,3)	3.851		1,0	0,5	0,30	578
Gartenfläche (GRZ 0,4)	1.940		1,0	0,5	0,30	291
Summe:	5.791	0				869

Aus der Berechnung ergibt sich insgesamt ein Flächenäquivalent von 869.

Ausgleichsmaßnahmen

Im Gemeindegebiet stehen z.Z. keine Maßnahmen oder Flächen zur Verfügung, weshalb auf das geplante Ökokonto Molzahner Rinne des Biosphärenreservatsamtes Schaalsee-Elbe zurückgegriffen wird, deren Anerkennung vorliegt. Eine Vorreservierung liegt vor.

Aus dem Vergleich von Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ = 12.598 Kompensationserfordernis) und Flächenäquivalent (FÄ = 869 Umfang der geplanten Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich) plus 11.729 Umfang des geplanten Ökokontos außerhalb des Geltungsbereiches) ergibt sich, dass der mit dem B-Plan verbundene Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert werden kann.

Beschreibung der Maßnahmen

Im Geltungsbereich

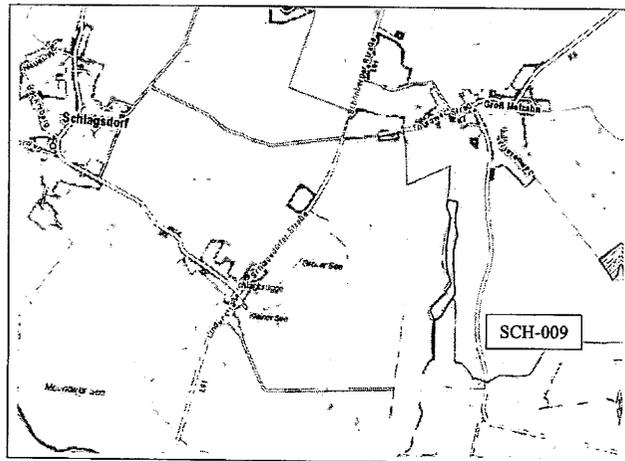
Die Fläche mit Gebot zum Erhalt von Sträuchern ist auf Dauer als dichte Strauchhecke (mit Bestandsbäumen) im Bestand zu erhalten. Eine fachgerechte Pflege ist zulässig. Zugunsten des Artenschutzes ist im nördlichen Heckenabschnitt ein Lesesteinhaufen einzuordnen.

Die Grünfläche mit Spielplatz ist als Grünfläche mit Bäumen zu erhalten und landschaftsgärtnerisch unter Beachtung der Wegeverbindung zum B-Plan 1 und der Entwicklung des Spielplatzes zu gestalten.

Als Ersatz für die genehmigungspflichtige Fällung eines Baumes (gesonderter Antrag) sind in der Grünfläche 2 St einheimische Laubbäume in der Qualität Hochstamm 3xv. STU 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Eine offene Pflanzfläche von mind. 7m² ist ebenso wie ein Schutz vor Befahrung zu gewährleisten.

Außerhalb des Geltungsbereiches

Als Ersatzmaßnahme wird die Renaturierung der Molzahner Rinne mit Feuchtwiesen und Entrohrung Gewässer (Ökokonto Molzahner Rinne SCH-009) mit einem Flächenäquivalent von anteilig 1,1729 ha FÄ/KFÄ zugeordnet. Die Einzahlung auf das Ökokonto wird nach Abschluß der Vereinbarung mit dem Biosphärenreservatsamt, vor in Kraft treten der Satzung durch die Stadt Rehna erfolgen.



Lageskizze Ökokonto

9. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

9.1 Auswirkungen

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

9.2 Einwirkungen

Eine mögliche negative Beeinträchtigung des Vorhabens durch die benachbarten zwei Berge- und Lagerhallen der Agrargenossenschaft Köchelstorf ist im Vorfeld der Erarbeitung der Planung über das schalltechnische Gutachten zur Gewerbelärmbelastung, erarbeitet im Februar 2015 vom Sachverständigenbüro Dr. Degenkolb aus Rostock, geprüft worden.

Zitate aus dem Gutachten:

„In den ca. 80 m südöstlich gelegenen Hallen wird Getreide gelagert, das entsprechend den Wetter- und Lagerungsbedingungen belüftet wird. Die Belüftung erfolgt mittels 7 fest installierter und 4 mobiler Lüfteranlagen (Ventilatoren). Die Lärmemissionen der Ventilatoren wurden messtechnisch ermittelt und daraus deren Schalleistungspegel berechnet.“

Laut Angaben der Anlagenbetreiber werden die Ventilatoren max. 4 Stunden/Tag in der Zeit von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr angeschaltet. Nachts werden sie nicht betrieben.

Der Gutachter ermittelte für 6 Immissionsorte (jeweils mit Immissionspunkten in Höhe Erdgeschoss und Dachgeschoss) die Langzeit-Beurteilungspegel. Zusätzlich wurde auch der Fall angenommen, dass alle 11 Ventilatoren 16 Stunden lang zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr betrieben werden.

Die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose sind wie folgt:

- Der Betrieb aller 11 Ventilatoren in der Zeit von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr (tags 4 Stunden) verursacht auf der Fläche des B-Planes Gewerbelärm-Immissionen, deren Langzeit-Beurteilungspegel mit max. 35 dB(A) und max. 38 dB(A) an Sonn- und Feiertagen 17 dB und mehr unter dem Orientierungswert für die Beurteilungszeit „tags“ von 55 dB(A) liegen.
- Nach TA Lärm, Abschnitt 2.2727, liegt ein Immissionsort außerhalb des Einwirkungsbereiches einer Anlage, wenn diese einen Beurteilungspegel verursacht, der 10 dB(A) und mehr unter dem maßgebenden Immissionsrichtwert liegt und deren Geräuschspitzen den für deren Beurteilung maßgebenden Immissionsrichtwert unterschreiten.

Fazit:

Das B-Plangebiet liegt während der Beurteilungszeit „tags“ (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr), wenn alle 11 Ventilatoren vier Stunden in der Zeit von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr betrieben werden, das sind in der Regel die maximalen Einsatzzeiten, werktags und sonntags außerhalb des Einwirkungsbereiches der Gewerbeanlage.

Die Messergebnisse zeigen, dass bei den Emissionen der Ventilatoren keine vorherrschenden tiefrequenten Energieanteile vorhanden sind.“

Aus diesen Schlussfolgerungen ergibt sich, dass keine zusätzlichen immissions-schutzrechtlichen Festsetzungen für das Plangebiet getroffen werden müssen.

Das umfassende Gutachten liegt den Unterlagen des B-Planes zur Einsicht bei. Es wird außerdem den zuständigen Fachbehörden im Rahmen der TÖB-Beteiligung übermittelt.

Die Eintragung einer Baulast für das Flurstück 28/1 der Flur 2 Gemarkung Brützkow (Lagerhallen) sichert auf Dauer, dass der nächtliche Betrieb der Anlage auf 5 gleichzeitig betriebene Ventilatoren beschränkt wird.

Das geplante Wohngebiet fügt sich der umgebenden baulichen Nutzung ein. Die am Plangebiet vorbei führende Othenstorfer Chaussee ist eine Gemeindestraße, die lediglich der Erschließung der benachbarten Ortslage dient und damit nur von Anliegern genutzt wird.

10. Aussagen zum Klimaschutz

Das Baugebiet ist so entwickelt worden, dass es den Zielen des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden, das im Juli 2011 als Änderung in das BauGB aufgenommen wurde, entspricht. Danach sollen Bebauungspläne dazu beitragen die menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Gemeindeentwicklung, zu fördern, sowie das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Im B-Plan werden keine expliziten Maßnahmen für Gebäude oder Heizungssysteme zur Verwendung bestimmter Rohstoffe, zur Nutzung von Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen o.a. festgesetzt, da der Entwicklungsstand auf dem Gebiet der erneuerbaren Energien zu schnell voranschreitet.

11. Hinweise / Bodenordnung / Bodenschutz

Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind aufgrund der Flächenverfügbarkeit nicht erforderlich. Die betroffenen Flurstücke der Flur 2 befinden sich in städtischem Eigentum.

Damit kann die Maßnahme ohne Probleme umgesetzt werden.

Hinweise:

Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und unverbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei der Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Umgang mit archäologischen Funden bei unvermuteter Entdeckung

Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des LK NWM 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 hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung zur Erhaltung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige bei der unteren Denkmalschutzbehörde.

Entsorgung von Bodenaushub

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde beim Landkreis NWM zu informieren. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Es wird darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaf belastet ist.

Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer auf Grundlage des § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens in M-V (Landesbodenschutzgesetz) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden hierüber Mitteilung zu machen.

Nach Auskunft der zuständigen Kreisbehörde des LK NWM (zum Altlastenkataster) sind im Plangebiet keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 BBodSchG bekannt. Es wird jedoch keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von schädlichen Bodenverfärbungen oder Altlasten übernommen.

12. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des Bebauungsplanes ca. 12.350 m²

davon Wohngebiet	ca. 8.700 m ²
davon öffentliche Grünfläche (mit Spielplatz)	ca. 1.400 m ²
davon Hecke	ca. 1.200 m ²
davon Verkehrsflächen	ca. 1.050 m ²

Rehna, 10.3.16



Der Bürgermeister