STADT REHNA

AMT REHNA

BEBAUUNGSPLAN NR. 16

„Erweiterung der gewerblichen Nutzung am Bahnhof“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

JANUAR 2016

**Zusammenfassende Erklärung zur Satzung der Stadt Rehna für den Bebauungsplan Nr. 16 "Erweiterung der gewerblichen Nutzung am Bahnhof"
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Im Interesse der Sicherung einer städtebaulichen Ordnung und der planerischen Konfliktbewältigung zwischen den benachbarten Nutzungen im Bereich des Bahnhofsareals, Wohnbebauung in der Fritz-Reuter-Straße, Raiffeisenhandel und Grünflächen an der angrenzenden Bahnhofstraße, ist für die Fläche am südwestlichen Stadtrand die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Der Bebauungsplan schafft das notwendige Planungs- und Baurecht und stellt die Grundlage für die Entwicklung des Gebietes zum nichtstörenden Gewerbestandort dar.

Das ca. 0,25 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich südwestlich der Altstadt von Rehna. Über die Bundesstraße B 104 und die Straße zum Bahnhof ist die Erschließung des Geltungsbereiches, der an der neu ausgebauten Verbindungsstraße zwischen dem Bahnhof und der Bülower Straße liegt, gesichert.
Die direkte Anbindung des Baufeldes wird damit ermöglicht.
Die Fläche grenzt südlich an das Areal des Raiffeisenmarktes mit seinen Außenanlagen. Intensiv genutzte Grünflächen und Hausgärten begrenzen am nördlichen Rand das Plangebiet.

Die allgemeinen Entwicklungsziele der Stadt Rehna orientieren sich auf die Stärkung der Leistungskraft der Gemeinden, auf eine ausgewogene Entwicklung von Industrie, Gewerbe, Handwerk und des Dienstleistungssektors.

In der Stadt Rehna stehen derzeitig keine kleinteiligen Gewerbe- oder Lagerflächen für die Nutzung von einheimischen Unternehmen zur Verfügung. Mit dem Ausbau des Verbindungsweges zwischen dem Bahnhof und der Bülower Straße wurden Möglichkeiten für die Ansiedlung von Unternehmen für diese Bereiche geschaffen.

Der Bebauungsplan soll die verbleibende Restfläche im Areal am Bahnhof für eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung (Lagerflächen, nicht störendes Gewerbe) vorbereiten. Für die südlich angrenzende Teilfläche ist eine Bebauung nach § 34 BauGB gegeben (Bauantrag wurde bereits gestellt).

Die Stadt verfügt über einen Teil-Flächennutzungsplan für den Bereich Rehna, der das Plangebiet noch als Grünfläche festsetzt. In einem Parallelverfahren wird die 5. Änderung des Teil-F-Planes vorgenommen. Die Fläche soll als gemischte Baufläche entwickelt werden. Gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann der B-Plan mit der Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden.

Die Baumaßnahmen sind so auszuführen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die angrenzende Bebauung erreicht werden. Mit dem B-Plan wird den Anforderungen des Baugesetzbuches in § 1a Abs. 2 entsprochen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Verfahrensablauf

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum B-Plan Nr. 16 der Stadt Rehna wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange teilten in den abgegebenen Stellungnahmen ihre beabsichtigten oder eingeleiteten Planungen und Maßnahmen mit. Es wurden Hinweise zum weiteren Planverlauf gegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs (Planungsstand Januar 2015) in der Zeit vom 07.04.2015 bis zum 08.05.2015.
Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf des B-Plan Nr. 16 mit Begründung und Umweltbericht (Planungsstand Mai 2015) angepasst und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit in der Zeit vom 13.07.2015 bis zum 14.08.2015 vorgestellt.

Die Stadt nutzte im Herbst 2015 die Möglichkeit des Biosphärenreservates Schaalsee-Elbe auf Ausgleichsmaßnahmen eines Ökokontos zuzugreifen. Davon wurde mit einem überarbeiteten Stand von November 2015 die zuständige Naturschutzbehörde des LK NWM informiert.

Aus den TÖB-Beteiligungen ergaben sich weitere Hinweise von Fachbehörden zur Erschließungsplanung, zur Löschwasserversorgung und zu textlichen Festsetzungen, die berücksichtigt wurden.
Der Satzungsbeschluss für den B-Plan Nr. 16 erfolgt im März 2016 durch die Stadtvertretung von Rehna. Danach werden die Planungsunterlagen durch das Amt Rehna gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht. Der Plan erlangt erst nach der rechtswirksamen F-Plan-Änderung seine Rechtsverbindlichkeit. Dem Landkreis Nordwestmecklenburg werden die Unterlagen übermittelt.

Beurteilung der Umweltbelange

Für die Berücksichtigung der Umweltbelange hat die Stadt Rehna eine Umweltprüfung für das Plangebiet durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht enthalten sind. Die Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurden berücksichtigt und der Umweltbericht im Zuge des Planverfahrens fortgeschrieben.
Von den Auswirkungen des Bebauungsplans sind die Umweltbelange Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume, Grund- und Oberflächenwasser, 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, und auf die Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter als erheblicher einzustufen.
Der Artenschutzfachbeitrag ergab, dass ein Ausnahmetatbestand (Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG) nicht besteht.
Weiterhin wurde als technisches Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt.
Zur Minderung der Umweltauswirkungen sind insbesondere Hinweise zum Boden und Wasserschutz sowie Lichtemissionen gegeben. Die verbleibenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sollen durch eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzgebote sowie durch ein Ökokonto ausgeglichen werden. (Der Baumersatz ist gesondert zu regeln)

Abwägungsvorgang

Während der frühzeitigen öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des B-Plans Nr. 16 wurden gleichzeitig Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden frühzeitig um ihre Stellungnahme zu den Planungszielen des B-Plans gebeten.
Es sind Anregungen und Hinweise von Behörden und den Trägern öffentlicher Belange zu den Schwerpunkten Umweltbelange (gesonderter Fällantrag für Alleebäume erforderlich, artenschutzrechtlicher Fachbeitrag), Erschließungsplanung (Anbindungspunkte des Zweckverbandes, Löschwasserversorgung) und zum Einfahrtsbereich von der Bahnhofstraße eingegangen.
Von Bürgern wurden keine Hinweise und Anregungen zum Planentwurf vorgebracht.

Die von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise zum B-Plan 16 im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs beinhalteten weiterhin Hinweise / Anregungen. So gab es zu den Schwerpunkten Feuerlöschversorgung sowie Bauordnung/Bauleitplanung Hinweise.
Den gegebenen Anregungen der Behörde folgten die Stadtvertreter und ergänzten die Planung entsprechend.

Alle Anregungen wurden gerecht untereinander und gegeneinander abgewogen. Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden die überwiegenden Anregungen in die Planung aufgenommen und der Entwurf angepasst. Die Abwägungsergebnisse wurden den Behörden und Trägern öffentlicher Belange nach dem Satzungsbeschluss mitgeteilt.

Überwachung

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorherzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen, die Umsetzung der Anforderungen zur Minderung der Umweltauswirkungen bei der nachfolgenden Planung und Realisierung von Bauvorhaben zu überprüfen.

Rehna, 10.3.16

Der Bürgermeister

STADT REHNA

AMT REHNA

BEBAUUNGSPLAN NR. 16
„Erweiterung der gewerblichen Nutzung am Bahnhof“

BEGRÜNDUNG

JANUAR 2016

Stadt Rehna
Landkreis Nordwestmecklenburg

Begründung zur Satzung

der Stadt Rehna
zum Bebauungsplan Nr. 16
für das Gebiet „Erweiterung der gewerblichen Nutzung am Bahnhof“

Gemarkung Rehna Flur 6,
Flurstücke: 2/13 und 10/2

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 ... 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 ... 7
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche ... 8
6.4 Verkehrserschließung ... 8
6.5 Technische Ver- und Entsorgung ... 8
7. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO M-V ... 9
8. Eingriff / Ausgleich ... 10
8.1 Bestandsbeschreibung ... 10
8.2 Eingriffsbewertung ... 11
9. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken ... 17
9.1 Auswirkungen ... 17
9.2 Einwirkungen ... 17
10. Aussagen zum Klimaschutz ... 17
11. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung ... 17
12. Städtebauliche Daten ... 18

Umweltbericht

1. Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

a) 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),

b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung 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),

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), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),

d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetztes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323),

e) 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 (GVOBl. M-V S. 30, 36).

1.2 Planungsgrundlagen

Die Stadtvertreter der Stadt Rehna haben auf ihrer Sitzung am 28.03.2014 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 16 „Erweiterung der gewerblichen Nutzung am Bahnhof" gefasst. Das Gebiet ist im rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan von Rehna teilweise als Grünfläche und als gemischte Baufläche dargestellt.
Als Kartengrundlage im Maßstab 1: 500 dient die aktuelle Vermessung des Vermessungsbüros Apoloni aus Rehna für die Gemarkung Rehna Flur 6, Flurstücke 2/13 und 10/2 vom Januar 2015.

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. 16 besteht aus:
- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 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. 40 km südwestlich von der Kreisstadt Wismar entfernt.
Über die B 104 (Bundesstraße Schwerin - Lübeck) und über die L 02 (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.

In westlicher Richtung befindet sich in ca. 5 km Entfernung das Biosphärenreservat Schaalsee.

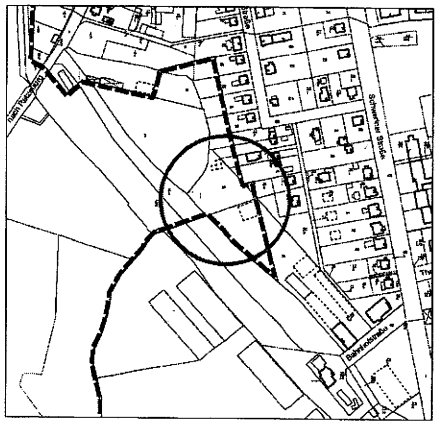
Neben dem Stadtgebiet gehören folgende Ortsteile zum Territorium der Stadt: Brützkow, Dorf Nesow, Gletzow, Falkenhagen, Löwitz, Nesow, Neu Brützkow, Neu Vitense, Othenstorf, Parber, Rehna, Törber, Törberhals und Vitense.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.
Er umfasst in der Gemarkung Rehna Flur 6 die neu gemessenen Flurstücke 2/13 und 10/2. Die Fläche ist ca. 0,25 ha groß.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt südwestlich der Altstadt von Rehna. Über die Bundesstraße B 104 und die Straße zum Bahnhof ist die Erschließung des Geltungsbereiches, der an der neu ausgebauten Verbindungsstraße zwischen dem Bahnhof und der Bülower Straße liegt, gesichert.
Die direkte Anbindung des Baufeldes wird damit ermöglicht.

Die Fläche grenzt südlich an das Areal des Raiffeisenmarktes mit seinen Außenanlagen. Intensiv genutzte Grünflächen und Hausgärten begrenzen am nördlichen Rand das Plangebiet.



Lage des Plangebietes - Ausschnitt aus der rechtsverbindlichen Satzung nach § 34 BauGB

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

3. Erfordernis der Planaufstellung

Die allgemeinen Entwicklungsziele der Stadt Rehna orientieren sich auf die Stärkung der Leistungskraft der Gemeinden, auf eine ausgewogene Entwicklung von Industrie, Gewerbe, Handwerk und des Dienstleistungssektors.

In der Stadt Rehna stehen derzeitig keine kleinteiligen Gewerbe- oder Lagerflächen für die Nutzung von einheimischen Unternehmen zur Verfügung. Mit dem Ausbau des Verbindungsweges zwischen dem Bahnhof und der Bülower Straße wurden Möglichkeiten für die Ansiedlung von Unternehmen für diese Bereiche geschaffen.

Dieser Bebauungsplan soll die verbleibende Restfläche im Areal am Bahnhof für eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung (Lagerflächen, nicht störendes Gewerbe) vorbereiten. Für die südlich angrenzende Teilfläche ist eine Bebauung nach § 34 BauGB gegeben (Bauantrag wurde bereits gestellt). Im Interesse der Sicherung einer städtebaulichen Ordnung und der planerischen Konfliktbewältigung ist für die hieran angrenzende Fläche innerhalb des dargestellten Plangeltungsbereiches die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Der Bebauungsplan schafft für die geplanten baulichen Anlagen im Plangebiet

das notwendige Planungs- und Baurecht und bietet damit die Grundlage für die Abrundung des Gebietes.

Im Gebiet sind neben einer Lagerhalle, Lagerflächen sowie Stellplätze zum Abstellen von Wagen, Technik und Containern, auch eine Betriebswohnung sowie Flächen für Maßnahmen und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern beabsichtigt.

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 zukunftsträchtige 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 Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP), das 2011 von der Landesregierung beschlossen wurde, 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. Durch die Lage im Grenzraum zu den Regionen Hamburg und Lübeck sollen in Rehna in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe stattfinden.

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 Änderungen vorgenommen, die letzte Änderung ist seit 2014 wirksam.

Seit 2004 hat die Gemeinde Löwitz mit der Stadt fusioniert. Seit 2014 gehören die ehemaligen Gemeinden Vitense und Nesow mit ihren Ortsteilen ebenfalls zu Rehna. Ein gemeinsamer F-Plan exisitert noch nicht.

Der Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Rehna stellt die kleine Fläche des B-Planes teilweise als Grünfläche und als gemischte Baufläche dar.
Parallel mit der 5. Änderung des TF-Planes wird die Grünfläche in gemischte Baufläche geändert. 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 bzw. ungenutzt sind. 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, wenn die künftige Nutzung die benachbarte Wohnnutzung berücksichtigt.

Die zur angrenzenden Bebauung ausgewiesenen Bereiche sind als Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen (siehe auch Punkt 8.).
Bodendenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

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

Aus städtebaulichen Gründen wird für das Plangebiet gemäß § 8 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 2 BauNVO als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Hier sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind. Das umfasst nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Es werden damit Gewerbebetriebe zugelassen, von denen keine wesentlichen Störungen des angrenzenden Wohnens zu befürchten sind, die also auch in Mischgebieten zulässig wären.

Der Ausschluss von zusätzlich allgemein zulässigen (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke) Nutzungen bzw. von ausnahmsweise zulässigen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie für Vergnügungsstätten) Nutzungen ergibt sich durch die kleine Fläche, die hierfür ungeeignet ist. Außerdem sind im Stadtgebiet von Rehna diese Einrichtungen bereits vorhanden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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 ergibt sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung der Firsthöhe als Höchstgrenze.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Entsprechend dem Planungsziel einer effektiven Baulandausnutzung und des Bedarfs an befestigten und überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet, wird die Grundflächenzahl von 0,8 nach § 16 BauNVO festgesetzt.
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.

Die Höhe der baulichen Anlagen nach § 18 BauNVO wird mit der Festsetzung der Firsthöhe, als höchster Punkt des Daches, von maximal 8,00 m über dem Bezugspunkt für die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Gebäude (örtlicher Höhenbezugspunkt ist der gekennzeichnete Schacht mit der Bezeichnung 24,41 in der Bahnhofsstraße, siehe Planzeichnung) bestimmt.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise
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 oder einer beabsichtigten Verdichtung oder Auflockerung der Bebauung.
Im Bebauungsplangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt worden. Sie gestattet die Errichtung von Gebäuden mit einer maximalen Länge von 50,0 m. Der seitliche Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken ist einzuhalten.
Baugrenzen
Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplangebiet durch Baugrenzen definiert. Die Errichtung von zusätzlichen Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zwischen der Straße und der Baugrenze zulässig.

6.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Geländes „Am Bahnhof" erfolgt über die durch das Stadtgebiet führende Bundesstraße B 104, Einmündung Bahnhofstraße. Von hier aus wird das Plangebiet über die neu ausgebaute innerörtliche Gemeindestraße angebunden. Diese Straße verbindet die L02 (Landesstraße von Grevesmühlen Richtung Carlow) zur B 104 im gewerblichen Zielverkehr.
Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über eine 5,00 m breite Befestigung im südwestlichen Geltungsbereich, die direkt an die geplante neue Zufahrt (ebenfalls mit einer Breite von 5,00 m) auf dem Flurstück 2/7 anschließt.

Stellplätze für das künftige eingeschränkte Gewerbegebiet sind innerhalb des Baufeldes bzw. auf der Betriebsfläche des Flurstückes 2/13 unterzubringen.

6.5 Technische Ver- und Entsorgung

Derzeitig wird das Plangebiet hinsichtlich Trink- und Schmutzwasser nicht vom Zweckverband Radegast erschlossen.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser vom benachbarten zentralen Wasserwerk Rehna kann jedoch gesichert werden. Als Anschlusspunkte bieten sich im Bereich der östlich gelegenen F.-Reuter –Straße die städtischen Flurstücke 12/7 sowie 12/9 bzw. das private Flurstück 11/6 der Flur 6 als Trasse für jeweils 80 m Hausanschlussleitung an.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 c des Brandschutzgesetzes M-V vom 14. 11. 1991 ist es Aufgabe der Gemeinde, die Löschwasserversorgung sicherzustellen.
Im Zusammenhang mit dem Neubau einer Lagerhalle östlich des B-Planes Nr. 16 durch den gleichen Flächeneigentümer wird über die Errichtung eines Bohrbrunnens die Löschwasserversorgung gesichert. Die erforderliche Wassermenge von 96 m³ über 2 Stunden wird damit für beide Vorhaben vorgehalten. Zur Schließanlage der Objekte erhält die örtliche Feuerwehr die entsprechenden Schlüssel, die eine Zufahrt garantieren.
Nachrangig sind in Abstimmung zwischen der örtlichen Feuerwehr und dem ZV Radegast außerdem Hydranten zu nutzen.

Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung für den Standort kann nach Aussagen des Zweckverbandes Radegast über die zentrale Abwasserleitung abgeleitet werden. Auch hierfür dient eine

Anschlussmöglichkeit über das Flurstück 12/7. Es muss davon ausgegangen werden, dass das Schmutzwasser zu pumpen ist. Anschlüsse sind beim ZV zu beantragen.

Regenentwässerung

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Freiflächen ist möglichst auf den Grundstücken aufzufangen bzw. in den nördlich verlaufenden städtischen Graben abzuleiten, 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. Das Grundwasser der oberflächennahen Grundwasserleiter dient nicht der Trinkwassergewinnung. Die Bodenverhältnisse lassen die Anwendung verschiedener Ableitungsverfahren zu.

Ansonsten hat die Ableitung des Niederschlagwassers in die stadteigene Regenwasserleitung zu erfolgen.

Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über das Versorgungsunternehmen WEMAG AG. Auch hierfür kann über das Flurstück 12/7 der Anschluss hergestellt werden. Die Verlegung der Kabel erfolgt im öffentlichen Raum, entsprechende Trassen sind freizuhalten.

Fernmeldeversorgung

Die Firma TELEKOM kann die Versorgung des Plangebietes garantieren, wenn ein halbes Jahr vor Baubeginn entsprechende Antragsunterlagen vorliegen.

Erdgasversorgung

In der F.-Reuter - Straße befinden sich Leitungen des Unternehmens HanseWerk AG, die für den Anschluss genutzt werden können.

Abfallwirtschaft

Für die Abfuhr des anfallenden Hausmülls / Sperrmülls ist der Landkreis zuständig. Alle übrigen Betriebsabfälle sind eigenständig von den Unternehmen zu entsorgen.

Erdarbeiten

Werden bei Erdarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen angetroffen, ist der Landkreis Nordwestmecklenburg – Untere Bodenschutzbehörde – 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.

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand in Nachbarschaft von Wohngebäuden und gewerblichen Anlagen.

Deshalb werden für die Errichtung künftiger Gebäude und Anlagen Festlegungen getroffen, die insbesondere auf nichtreflektierende Fassaden abstellen. Zusätzlich wird die Einzäunung des Betriebsgeländes geregelt.

8. Eingriff / Ausgleich

Informationen zu den Bereichen Natur und Landschaft im Wirkungsbereich des B-Plan-Vorhabens liegen insbesondere aus dem Landschaftsplan „Ökoregion Radegasttal" vor.
Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der zum vorliegenden B-Plan durchgeführten Umweltprüfung zusammen und ist als besonderer Teil der Begründung beigefügt. Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erforderlichen Aussagen. Schutzgebiete oder Schutzobjekte des Naturschutzes im Wirkungsbereich des Vorhabens sind im 50-m-Untersuchungsraum nicht verzeichnet. (Biotope nach §20 NWM)
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".

8.1 Bestandsbeschreibung

Die 2.473 m² große Fläche mit den Flurstücken 10/2, sowie 2/13, wird teilweise als Garten, genutzt. Gehölzbestand ist neben den Gartengehölzen (Obstbäume / Hecke), das Fichtengehölz (kein Wald) und 4 großen Bäumen vorhanden.
Benachbarte Fläche:

- Östlich die Gartenflächen der angrenzenden Grundstücke.
- Nördlich grenzen tiefergelegene Wiesenflächen an die Fläche.
- Südlich befinden sich Lagerflächen (auch Gebäude) des Raiffeisenmarktes, sowie sporadisch bewachsene Gewerbebrachen der Bahnflächen.
- Westlich begrenzt die asphaltierte Bahnhofsstraße mit südlich angrenzenden Gewerbebrachen.

Von diesem Eingriff sind die folgenden Biotope durch Veränderung betroffen:

- Gartenflächen / Kleintierhaltung (Hühnerauslauf)
- Hecke / Stangenfichten / Altbäume
- Verkehrsnebenflächen

Wirkeinflüsse für Wertbiotope im 50 / 200m Wirkradius sind nicht zu diskutieren.
50m / 200m Umkreis: keine

Baumbestand Rodung
Baumbestand mit Schutzstatus nach §18 NatSchAG M-V ist vorhanden.
Als Baumbestand sind nur Bäume nach §18 NatSchAG M-V dargestellt, da die Baumschutzsatzung der Stadt Rehna in B-Plänen keine Gültigkeit besitzt.
Die große Pappel am Außenrand (Nr. 3 in Fläche mit Anpflanzgebot) kann aufgrund mangelnder Verkehrssicherheit nicht als Bestandsbaum festgesetzt werden.
Hinweis: Aufgrund von Korrekturen gegenüber der Vermessung ergeben sich Abweichungen bei den Baumstandorten. (Änderungen zu den eingetragenen Angaben / Ungenauigkeit der nachgetragenen Baumstandorte)

Zur Rodung sind vorgesehen und in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:[1]

Nr. / Art	STU [cm]	KDM [m] geschätzt	Bemerkungen	Ersatz
1 / Birke	102	6		1
2 / Pappel	147	7		1
3 / Pappel	223	14	Großer Stämmlingsschnitt mit beginnender Morschung,	1*

[1] gesondertes Verfahren zum Baumersatz notwendig

			Mehrfachzwiesel	
Summe				3

Der Ersatz wird entsprechend Baumschutzkompensationsersatz vom 15.10.2007 Anlage 1 berechnet.
(STU <150 cm = 1:1; STU 1,50- >250 cm = 1:2)
** Abwertung, da Verkehrssicherheit gefährdet, kein Zukunftsbaum, geringe Reststandzeit*

Für die Rodung von 3 Bäumen nach §18 NatSchAG M-V wird als Ersatz die Pflanzung von 3 Laubbäumen, Hochstamm 3x verpflanzt STU 16-18 cm, in der Gemarkung Rehna, Flur 6, Flurstück 10/2 in der Fläche mit Anpflanzgebot festgesetzt.

Baumbestand Rodung In Aussichtstellung
Für die nachfolgenden 4 Bäume (3 Fichten, 1 Eiche im Plan römische Ziffern I-IV) wird zugunsten des Baumschutzes vorerst kein Fällantrag gestellt. Hier wird eine In-Aussichtstellung beantragt, da die Bäume mit ihren Kronentraufen in das Baufeld ragen. (siehe Hinweis Vermessungsfehler) Da der Bauherr die genaue Lage der Hallen / Stellplätze noch nicht bestimmt hat, sollen diese Bäume nur bei konkretem Bedarf gefällt werden. Um eine Bebauung bei Bedarf aber zu ermöglichen ist die In Aussichtstellung notwendig, da sonst gleich ein Rodungsantrag gestellt wird.

Bäume (§18 NatSchAG M-V)

Nr. / Art	STU [cm]	KDM [m] geschätzt	Bemerkungen	Ersatz
I / Eiche	105	9		1
II / Fichte	125	5		1
III / Fichte	157	3		2
IV / Fichte	125	3		1
Summe				5

Für die mögliche Rodung von 4 Bäumen nach §18 NatSchAG M-V wäre als Ersatz die Pflanzung von 5 Laubbäumen als Ersatzmaßnahme notwendig. Als Standort ist in der Gemarkung Rehna, Flur 6, Flurstück 10/2 die Fläche mit Anpflanzgebot zulässig. (Zulässigkeit der Anpflanzung im B-Plan festgesetzt).

LSG 13 „Radegasttal"
Da das LSG große Teile des bebauten Rehna umfasst ist die bauliche Veränderung nicht erheblich. Es wird daher davon ausgegangen dass, auch aufgrund der derzeitigen Nutzung, kein Antrag auf Befreiung oder Ausnahme gestellt werden muss.

8.2 Eingriffsbewertung

Die Überbauung, Befestigung und Versiegelung einer Fläche stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft 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 sind die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden und die Ergebnisse als Grundlage für die Abwägung nach § 1 (6) BauGB darzustellen.
Die Eingriffe in Biotope und Boden sind trotz der Größe nachhaltig. Es besteht die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und auszugleichen. Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden. Das Gebot zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist bei der Ausgestaltung des Vorhabens und bei der Planung der konkreten baulichen Nutzung anzuwenden.
So sind Anforderungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen zu prüfen:

- 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 Traufebereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung des Landkreises Nordwestmecklenburg.
- 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 beräumen, 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.
- Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen.
- Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen.
- Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u.a. Abwasser darf ungereinigt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
- Zum Schutz der Insektenfauna sind zur Beleuchtung innerhalb der Verkehrsflächen ausschließlich Natriumdampf-Niederdruck-Leuchten / Kaltstrahler zu verwenden.
- Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung der Gehölzbestände nur im Zeitraum vom 1.Oktober bis zum 29. Februar statthaft.

Umfang und Bewertung der Flächen

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 Biotopbeeinträchtigung bestimmt.
Von dem Vorhaben sind durch Bebauung nur Biotope von geringer und allgemeiner Bedeutung direkt betroffen. Entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung" (LUNG 1999, Stand der Überarbeitung 01.2002) bestimmt sich die Kompensation dafür durch das Maß der Biotopbeeinträchtigung. Faunistische Sonderfunktionen sind im vorliegenden Gebiet nicht zu berücksichtigen. Auswirkungsbereich ist der Geltungsbereich.
Störungen von Wertbiotopen im 200m Wirkradius sind nicht zu berücksichtigen.

Auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung" wurden für den unmittelbar betroffenen Bereich folgende Biotoptypen und Biotopwerteinstufungen ermittelt:

Tabelle Wertstufenermittlung

Biotoptyp	Biotoptyp	Wertstufe	Kompensations wertzahl
PGN	Nutzgarten (ohne Gehölzflächen)	1	1,0
PHY	Siedlungsgebüsch aus nicht einheimischen Arten	1	1,0
PHX	Siedlungsgebüsch aus einheimischen Arten	2	2,0
OBV	Brache der Verkehrs- und Industrieflächen	*1*	*1*

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, da**
durch den Bau innerhalb bebauter Ortslagen das Gefährdungs- und Störungspotential des Fischotters nicht erheblich oder signifikant erhöht wird. (siehe AFB)
Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen: **entfällt**

Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen
Berücksichtigung abiotischer Sonderfunktionen Boden, Wasser und Klima/Luft: **entfällt**

Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes:
ID Nr.: 105, Niederung der Radegast (IV 2 – 8), Landschaftsbildbewertung: hoch bis sehr hoch **entfällt, da** Einbettung in vorhandene Ortslage und bereichstypische Nutzung

Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses (KE) wird in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung" eine Bemessungsspanne vorgegeben.
Das angegebene Kompensationserfordernis (KE) enthält bereits zusätzlich jeweils in Abhängigkeit von der geplanten Art der baulichen Nutzung die angegebenen Zuschläge für Versiegelung / Teilversiegelung.
Durch den Korrekturfaktor (KF) soll der Freiraumbeeinträchtigungsgrad bzw. das Maß der Vorbelastung eines Biotops ausgedrückt werden. Aufgrund seiner Lage im Siedlungsbereich ist er durch Störungen stärker beeinflusst, so dass wertmindernde Vorbelastungen bestehen (KF = 0,75).

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

Der Wirkungsfaktor (WF) beträgt bei Biotopbeseitigung 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 = Biotopfläche * KE * KF * WF

Gerechnet wird mit einer GRZ von 0,8.

Tab. 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m²]	Baum Kronenfläche	Biotwert	Kompensationserfordernis	Versiegelungszuschlag	Kompensationserfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor (0,75 bis 50m zu vorhand. Siedlungsflächen, Ställen)	Wirkfaktor	Kompensationsflächenäquivalent
PGN	Fst 10, Nutzgarten (ohne Gehölzflächen)	GRZ 0,8	663		1	1,0	0,5	1,5	0,75	1,0	746
PGN	Fst 10, Nutzgarten (ohne Gehölzflächen)	unversiegelte Fläche	166		1	1,0	0,0	1,0	0,75	1,0	125
OBV	Brache der Verkehrs- und Industrieflächen	GRZ 0,8	278		1	1,0	0,5	1,5	0,75	1,0	313
OBV	Brache der Verkehrs- und Industrieflächen	unversiegelte Fläche	70		1	1,0	0,0	1,0	0,75	1,0	53
PHY	Fst 10, Siedlungsgebüsch aus nicht einheimischen Arten	GRZ 0,8	545		1	1,0	0,5	1,5	0,75	1,0	613
PHY	Fst 10, Siedlungsgebüsch aus nicht einheimischen Arten	unversiegelte Fläche	136		1	1,0	0,0	1,0	0,75	1,0	102
PHX	Fst 10, Siedlungsgebüsch aus einheimischen Arten	GRZ 0,8	108		2	2,0	0,5	2,5	0,75	1,0	203
PHX	Fst 10, Siedlungsgebüsch aus einheimischen Arten	unversiegelte Fläche	27		2	2,0	0,0	2,0	0,75	1,0	41
PGN	Fst 10, Nutzgarten (ohne Gehölzflächen)	Maßnahmefläche	113		1	1,0	0,0	1,0	0,75	0,0	0
PHY	Fst 10, Siedlungsgebüsch aus nicht einheimischen Arten	Maßnahmefläche	100		1	1,0	0,0	1,0	0,75	0,0	0
PGN	Fst 10, Nutzgarten (ohne Gehölzflächen)	Pflanzgebot	74		1	1,0	0,0	1,0	0,75	0,0	0
PHX	Fst 10, Siedlungsgebüsch aus einheimischen Arten	Bestandserhalt in Fläche Pflanzgebot	73		2	2,0	0,0	0,5	0,75	0,0	0
OBV	Brache der Verkehrs- und Industrieflächen	Pflanzgebot	60		1	1,0	0,0	1,0	0,75	0,0	0
OBV	Brache der Verkehrs- und Industrieflächen	Zufahrt	60		1	1,0	0,3	1,3	0,75	1,0	59
		Summe:	2.473								2.252

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von *2.252* KFÄ.

Bewertung der geplanten Kompensationsmaßnahmen

Der Gesetzgeber fordert im § 1a (3) und im Bundesnaturschutzgesetz 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 Anpflanzung von Hecken und Schutzbereichen (Maßnahmeflächen) und Baumersatz
- Ökokonto

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 Pflanzflächen im Geltungsbereich mit 50%, im Gemeindegebiet mit 80 % zugrunde gelegt (Leistungsfaktor der Kompensationsmaßnahmen (LF) 0,8.
Der Umfang der Kompensationsmaßnahmen, ausgedrückt als Flächenäquivalent (FÄ), wird durch Multiplikation ermittelt:

FÄ = Fläche der Maßnahme * KWZ * LF

Tab. 2: Maßnahmen im B- Plangebiet

ZIELBIOTOP	GRUND-FLÄCHE [m²]	ANZAHL BÄUME	WERTSTUFE	KOMPEN-SATIONS-WERTZAHL	LEISTUNGS-FAKTOR	FLÄCHEN-ÄQUIVA-LENT
Pflanzgebot	60		2,0	2,0	0,50	60
Maßnahmefläche	213		2,0	2,0	0,50	213
Summe:	**273**					**273**

Aus der Berechnung ergibt sich ein Flächenäquivalent von 273.

Ausgleichsmaßnahmen

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

Aus dem Vergleich von Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ = *2.252* Kompensationserfordernis) und Flächenäquivalent (FÄ =273 Umfang der geplanten Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich) plus *1.979* 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

private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind als Rasenflächen landschaftsgärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Zulässig ist die zeitweilige Nutzung als Abstellfläche.

Baumpflanzung

Für die Rodung von 2 Bäumen nach §18 NatSchAG M-V wird als Ersatz die Pflanzung von 2 Laubbäumen aus einheimische Laubbäume in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 cm als Ersatzmaßnahme festgesetzt. Die Bäume sind innerhalb der Fläche mit Pflanzgebot zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Bäume Betulla pendula Sand-Birke

Maßnahmefläche Hecke

Die Fläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als zweireihige Hecke ohne Bäume (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, mit Saum 5,0 m breit) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m.

Pflanzgebot

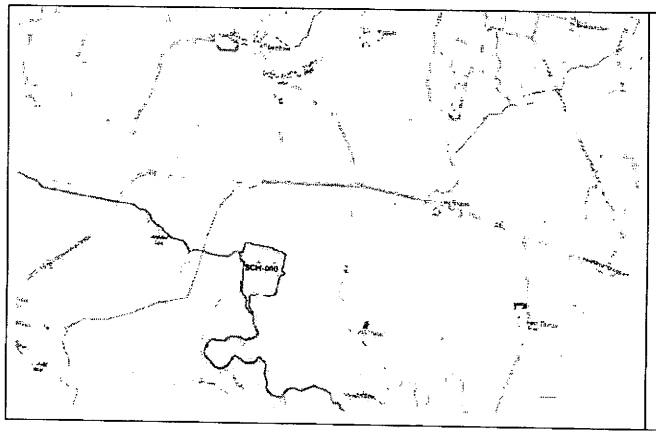
Die Fläche mit Pflanzgebot ist als zweireihige Hecke (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, mit Saum 5,0 m breit) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m. Die bestehende Heckenstruktur ist zu integrieren. Bäume für Ersatzpflanzungen sind innerhalb der Fläche zu integrieren.

Sträucher: Qualität: 100/150 cm, 2 x verpflanzt,

Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Weinrose	Rosa rubiginosa
Heckenrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sabucus racemosa

Maßnahmen außerhalb des B- Plangebietes – Zuordnungsfestsetzungen

Als Ersatzmaßnahme wird in der Gemarkung Groß Thurow, Flur 1, Flurstücke 6/1, 11, 12/2, 12/3, 12/4, 27, 30, 33,36,37,40,41/1, 44, 45, 46, 47/1, 113, 114, 115, 116/1, 118, 120/1, 122, 123, 137, 125/2 die „Renaturierung der nördlichen Goldensee-Niederung" (Ökokonto Goldensee-Niederung SCH-006) mit einem Flächenäquivalent von anteilig 0,1979 ha FÄ/KFÄ zugeordnet.
Die Ablösesumme ist von der Stadt Rehna nach Zugang der Zahlungsaufforderung des Eigentümers zu den dort benannten Zahlungsmodalitäten (30 Tage nach Zugang der Zahlungsaufforderung, Bankverbindung) zu leisten. Die Zahlungsaufforderung wird bei Beginn der ersten Umsetzungsmaßnahmen des B-Planes versandt.



Lageübersicht Ökokonto

Hinweis
Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Genehmigung des Bebauungsplanes folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen. 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 Krautaufwuchs der Pflanzscheibe zu entfernen. Es ist insgesamt eine dreijährige Entwicklungspflege erforderlich.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1.Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.

9. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

9.1 Auswirkungen

Durch die geplante eingeschränkte gewerbliche Nutzung sind keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen, die teilweise als Allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete einzustufen sind, zu erwarten.

9.2 Einwirkungen

Die Umgebung des Vorhabens ist durch die abseits der Wohnbebauung gelegene Zufahrt und den angrenzenden ebenfalls teils gewerblich genutzten Flächen geprägt.
Das künftige eingeschränkte Gewerbegebiet fügt sich damit der umgebenden baulichen Nutzung ein.

Die künftige Bebauung ist in keiner Weise unzumutbar hohen Immissionsbelastungen ausgesetzt. Ebenso sind auch keine Belastungen von der angrenzenden Anliegerstraße bzw. des benachbarten Bahngeländes zu erwarten. Hier fahren lediglich Personenzüge, Güterverkehr findet nicht statt.

10. Aussagen zum Klimaschutz

Die im B-Plan festgesetzten Maßnahmen entsprechen 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. 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.
Durch die Nachnutzung dieser teilweise ungenutzten Fläche und die Einbeziehung in den Bebauungszusammenhang wird das Areal am Bahnhof aufgewertet. Flächen für Kleinunternehmen am äußeren Bebauungsrand der Stadt sind wenige vorhanden. Die Nachfrage hierzu steigt jedoch, da sie das städtische Umfeld nur gering belasten.

11. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Die betroffenen Flurstücke der Flur 6 befinden sich in städtischem Eigentum.
Damit kann die Maßnahme ohne Probleme umgesetzt werden.

12. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	**ca. 2.560 m²**
davon eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 1.950 m²
davon Verkehrsflächen:	ca. 60 m²
davon Grünflächen: - Maßnahmefläche - Anpflanzfläche	ca. 550 m² ca. 280 m² ca. 270 m²

Rehna, 10.3.16

STADT REHNA 1 LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG

Der Bürgermeister