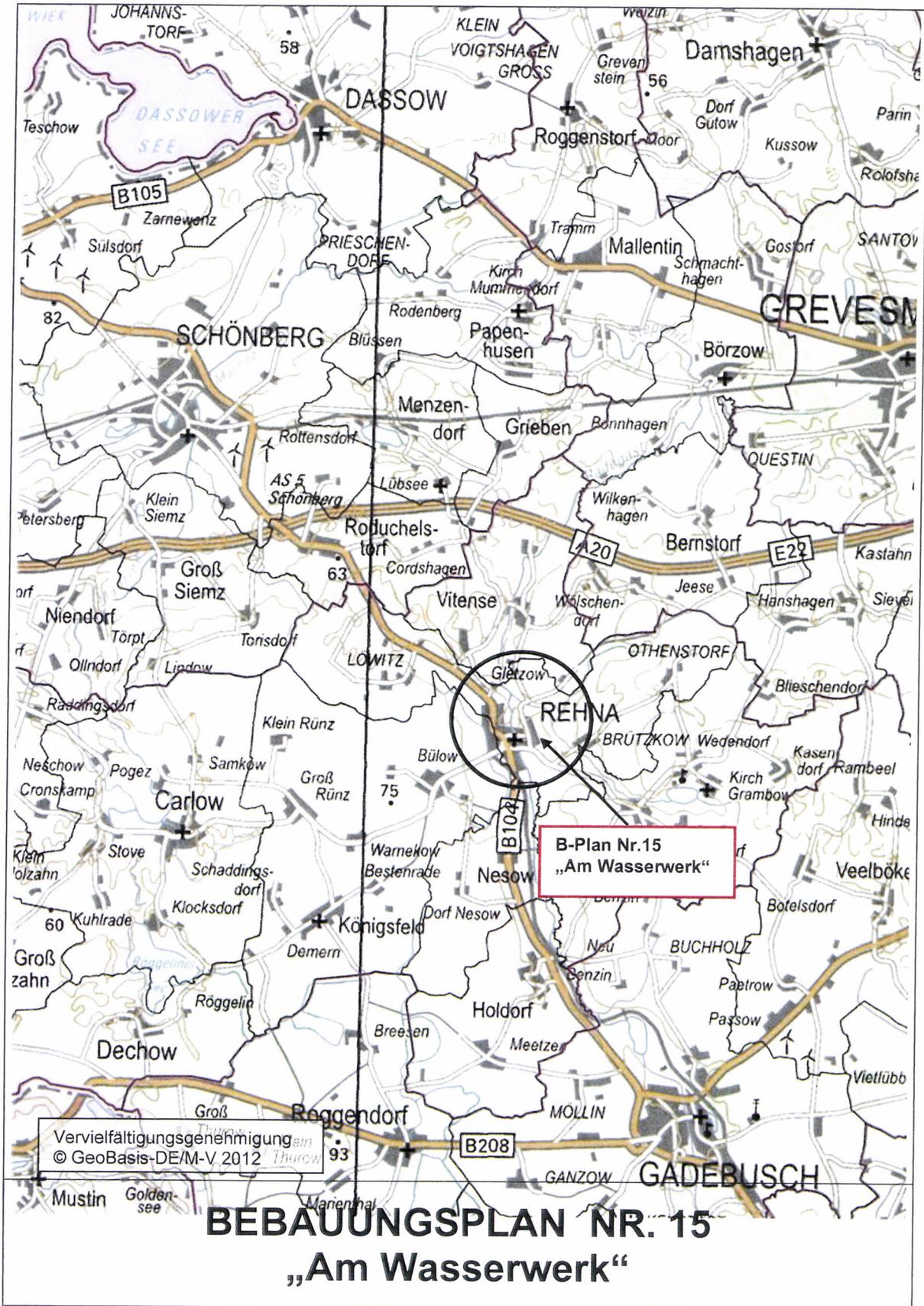


# STADT REHNA

AMT REHNA



BEGRÜNDUNG

NOVEMBER 2013

Stadt Rehna  
Landkreis Nordwestmecklenburg

### **Begründung zur Satzung**

der Stadt Rehna  
zum Bebauungsplan Nr. 15 für das Gebiet „Am Wasserwerk“

Gemarkung Rehna Flur 3,  
Flurstücke: 28 anteilig; 39; 42/7; 44; 47 anteilig; 58/5; 61 anteilig und 62/1 anteilig

**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

<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>4</b>
1.1 Rechtsgrundlagen .....	4
1.2 Planungsgrundlagen.....	4
1.3 Lage im Raum / Strukturdaten .....	4
<b>2. Geltungsbereich .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Erfordernis der Planaufstellung .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Vorgaben übergeordneter Planungen .....</b>	<b>6</b>
<b>5. Bestand .....</b>	<b>7</b>
<b>6. Planinhalt .....</b>	<b>7</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung .....	7
6.2 Maß der baulichen Nutzung .....	7
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	8
6.4 Verkehrserschließung .....	9
6.5 Technische Ver- und Entsorgung.....	9
<b>7. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO M-V.....</b>	<b>11</b>
<b>8. Eingriff / Ausgleich .....</b>	<b>11</b>
8.1 Bestandsbeschreibung .....	12
8.2 Eingriffsbewertung.....	13
<b>9. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken .....</b>	<b>20</b>
<b>10. Aussagen zum Klimaschutz .....</b>	<b>21</b>
<b>11. Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>21</b>
<b>12. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung .....</b>	<b>22</b>
<b>13. Städtebauliche Daten .....</b>	<b>23</b>

### Anlagen:

- Katalog der Verbote und Nutzungsbeschränkungen in den Trinkwasserschutzzonen (Anlage 3 zur Wasserschutzgebietsverordnung WF Rehna - Entwurf)
- Bestandserfassung Amphibien und Bewertung zum B-Plan Nr.15; Ingenieurbüro Uhle (ibu) - Ingenieurbüro für Umweltplanung Grevesmühlen, den 20. Juni 2013

## 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 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des BauGB vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510),
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 729),
- 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).

### **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 08.12.2011 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 15 für das Gebiet „Am Wasserwerk“ gefasst. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha.

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan dient die Vermessung des Vermessungsbüros Apoloni aus Rehna vom 22.06.2012, ergänzt am 16.11.2012 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. 15 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.

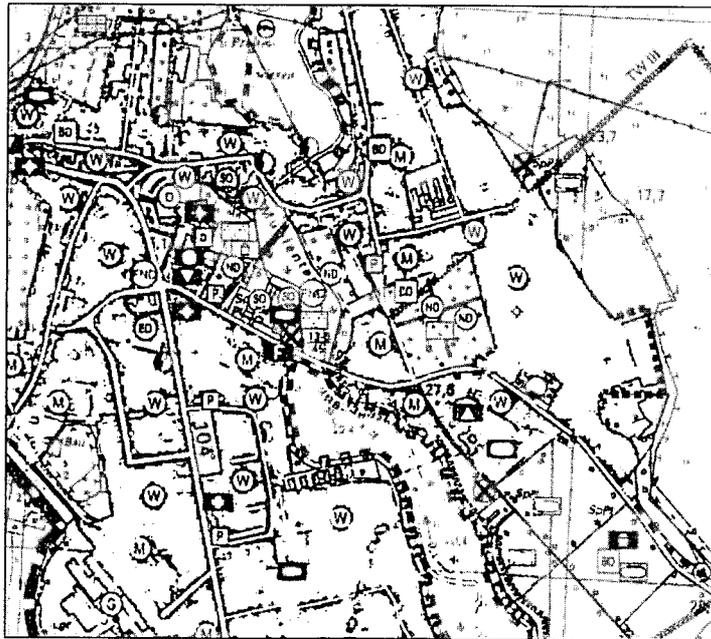
## 2. Geltungsbereich

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 Rehna in der Flur 3 die Flurstücke 28 anteilig; 39; 42/7; 44; 47 anteilig; 58/5; 61 anteilig und 62/1 anteilig. Die Fläche ist ca. 1,90 ha groß.

Das Plangebiet des B-Planes befindet sich am östlichen Bebauungsrand von Rehna, erreichbar über die Landesstraße L 02. Als öffentliche Erschließung wird künftig die Anbindung südlich des Friedhofs (bestehender Fußweg ins Wohngebiet Milchsteig) ausgebaut. Grundlage für die Entwicklung sind die geplanten Änderungen der Trinkwasserschutzzonen des ZV Radegast.

An das Plangebiet grenzen nördlich Wohngrundstücke; südlich und westlich die Wasserwerksflächen und östlich Wald sowie Wiesenflächen des Tienetales.



Lage des Plangebietes - Ausschnitt aus dem rechtskräftigen F-Plan

## 3. Erfordernis der Planaufstellung

Im Interesse der Sicherung einer städtebaulichen Ordnung und der planerischen Konfliktbewältigung zwischen den Nachbarschaften des angrenzenden Wasserwerkes im Westen und den Waldflächen im Osten, ist für die Fläche am östlichen Stadtrand die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Der Bebauungsplan schafft das notwendige Planungs- und Baurecht und stellt die Grundlage für die Entwicklung des Gebietes zum Wohnstandort dar.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Untersetzung weiterer Wohnbauflächen im Stadtgefüge von Rehna mit einem verbindlichen Bauleitplan, die bereits im rechtswirksamen F-Plan für diese Nutzungen vorgesehen sind.

Diese Möglichkeit ergibt sich nunmehr durch die Neufestlegungen der Trinkwasserschutzzonen (noch im Verfahren) für das erneuerte Wasserwerk des Zweckverbandes Radegast.

Die Standortvorteile bestehen in der Aktivierung der Vorbehaltsfläche, die derzeit Grünland ist und für die Zufahrt zur benachbarten Wiese genutzt wird. Erhalten bleibt die räumliche Einfassung durch das angrenzende Wäldchen.

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über eine neu auszubauende Anbindung der Landesstraße L 02 in Höhe des Parkplatzes zum Friedhof für den Standort.

Die geplante Nutzung als Allgemeines Wohngebiet mit eingeschossigen Wohngebäuden setzt das Ziel für den B-Plan fest. Beabsichtigt ist hier der Neubau von etwa 15 Wohnhäusern mit Nebenglass unter der Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungsbeschränkungen durch die Trinkwasserschutzzonen (TWSZ) und den Wald. Mit diesem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung dieser Wohnanlage geschaffen werden.

#### **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 zukunftsfrüchtige 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 im August 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 2008 wirksam. Sie beinhalteten überwiegend Nutzungsänderungen für Wohnbauflächen bzw. für ein Sondergebiet „Einkauf“ sowie für die nachrichtlichen Übernahmen von Schutzgebieten und Flächen aus dem Landschaftsplan für das Gemeindegebiet.

Seit 2004 hat die Gemeinde Löwitz mit der Stadt fusioniert. Ein gemeinsamer F-Plan existiert noch nicht. Deshalb wird die weitere 4. Änderung als Teil-Flächennutzungsplan Rehna vorgenommen.

Anlass der 4. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes der Stadt Rehna ist die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 14 für das Gebiet „ehemals Tricota“ und Nr. 15 für das Gebiet „Am Wasserwerk“.

Der Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung wurde am 08.12.2011 gefasst.

Der Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Rehna stellt in seiner in Aufstellung befindlichen 4. Änderung die Flächen für den Bereich am Wasserwerk – B-Plan Nr. 15 - mit der Korrektur der Trinkwasserschutzzonen und der Reduzierung der Wohnbauflächen zugunsten von Grünflächen dar.

Der B-Plan ist aus den Darstellungen des F-Planes entwickelt und bedarf damit keiner Genehmigung durch den LK NWM.

## **5. Bestand**

Der Geltungsbereich (siehe auch zu 2.) umfasst überwiegend Flächen, die unbebaut und durch Nutzungsbeschränkungen - TWSZ und Waldabstand - vorgeprägt sind.

Die Überplanung des betroffenen Bereiches hat Auswirkungen auf die Grundzüge der Bodennutzung in der Stadt. Die städtebauliche Ordnung ist im Grundsatz durch benachbarte bauliche Strukturen, Bebauungsplan Nr.5 Milchsteig, vorgegeben.

Diese angrenzenden Nutzungen mit Wohngebäuden und Nebengelass unterstreichen die innerörtliche Lage. Die benachbarten Wohngebäude sprechen für die Einordnung des Plangebietes in diesen Gebietscharakter. Durch die Überplanung des betroffenen Bereiches entstehen keine unüberwindlichen städtebaulichen Konflikte.

Im Geltungsbereich befinden sich Grünbereiche östlich der Wasserwerksflächen, die weiterhin als solche festgesetzt werden (siehe auch 8.).

## **6. Planinhalt**

Innerhalb des Plangebietes soll ein allgemeines Wohngebiet für eine Bebauung mit eingeschossigen Gebäuden in offener Bauweise entstehen.

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 Baugebieten 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 können.

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. Die ausgeschlossenen Nutzungen befinden sich fußläufig erreichbar im benachbarten Stadtgebiet.

### **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 zur Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile ist die Grundflächenzahl im Bebauungsplan mit 0,4 festgesetzt worden. Mit der Festsetzung der Obergrenze der für die allgemeinen Wohngebiete möglichen Grundflächenzahl ist die Ausnutzung auf den kleinen Grundstücksflächen möglich. Die Abweichung der Grundflächenzahl zum benachbarten Baugebiet Milchsteig ergibt sich aus den Flächeneinschränkungen zwischen den Beschränkungen durch die Trinkwasserschutzzonen und den Waldabstand. Die Bebauung des Areals dient zur Abrundung der Stadtstruktur in südöstliche Richtung.

Als weiterer Maßbestimmungsfaktor ist im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Eingeschossigkeit ergibt sich aufgrund der benachbarten Gebäude in der unmittelbaren Nachbarschaft.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit der Festsetzung der Höhe fertiger EG-Fußboden von 0,50 m sowie der maximalen Traufhöhe von mindestens 4,20 m über dem Bezugspunkt (Höhenbezugspunkt an der östlichen Wasserwerkseinzäunung, in der Planzeichnung gekennzeichnet) bestimmt.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

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 ist die offene Bauweise festgesetzt worden. Innerhalb des Baufeldes sind damit Gebäude mit einer Baulänge bis zu 50,0 m zulässig. Darunter fallen Gebäude, die als einzeln stehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser bzw. Hausgruppen errichtet werden können. Ihre explizite Festsetzung erfolgt jedoch nicht. Der seitliche Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken ist einzuhalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im gesamten Bebauungsplangebiet durch Baugrenzen definiert. Die Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigen die Abstände zu den Nachbargrundstücken.

Gemäß § 23 Abs.5 Satz 2 BauNVO sind für die Baufelder 1 und 3, deren Grundstücke sich im Waldabstand nach § 2 der Waldabstandsverordnung vom 20.04.2005 befinden, Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen, Zuwegungen, sowie gärtnerische Nutzungen und Ausstattungen der Freiflächen zulässig. Dabei darf die Versiegelung innerhalb dieser Flächen 25 % nicht überschreiten. Hierzu liegt die Ausnahmegenehmigung des Forstamtes Grevesmühlen vom 28.11.2013 vor (siehe auch Punkt 8.1).

Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist zwischen den Planstraßen „A“, „B“ und „C“ und den straßenseitigen Baugrenzen im Bereich von 3,00 m ausgeschlossen.

## 6.4 Nebenanlagen

Aufgrund der Einschränkungen, die sich aus der Lage in den Trinkwasserschutzzonen des Wasserwerkes Rehna ergeben, werden Erdwärmeheizungsanlagen(Pumpen) und die Nutzung von Heizöl im Plangebiet nach § 14 Abs.1 Satz 3 BauNVO ausgeschlossen. Weiterhin sind innerhalb der Maßnahmeffläche **M** (Trinkwasserschutzzone II) die Anlage von Teichen unzulässig

## 6.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Standortes erfolgt über die östliche Zufahrt von der Landesstraße L0 2. Im Bestand existiert hier eine unbefestigte Zuwegung zu den Grünflächen und zum Friedhof. Bei städtischen Veranstaltungen wird diese Fläche zum Parken genutzt.

Zum Plangebiet führt die Planstraße "A", die einen Straßenraum von 8,00 m (enthalten sind dabei Nebenbereiche zuzüglich Gehweg) aufweist. Für den ordnungsgemäßen verkehrstechnischen Knotenausbau gemäß RASt 06 mit Einhaltung des Sichtbereiches zwischen der Planstraße "A" und der L 02 ist die Fällung von insgesamt sechs Alleebäumen

erforderlich. Dieser Knotenpunktausbau ist mit dem zuständigen Straßenbauamt Schwerin durch das beauftragte Ingenieurbüro abgestimmt worden und wurde nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Über die Planstraße "A" werden die Planstraßen „B“ (Breite 5,50 m mit Wendehammer) und die Stichstraße „C“ (Breite 4,00 m) erschlossen. Die Planstraße „A“ verläuft nach dem Wegfall des Gehweges als Mischverkehrsfläche, ebenso wie „B“. Alle Straßen werden als verkehrsberuhigte Bereiche für Tempo 30 km/h ausgelegt.

Der Stichweg „C“ dient neben der Anbindung eines Grundstückes auch der Erschließung der östlich angrenzenden Grünlandfläche.

Die künftigen Baugrundstücke werden direkt von diesen öffentlichen Straßen erschlossen.

Als Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer ins Stadtzentrum und den angrenzenden Schulkomplex wird der am nördlichen Rand vom Wohngebiet Milchsteig verlaufende Weg ins B-Plangebiet bis zur Kreuzung Goethestraße / Puschkinplatz weitergeführt

Die Unterbringung der privaten PKW-Stellplätze hat auf den Grundstücken zu erfolgen. Die Straßen erfüllen im Plangebiet die Aufgaben von Anliegerstraßen, d.h. sie dienen lediglich der Grundstückerschließung und besitzen keine überregionale Funktionen. Auf die Ausweisung von zusätzlichen Stellplätzen verzichtet die Stadt aufgrund der Größenordnung des Plangebietes. Zum Bedarfsparken wird die Grünfläche Ö2 in Schotterrasenbefestigung ausgeführt.

## 6.6 Technische Ver- und Entsorgung

### Wasserversorgung

Über den Zweckverband Radegast wird die Versorgung mit Trinkwasser vom benachbarten zentralen Wasserwerk Rehna gesichert.

### Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 c des Brandschutzgesetzes M-V vom 14. 11. 1991 ist es Aufgabe der Gemeinde, die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Nach Gesprächen mit dem ZV Radegast, dem Amt Rehna und der örtlichen Feuerwehr sichert der ZV zu, für den Erstangriff und das Auffüllen der Löschfahrzeuge Wasser bereitzustellen bis zum Aufbau einer ordnungsgemäßen Löschwasserversorgung. Nachrangig sind Hydranten zu nutzen. Die Erschließungsplanung ist mit dem ZV gesondert abzustimmen.

### **Abwasserentsorgung**

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

### **Regenentwässerung**

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Freiflächen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB möglichst auf den Grundstücken aufzufangen bzw. zu versickern, um es dem lokalen Wasserhaushalt zu erhalten. Die im Plangebiet anstehenden Böden sind nach Auskunft der Bodenkarte Sande bis schwach lehmige Sande. Die anstehenden Böden besitzen damit überwiegend Durchlässigkeitsbeiwerte im Bereich  $10^{-3}$  bis  $10^{-4}$  und haben eine hohe Versickerungsleistung. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen gering geschützt, jedoch gelten in Wohngebieten anfallende Niederschlagswasser als gering schadstoffbelastet. Das Grundwasser der oberflächennahen Grundwasserleiter dient nicht der Trinkwassergewinnung. Die Bodenverhältnisse lassen die Anwendung verschiedener Versickerungsverfahren zu.

Die Stadt verfügt über ein eigenes Regenwassernetz. Hieran wird das Baugebiet ebenfalls angeschlossen. In diesem Zusammenhang ist die vorhandene Regen- und Überlaufleitung des ZV Radegast, die vom Wasserwerk in nördliche Richtung ins B-Plan-Gebiet Milchsteig verläuft, um zu verlegen und in die neue Entwässerung einzubinden.

Im Textteil B – enthält der Punkt 1.7 entsprechende Regelungen als Festsetzung.

### **Elektroenergieversorgung**

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über das Versorgungsunternehmen WEMAG AG. Innerhalb des Plangebietes befinden sich nördlich der L 02 (Goethestraße) Niederspannungs- und Mittelspannungskabel, die im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten sind.

### **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**

Im öffentlichen Bereich der Goethestraße (L 02) befinden sich Leitungen des Unternehmens eon/Hanse, die für den Anschluss genutzt werden können. Die konkreten Anschlussbedingungen sind mit dem Unternehmen abzustimmen.

### **Abfallwirtschaft**

Für die Abfuhr des anfallenden Hausmülls / Sperrmülls ist der Landkreis zuständig. Die erforderlichen Container für die Wertstoffeffassung sind im angrenzenden Wohngebiet am Puschkinplatz vorhanden und sind von den neuen Grundstücksbesitzern mitzunutzen.

### **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 teilweise im Geltungsbereich der seit 1994 gültigen Gestaltungssatzung. Da sich das Plangebiet in Randlage zur Altstadt befindet, werden abweichend von dieser Satzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 gesonderte Festsetzungen getroffen, wobei von umfassenden baugestalterischen Regelungen abgesehen wird.

Als Dachform sind Sattel- Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 18 bis 50 Grad zulässig. Die Neigung gilt nicht für einzelne Bauteile des Daches, die konstruktionsbedingt andere Neigungen erfordern (Krüppelwalm/Schleppdach).

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. Am Tag der Abholung durch den Entsorger sind die Tonnen an die Planstraßen "A" bzw. „B“ zu stellen.

## **8. Eingriff / Ausgleich**

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der zum vorliegenden B-Plan durchgeführten Umweltprüfung 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.

An das Plangebiet grenzen nördlich Wohngrundstücke / an der Zufahrt auch der Friedhof; südlich sowie westlich die Wasserwerksflächen und östlich vor den Wiesenflächen des Tienetales ein Wäldchen (vorrangig Fichte / Lärche, einzelne Linden, ein Spitzahorn) das auch gleichzeitig als Feldgehölz geführt wird.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Landschaftszone 4 „Höhenrücken und Seenplatte“, in der Großlandschaft 40 „Westmecklenburgische Seenlandschaft“ und hier in der Landschaftseinheit 401 „Westliches Hügelland mit Stepenitz und Radegast“. Die heutige potenzielle natürliche Vegetation (HpnV) bilden Flattergras-Buchenwald einschließlich der Ausprägungen als Hainrispengras-Buchenwald und Waldschwingel- Buchenwald.

Begleiter der Rotbuche sind die Stiel-Eiche, die Trauben-Eiche und Edellaubhölzer wie Berg-Ahorn und Gemeine Esche. Die Stieleiche erträgt aber stärkere Temperatur- und Feuchteschwankungen als die Rotbuche.

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Stadt Rehna auf einer jeweils zur Radegast und zur Tiene 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 städtische Randlage (Wohnbebauung im Osten, Friedhof und Wohnbebauung im Westen) mit der L02 im Süden und der Tieneniederung im Norden.

Die Geländehöhen im Geltungsbereich liegen bei leichtem Gefälle in nördliche Richtung bei 28,00 m bezogen auf das Höhensystem HN 76. Gewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. (Einzugsbereich Tiene)

Gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist der oberste wasserführende Grundwasserleiter nicht geschützt (Sande grundwasserbestimmt).

## 8.1 Bestandsbeschreibung

Siehe Begründung unter Punkt 5.

Das künftige Baugebiet wird derzeit über einen Stichweg von der L02 erschlossen. Aufgrund der Straßenbaunormen für die verkehrstechnisch vorgeschriebene Anbindung des Plangebietes wird die Rodung von ggf. 6 Linden erforderlich – getrenntes Verfahren.

Das Plangebiet ist in drei Bereiche gegliedert:

1. Der Wirtschaftsweg mit dem für Großveranstaltungen auf dem Reitplatz genutzten Stellplatzbereich (Vielschnittrasen)
2. und der Anbindung an die L02. ("wilde" Sand / Schotterparkfläche Friedhof) im Südwesten.
3. Das Grünland um das Wasserwerk (Schutzzone) mit einer Linde.

### Baumbestand

Baumbestand mit Stammumfängen über 1,0 m (Schutzstatus nach §18 NatSchAG M-V) ist vorhanden.

Der geplante Einmündungsbereich befindet sich innerhalb einer alten Lindenallee.

Im Bereich der Erschließung sind eine Eiche / eine Hainbuche innerhalb einer Vierergruppe (Esche nicht §18/ Hainbuche nicht Geltungsbereich) vorhanden. Im Übergang zum Wohngebiet stehen 2 alte Obstbäume.

Innerhalb der geplanten Baufelder im Grünland ist eine Linde zu beachten.

Die 3 Altpappeln mit erheblichen Starkastabbrüchen waren nicht zum Erhalt festgesetzt. Mit der vorzeitigen Rodung ist der Ausgleich nicht mehr Bestandteil des B- Planverfahren.

Die beiden Obstbäume werden nicht zum Erhalt festgesetzt. Mit der Erlangung der Rechtskraft des B- Planes ist eine ersatzlose Rodung möglich.

Die seitens des Straßenbauamtes Schwerin zum Schutz von Menschenleben geforderte Schaffung einer fußläufigen Verbindung zum Fußgängerüberweg am Schulstandort, dient auch der seit langem geforderten Anbindung des Friedhofes und des Wohngebietes Milchsteig. Der Ausbau des Weges ist teilweise nur im Wurzelraum der Alleebäume möglich. Daher steht die Forderung der Abstimmung der Ausbauplanung mit der zuständigen Naturschutzbehörde bei ggf. nur teilversiegeltem Ausbau als Pflastergranddecke oder der Verwendung von Wurzelbrücken.

### Antrag auf Baumfällgenehmigung (Baumrodungen)

Im Bereich des Baufeldes ist eine Linde im Freistand zur Rodung vorgesehen.

Der Rodungsantrag wird entsprechend Forderung des Landkreises nicht als konzentriertes Verfahren, sondern außerhalb des B-Planverfahrens mit gesondertem Festsetzungsbescheid durchgeführt.

Im Bereich der Zufahrt sind die Linden der Allee vorhanden. Die bisherige Zufahrt ist nicht befestigt und entspricht nicht dem freizuhaltenden Sichtfeld einer Zufahrt. Für sechs Linden ist eine Rodung zu beantragen.

Aufgrund der vorgeschriebenen Verbandsbeteiligung erfolgt der Antrag auch in einem gesonderten Verfahren.

### Antrag auf Genehmigung für die Unterschreitung des Waldabstandes

Das in den Umweltkarten festgestellte Biotop Naturnahe Feldgehölze NWM13142 (Bestand überwiegend Fichte / Lärche laut Kataster 1.800 m<sup>2</sup> Wald, 2.583 m<sup>2</sup> Flächengröße laut Biotopkartierung) ist deckungsgleich mit Wald nach Waldgesetz Gemäß § 20 LWaldG M-V1

<sup>1</sup> §20LWaldG MV (1) Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Das Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung hiervon Ausnahmen zu bestimmen.

in Verbindung mit der Waldabstandsverordnung ist die in Aussichtstellung der Genehmigung für die Unterschreitung des Waldabstandes im Bauleitplanvorhaben zu regeln und im Baugenehmigungsverfahren nicht gesondert zu beantragen. Gemäß Waldabstandsverordnung<sup>2</sup> können Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes zugelassen werden.

Hiermit wird für o.g. Bauleitplanvorhaben gemäß § 20 LWaldG M-V in Verbindung mit der Waldabstandsverordnung vom April 2005 die Ausnahmegenehmigung für die Unterschreitung des Waldabstandes zur Errichtung von baulichen Anlagen im 30 m Waldabstand innerhalb des Geltungsbereiches des B- Planes beantragt. Das gilt insbesondere für:

- für Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen, Zuwegungen und gärtnerische Nutzungen sowie
- Geräteschuppen, Zäune und sonstige landschaftsgärtnerische Gestaltungselemente.

Die Versiegelung innerhalb dieser Flächen darf 25 % nicht überschreiten.

## 8.2 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 Grünland und Verkehrsflächen die Umnutzung zu Wohnbebauung. 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:

- Siedlungsgehölze und Bäume, auch Alleebäume
- Grünland
- Vielschnittrasen für Stellflächen und Wirtschaftsweg
- Stellplatzbereich (ungeordneter Parkplatzbereich am Friedhof)

Im 50-m-Untersuchungsraum sind zwei Wertbiotope verzeichnet:

- Naturnahe Feldgehölze: NWM13147 (Fläche 6.418 m<sup>2</sup> ohne Bogen – Fläche laut Kataster 5.118 m<sup>2</sup> deckungsgleich mit Wald nach Waldgesetz)
- Naturnahe Feldgehölze NWM13142 (Bestand überwiegend Fichte laut Kataster 1.800 m<sup>2</sup> Wald- aber kein Wald laut Waldgesetz (unter 0,2 ha), 2.583 m<sup>2</sup> Flächengröße laut Biotopkartierung)

Beide Waldstücke könnten / sollten im Rahmen der ordnungsgemäßen Waldwirtschaft zur Verbesserung des Landschaftsbildes z.B. durch Entnahme der Fichten und Pappel langfristig zu einem Eichen / Buschenmischwald umgebaut werden. (siehe Bestandsbeschreibung - heutige potenzielle natürliche Vegetation)

Im 200-m-Untersuchungsraum ist ein Wertbiotop verzeichnet:

- Naturnahe Feldgehölze NWM13040 ((Linden)-)Bäume Grünanlage Schule/Friedhof)

Wirkeinflüsse für das Wertbiotop im 200-m-Untersuchungsraum sind aufgrund der Lage und Vorprägung nicht zu diskutieren.

(2) Über die Zulassung von Ausnahmen nach Absatz 1 entscheidet die Forstbehörde. Bedarf die bauliche Anlage einer Baugenehmigung, entscheidet über Ausnahmen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Forstbehörde.

(3) Einer Entscheidung über die Zulassung nach Absatz 2 bedarf es nicht für bauliche Anlagen, die den Festlegungen eines rechtsverbindlichen Bauungsplanes entsprechen, der unter Beteiligung der Forstbehörde zustande gekommen ist.

<sup>2</sup> WAbstVO M-V Vom 20. April 2005

Stand: November 2013

Wirkeinflüsse für das Wertbiotop im 50-m-Untersuchungsraum sind aufgrund der Ausstattung (Fichte!), des zu erhaltenden Biotopverbunds und der Randlage nicht zu diskutieren.

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

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

- Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes, insbesondere die DIN 18915 zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden (teilweise ca. 0,2 m starke Oberbodenschicht) ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischen zulagern 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 der DIN 18920 und der RAS-LP4 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.
- 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.
- Der unsachgemäße Umgang mit / die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig, in der TWSZ II strikt verboten.
- Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen.
- Unter Beachtung von § 39 (5) BNatSchG und zum Schutz der Fauna erfolgt die Rodung der Vegetationsbestände nicht in der Zeit vom 02. März bis zum 30. September. Erhaltung von Teilen der Gehölzbestände vor allem zu den Biotopen in Randlage. (Verbesserung Abschirmung)

### **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 Biotopbeeinträchtigung bestimmt. Auswirkungsbereich ist der Geltungsbereich.

Anhand der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurden für die betroffenen Biotope Biotopwertestufungen (BWE) vorgenommen. Die Parkplatzähnlichen Bereiche im Süden an der L02 wurden nur der Biotopwertstufe >1, die Stellplatzflächen / der Weg der Biotopwertstufe 1, das Grünland der Biotopwertstufe 1 (KE aber 2,0) zugeordnet. Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses (KE) wird in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ eine Bemessungsspanne vorgegeben. Aufgrund der geringen bis durchschnittlichen Ausprägung wurden KE-Werte im unteren Bereich der Spanne eingestellt. Das angegebene Kompensationserfordernis (KE) enthält bereits 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 ist er durch Störungen stärker beeinflusst, so dass wertmindernde Vorbelastungen bestehen (KF = 0,75). Der Wirkungsfaktor (WF) beträgt bei Biotopbeseitigung 1, bei Bestandserhalt oder Aufwertung beträgt er 0. Wirkzonen von Wertbiotopen sind nicht zu berücksichtigen. Kompensationserfordernis (KE) und Korrekturfaktor (KF) bilden durch Multiplikation das „konkretisierte biototypbezogene Kompensationserfordernis“ ausgedrückt als Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ).

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

Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses erfolgt durch Berechnung. Gerechnet wird mit einer GRZ von 0,40.

Tab. 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m <sup>2</sup> ]	Baum Kronenfläche	Biotwert	Kompensationserfordernis	Versiegelungszuschlag	Kompensationserfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor (0,75 bis 50m zu vorhand. Siedlungsflächen, Ställen)	Wirkfaktor	Kompensationsflächenäquivalent
	Straßenrandstreifen	Rad - Gehweg	416		1	1,0	0,2	1,2	0,75	1,0	374
	Straßenrandstreifen	Bestandsdurchlauf - Öffentliche Grünfläche Ö1	285		1	1,0	0,0	0,0	0,75	0,0	0
	Straße	Bestandsdurchlauf - Landesstraße mit Randstreifen	840		<1	0,0	0,0	0,0	0,75	0,0	0
	Wirtschaftsweg und Parkstreifen	Öffentliche Grünfläche Ö2	885		<1	0,8	0,0	0,0	0,75	0,0	0
	Wirtschaftsweg und Parkstreifen	Straße, Gehweg	712		<1	0,8	0,3	1,1	0,75	1,0	587
	wilder Parkplatz Friedhof	Öffentliche Grünfläche Ö1	310		<1	0,3	0,0	0,0	0,75	0,0	0
	wilder Parkplatz Friedhof	Straße, Gehweg	300		<1	0,3	0,3	0,6	0,75	1,0	135
	Grünland	Straße	1.428		1	2,0	0,5	2,5	0,75	1,0	2.678
	Grünland	GRZ 0,4	3.476		1	2,0	0,5	2,5	0,75	1,0	6.518
	Grünland	unversiegelte Baufläche/ Gärten	5.214		1	2,0	0,0	2,0	0,75	1,0	7.821
	Grünland	private Grünfläche	3.800		1	2,0	0,0	2,0	0,75	1,0	5.700
	Grünland	Maßnahmefläche Schutzfläche	1.690								
		<b>Summe:</b>	<b>19.356</b>								<b>23.813</b>

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 23.813 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 Schutzbereich (Maßnahmefläche) und Grünflächen
- Pflanzungen und Baumersatz im Gemeindegebiet
- Ersatzmaßnahme Ökokonto Neuendorfer Moor

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.

Da es sich bei den Flächen des Grünlandes um zunächst beeinträchtigte und dann wieder 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 (Leistungsfaktor der Kompensationsmaßnahmen (LF) 0,3) / in der Maßnahmefläche LF 0,4.

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 gewählten Kompensationswertzahlen für die Pflanzmaßnahmen liegen im mittleren Bereich der Spanne, da die geplanten Biotope trotz der erforderlichen Pflanzqualitäten und eingegliedeter Bestandsgehölze erst nach einer längeren Entwicklungszeit ihr Wertpotenzial entwickeln können.

Die Leistungsfähigkeit der Kompensationsmaßnahmen wird in Abhängigkeit von einer zu erwartenden Beeinträchtigung der Biotopentwicklung der Zugeordnungsflächen im Ortsrandbereich mit 70%-80% zugrunde gelegt (Leistungsfaktor der Kompensationsmaßnahmen (LF) 0,7 - 0,8).

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- WERTZAHL	LEISTUNGS- FAKTOR	FLÄCHEN- ÄQUIVA- LENT
Gartenfläche im Waldabstand	9.014		1,0	1,5	0,30	4.056
Maßnahmefläche Schutzfläche	1.690		1,0	1,5	0,40	1.014
<b>Summe:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>				<b>5.070</b>
		soll		23.813 Differenz		18.743

Tab. 3: Maßnahmen außerhalb B-Plangebiet

ZIELBIOTOP	GRUND- FLÄCHE [m²]	ANZAHL BÄUME	WERTSTUFE	KOMPEN- SATIONS- WERTZAHL	LEISTUNGS- FAKTOR	FLÄCHEN- ÄQUIVA- LENT
Hecke	2.470		3,0	2,5	0,70	4.323
abgeschirmtes Grünland Fst 20/2; 16/2	2.790		2,0	1,0	0,80	2.232
Grünland statt Kompostlager Fst 19/2	3.650		2,0	2,0	0,80	5.840
<b>Summe:</b>	<b>8.910</b>	<b>0</b>				<b>12.395</b>
		soll		18.996 Differenz		6.602

Aus der Berechnung der Tabellen 2/3 ergibt sich insgesamt ein Flächenäquivalent von 17.465.

Aus dem Vergleich von Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ = 23.813 Kompensationserfordernis) und Flächenäquivalent (FÄ = 17.465 Umfang der geplanten Kompensationsmaßnahmen) sowie der gesicherten Ausgleichsmaßnahmen über ein Ökokonto (bereits gesicherten 5.807 FÄ) ergibt sich ein Fehlbedarf von 541 FÄ, bzw. der Ausgleich ist zu 97,73% ausgeglichen. Die Gemeinde nimmt hierbei ihren Abwägungsspielraum wahr und verzichtet aufgrund der konkreten Lage und Rahmenbedingungen auf einen 100% Ausgleich.

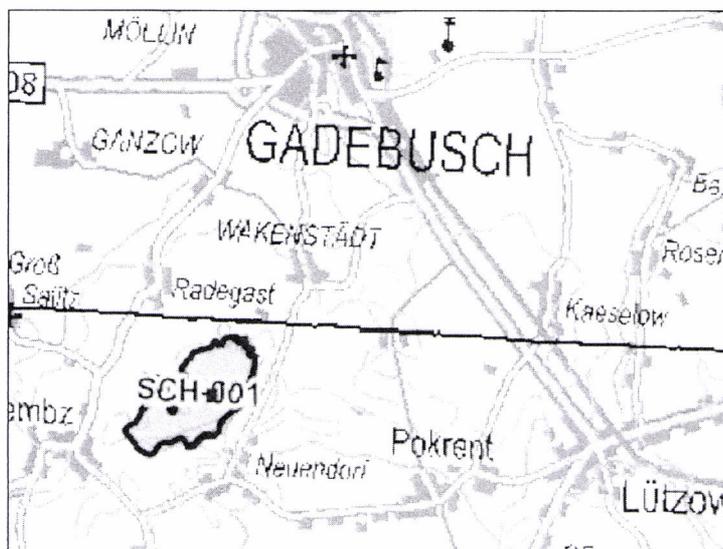
### Ausgleichsmaßnahmen

Im Gemeindegebiet stehen z.Z. keine weiteren Maßnahmen oder Flächen zur Verfügung, daher wird auf ein Ökokonto im angrenzenden Landschaftsraum zurückgegriffen.

### Ersatzmaßnahme Ökokonto Neuendorfer Moor<sup>3</sup>

Das Ökokonto liegt in der Landschaftszone 4 „Höhenrücken und Seenplatte“, in der Großlandschaft 40 „Westmecklenburgische Seenlandschaft“ in der benachbarten Landschaftseinheit 401 „Westmecklenburgisches Hügelland mit Stepenitz und Radegast“ und erfüllt somit die gesetzlichen Bedingungen der Zuordnung zu den Landschaftszonen.

fid	oek_reg_nr	massnahme	inhaber	kontakt	telefon
oekokonten_fv_p.fid--154b0bcd_13295d0a13f_cb5	SCH-001	Wiedervernässung Neuendorfer Moor	Stiftung Biosphäre Schaalsee	Herr Schriefer	038851-32136
email	fae_gesamt	fae_verfuegbar	zielbereich		
schriefer@kranichschutz.de	1786500	Gesichert durch Vertrag	Moore und Auen		



Lage Ökokontofläche

<sup>3</sup> www.umweltkarten.mv-regierung.de  
Stand: November 2013

## Beschreibung der Maßnahmen

### Flächen im Waldabstand

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Baufeldes 3 im Waldabstandsbereich sind als Rasenflächen mit Gehölzpflanzungen landschaftsgärtnerisch, oder als Grabeland anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Verwendung von synthetischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Zulässig sind Ausstattungen der Freiflächen. Die jeweilige Zulässigkeit der Einbauten im Waldabstand ist zu prüfen.

### öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen **Ö1** und **Ö2** sind als Rasenflächen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Zulässig sind Ausstattungen der Freiflächen und Gehölzpflanzungen.

### Maßnahmefläche Schutzfläche

Die Fläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – **M** mit 1.690 m<sup>2</sup> ist als Rasenflächen mit Gehölzpflanzungen landschaftsgärtnerisch, oder als Grabeland anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die gärtnerische Nutzungen ist nur unter Beachtung des Verbots der Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in der TWSZ II zulässig.

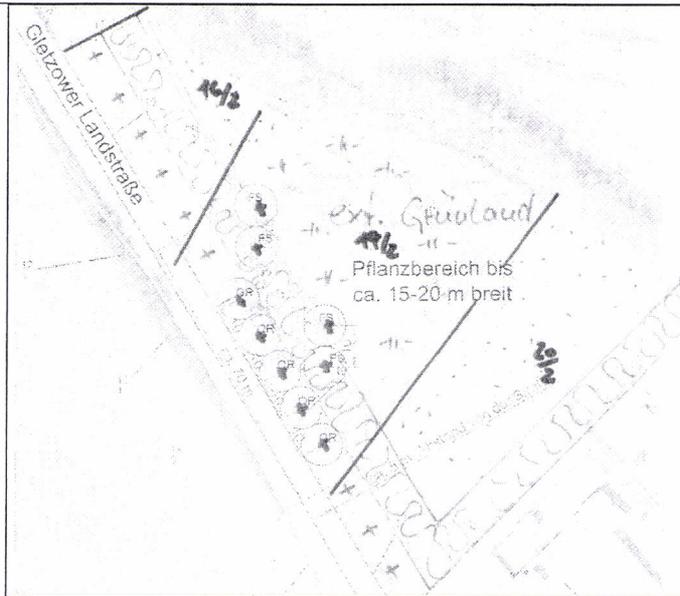
### Zuordnungsmaßnahme - partielle Gehölzpflanzung und Grünlandextensivierung

In der Gemarkung Rehna, Flur 1 ist auf den Flurstücken 19/2 (5.110 m<sup>2</sup>) sowie 20/2 (4.000 m<sup>2</sup>) und 16/2 (1.230 m<sup>2</sup>), jeweils teilweise, eine Umpflanzung der Fläche (außer Bestandshecke zur Radegastniederung), mit einer 4-reihigen Hecke, die gleichzeitig den Innenraum abschirmt und ökologisch aufwertet, vorzunehmen. (247m x 10m Hecke, Sträucher und Heister entsprechend Pflanzliste, Reihenabstand 1,5 m, Pflanzabstand -1/2/4. Reihe von außen Sträucher 1,5m- 3. Reihe Heister 3m) Zwei Lesesteinhaufen und die Rot-Eichen (Ausgleich Straßenbauamt) sind in die Hecke zu integrieren. Die verbleibende Fläche wird über Sukzession zu einschürigem Grünland entwickelt / aufgewertet.

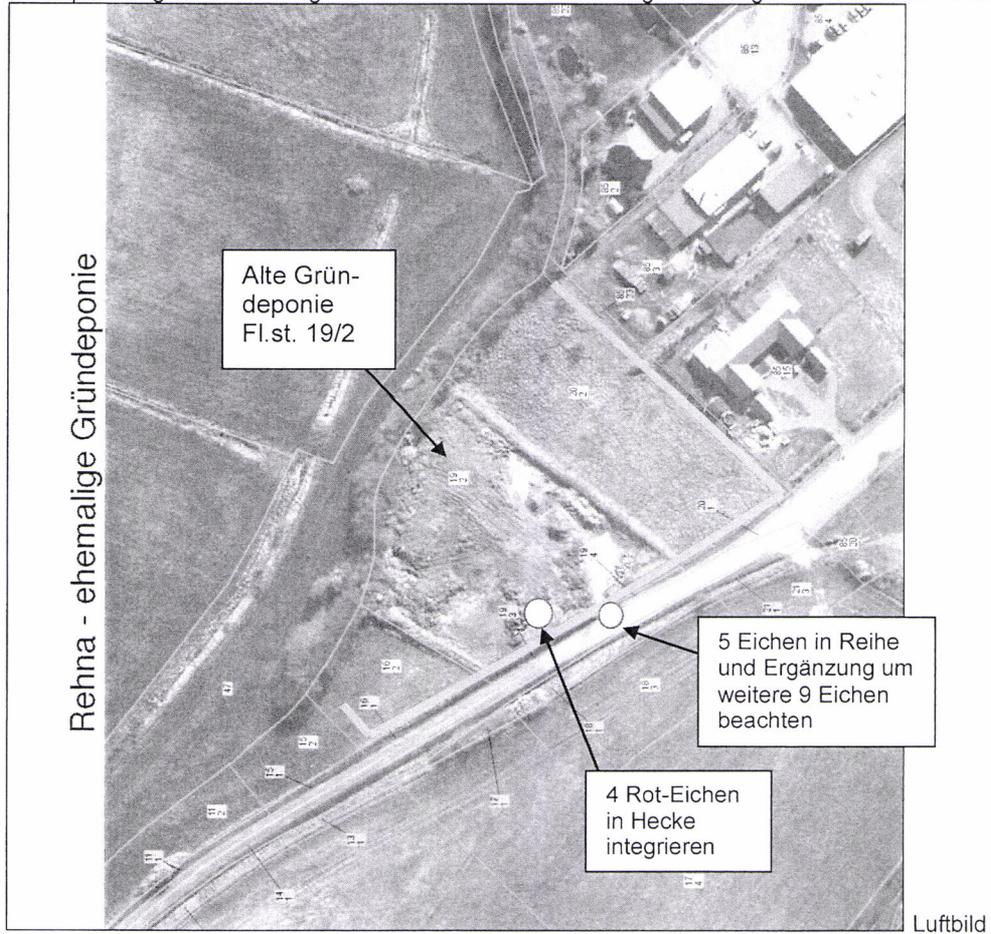
Auf dem Flurstück 19/2 hat die Stadt Rehna bereits einen Bereich für Ausgleichsmaßnahmen dem Straßenbauamt Schwerin zur Verfügung gestellt. Diese Pflanzung ist bei der Standortplanung berücksichtigt. Die Hecke wird zwischen den Baum-Pflanzungen geführt, wobei bis zur Allee 5m Raum gelassen werden und die hinteren 4 Rot-Eichen in die Pflanzung integriert werden.

Der beidseitige 5m Streifen an der vergebenen Pflanzung und der geplanten Erweiterung der Allee ist nicht in die Bilanzierung eingeflossen. Beim Grünland wurde weiterhin in die Grünschnittdeponie und die durch die extensive Pflege innerhalb der abschirmenden Hecken aufgewerteten Grünländer unterschieden.

Neben den 5 Eichen (Ausgleichsmaßnahme des Straßenbauamtes Schwerin) ist weiterhin die Verlängerung der Allee durch die Pflanzung von weiteren 9 Eichen (Ersatz für gerodete Alleebäume der Zufahrt zum B-Plangebiet) vorgesehen.



Skizzierung der Maßnahmen auf der Ausführungsplanung der Inros Lackner AG Rostock für die Ersatzpflanzungen zur Planung der B104 Brücke über den Bürgermeistergraben in Rehna – 11/2011



Sträucher: Qualität: 80/100 cm, 2 x verpflanzt, norddeutsche Provenienz

jeweils südliche exponierte Seite der Hecke  
 Rosa canina                      Hundsrose  
 Viburnum lantana                Wolliger Schneeball

Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus spinosa	Schlehe

jeweils nördliche exponierte Seite der Hecke sowie Innenreihe

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Rosa arvensis	Kriechrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel

Bäume 2x verpflanzt STU 16-18 cm oder Heister 2x verpflanzt, Höhe 150-175 cm.

Verbissschutz ist vorzusehen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betulla pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hain-Buche
Tilia cordata	Winter-Linde

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 Gehölzbestände 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**

Die Umgebung des Vorhabens ist durch die neu auszubauende Zufahrt zu den geplanten Wohngrundstücken und den angrenzenden Wiesenflächen durch benachbarte Wohngebäude und die Wasserwerksanlage geprägt.

Das künftige Wohngebiet fügt sich der umgebenden baulichen Nutzung ein. Durch die geplante Wohnnutzung sind keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen, die sich ebenfalls als Allgemeine Wohngebiete einzustufen sind, zu erwarten.

### **Immissionsschutzrechtliche Betrachtungen**

In der Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich in südlicher Randlage die Landesstraße und der Schulkomplex mit Sportplatz. Die Entfernungen zum künftigen Wohngebiet betragen ca. 80 bis 200 m. Die innerhalb der Ortslage verlaufende Straße ist hier auf die Geschwindigkeit von 50 km/h ausgelegt. Aufgrund der überwiegenden Nutzung des Sportplatzes an den Wochentagen zu den Zeiten des Schulbetriebes werden unzumutbare Belastungen der Anlieger nicht erfolgen. Zusätzlich abgeschirmt wird das Baugebiet zur Straße und zum Sportplatz durch eine geschlossene Baumreihe (geschützte Allee).

Weiterhin befindet sich in nordöstlicher Entfernung im Abstand von ca. 400 bis 500 m vom Baugebiet der zentrale Veranstaltungsplatz der Stadt. Hier finden ca. 3 bis 4 Großveranstaltungen (Reitturniere, Musik Open Air) im Jahr statt. Aufgrund der geringfügigen Anzahl dieser Veranstaltungen wird von einer zumutbaren Belastung für die Anlieger ausgegangen.

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Für das WA dürfen folgende Immissionsrichtwerte "Außen" nicht überschritten werden:

- tags 55 dB(A)
- nachts 45 dB (A) bzw. 40 dB(A).

Durch die Reduzierung der Wohnbauflächen infolge der Neufestlegungen für die TWSZ und unter Berücksichtigung des Waldabstandes ergeben sich zudem ausreichende Pufferzonen, die als Grünflächen nutzbar sind. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet eine leichte Hanglage in östliche Richtung aufweist.

Das künftige Wohngebiet am Wasserwerk ergänzt die Wohnbauflächen am Milchsteig und rundet den städtischen Bebauungsrand in östliche Richtung ab. Aufgrund der ausreichenden Abstände wird von minimalen Beeinträchtigungen ausgegangen.

Die künftige Bebauung ist in keiner Weise unzumutbar hohen Immissionsbelastungen ausgesetzt.

## **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, sowie das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Durch die Aufnahme des Klimaschutzes und der Energieeffizienz in die Zielvorgaben des BauGB hat der Klimaschutz einen neuen Stellenwert erhalten und ist als städtebauliches Erfordernis anerkannt worden. Städte und Gemeinden haben damit grundsätzlich die Befugnis erhalten, klimaschutzbezogene Regelungen zu treffen.

Für den B-Plan gibt es verschiedene Möglichkeiten der städtebaulichen Optimierung hinsichtlich des Energieverbrauchs und zur Berücksichtigung des Klimaschutzes. Normen zur Einhaltung des erhöhten Wärmeschutzes und zur emissionsarmen Wärmeversorgung sind bei den Bauanträgen zu berücksichtigen. Angestrebt wird der Bau von Passiv- oder Niedrigenergiehäusern. Außerdem kann die Anordnung von Solaranlagen u.ä. Anlagen auf Dächern von Haupt- und Nebengebäuden zu einer Verringerung des Heizenergiebedarfes führen. So liegt z.B. bei Dachformen die optimale Sonnenausbeute bei Südausrichtung und 35 Grad. Von einer Aufnahme dieser Maßnahmen in den Teil B Text wird jedoch abgesehen, da sie nicht zwingender Natur sein soll und nicht bei jedem Bauvorhaben umgesetzt werden muss.

## **11. Nachrichtliche Übernahmen**

### **Trinkwasserschutzgebiet Wasserwerk Rehna**

Die unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen der Trinkwasserschutzzonen (TWSZ) II und III des Wasserwerkes Rehna wurden vor Erarbeitung der Planung mit dem zuständigen Zweckverband Radegast abgestimmt.

Die Übernahme der neuen TWSZ kann aufgrund der noch nicht erfolgten Genehmigung nicht nachrichtlich erfolgen. Die Kennzeichnung erfolgt als „Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen“ gemäß Punkt 10 der Planzeichenverordnung für Bauleitpläne. Das Verfahren zur neuen Verordnung zur Festsetzung der TWSZ für die Wasserfassung Rehna läuft bereits seit 2006.

Innerhalb der künftigen TWSZ II ist keine Bebauung ausgewiesen; die Fläche innerhalb des Plangebietes ist als Grünfläche festgesetzt.

Als Anlage zur Begründung ist der Katalog der Verbote und Nutzungsbeschränkungen in den Schutzzonen (Anlage 3 der Wasserschutzgebietsverordnung der Wasserfassung Rehna) beigefügt.

### **Wald**

Für die östlich an das Plangebiet angrenzende Waldfläche ist der 30 m Waldabstandsbereich gem. Landeswaldgesetz M-V einzuhalten. Das östlich angrenzende Flurstück 52 ist Wald, hieran grenzt der von Bebauung freizuhaltende Bereich, der damit nachrichtlich übernommen wurde.

### **Hinweise**

#### **Bodenschutz**

Im Planungsgebiet sind nach Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises NWM keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Bei allen Maßnahmen ist trotzdem Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, schädliche Bodenveränderungen unverzüglich dem Landkreis mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

#### **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).

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die untere Denkmalbehörde des Landkreises zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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 erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

#### **Kampfmittelbelastung**

Gemäß § 52 Landesbauordnung M-V ist der Bauherr verpflichtet, Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle zu machen sowie Ergebnisse von Erkundungs- u. Beräumungsmaßnahmen mitzuteilen.

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V weist auf die Pflichten des Bauherren und des Bauunternehmers hin, die gemäß Arbeitsschutzgesetz vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Bodens einzuholen haben.

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

Die betroffenen Flurstücke der Flur 3 befinden sich in städtischem Eigentum. Damit kann die Maßnahme ohne Probleme umgesetzt werden.

**13. Städtebauliche Daten**

<b>Geltungsbereich des Bebauungsplanes</b>	<b>ca. 19.340 m<sup>2</sup></b>
davon Wohngebiet – Baufeld 1 – Baufeld 2 – Baufeld 3	<u>ca. 12.490 m<sup>2</sup></u> ca. 3.090 m <sup>2</sup> ca. 2.800 m <sup>2</sup> ca. 6.600 m <sup>2</sup>
davon Verkehrsflächen: – Straßen – Weg	<u>ca. 3.700 m<sup>2</sup></u> ca. 3.280 m <sup>2</sup> ca. 420 m <sup>2</sup>
davon Grünflächen: – öffentliche Flächen Ö1 und Ö2 – Maßnahmefläche M1	<u>ca. 3.150 m<sup>2</sup></u> ca. 1.460 m <sup>2</sup> ca. 1.690 m <sup>2</sup>

Rehna, 21.02.14


.....  
Der Bürgermeister

Die von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise zum B-Plan 15 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.

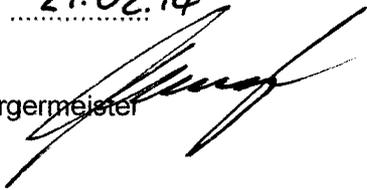
Alle Anregungen wurden gerecht untereinander und gegeneinander abgewogen. Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden die überwiegenden Anregungen in die Planung aufgenommen und der Entwurf angepasst. Die Abwägungsergebnisse wurden den Behörden 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, ..... 21.02.14 .....

Der Bürgermeister



## Begründung, besonderer Teil: Umweltbericht

nach § 2 (4) und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) unter Verwendung der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB, zum

### Bebauungsplans Nr. 15 „Am Wasserwerk“ der Stadt Rehna

**Stand:** November 2013

#### Inhalt:

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>2</b>
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans .....	2
1.2	Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung.....	2
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen</b> .....	<b>4</b>
2.1	Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet .....	4
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung .....	7
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	10
2.4	„Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ .....	11
2.5	Schutzgebiete .....	15
2.6	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	17
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b> .....	<b>17</b>
3.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen.....	17
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans .....	17
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	18

## 1 Einleitung

Der vorliegende Umweltbericht enthält die Ergebnisse der zum Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Rehna durchgeführten Umweltprüfung und wurde entsprechend dem Stand der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Abwägung fortgeschrieben. Er ist ein gesonderter Teil der Begründung. Den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hat die Stadt Rehna entsprechend § 4 (1) S. 1 BauGB bestimmt. Er ist ein gesonderter Teil der Begründung.

### 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

#### Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplanes ist die Untersetzung weiterer Wohnbauflächen im Stadtgefüge von Rehna mit einem verbindlichen Bauleitplan, die bereits im rechtswirksamen F-Plan für diese Nutzungen vorgesehen sind.

Diese Möglichkeit ergibt sich nunmehr durch die Neufestlegungen der Trinkwasserschutzzonen (noch im Verfahren) für das erneuerte Wasserwerk des Zweckverbandes Radegast. (detailliert siehe Begründung)

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

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

Art/Maß der baulichen Nutzung	Standort (Lage, Nutzung)	Umfang / Fläche
Wohnungsbau	Am Wasserwerk; Grünland	ca. 1,9 ha

### 1.2 Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen und in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einzustellen (§ 1 (6) u. (7) BauGB). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 (4) BauGB); Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) BauGB).

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

- Nachhaltige Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Regenerationsfähigkeit und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, der Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, § 1 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG),
- Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, betreffend die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt (aus: Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege, BNatSchG),
- Ausweisung besonderer Schutzgebiete für die Schaffung eines zusammenhängenden, europäischen ökologischen Netzes mit der Bezeichnung „NATURA 2000“ zur Wiederherstellung und Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der natürlichen Lebensräume und der Arten von Gemeinschaftlichem Interesse, das Netz „NATURA 2000“ besteht aus Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung [FFH-Gebiete] und aus

- Europäischen Vogelschutzgebieten (aus Richtlinie EG 92/43 vom 21.05.1992, FFH-Richtlinie),
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß, Nutzung der Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Nachverdichtung sowie anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung (aus § 1a (2) BauGB),
  - Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen), Vorbeugung des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen (aus §§ 1 u. 3 BImSchG),
  - Bewirtschaftung der Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) derart, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und, damit im Einklang, dem Nutzen Einzelner dienen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird (aus: Grundsatz der Wasserwirtschaft, § 1a Wasserhaushaltsgesetz WHG). Belange des Allgemeinwohls sind in Bezug auf die Gewässer u.a., dass die Grundwasserneubildung nicht durch Versiegelung von Bodenflächen oder durch andere Beeinträchtigungen des Versickerungsvermögens des Bodens behindert wird, dass bei der Einbringung von Stoffen eine Verunreinigung der Gewässer oder eine sonstige nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften nicht erfolgt und dass Gewässer und die Uferbereiche für die Natur und das Landschaftsbild von erheblicher Bedeutung sind (aus Ziele der Wasserwirtschaft, § 3 Landeswassergesetz, LWaG),
  - Verwertung von Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Möglichst Versickerung von Niederschlagswasser (§ 39 LWaG),
  - Gebot zur Vermeidung von Abfällen, insbesondere durch die Verminderung ihrer Menge und Schädlichkeit; stoffliche oder energetische Verwertung von vorhandenen Abfällen (aus Grundsätze der Kreislaufwirtschaft, § 4 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz); die Verwertung von Abfällen hat in der Regel Vorrang vor deren Beseitigung (aus § 5 KrW-/AbfG),
  - Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen, d.h. der Schutz, die Pflege und die wissenschaftliche Erforschung der Denkmale und das Hinwirken auf ihre sinnvolle Nutzung (aus: Aufgaben des Denkmalschutzes, § 1 Landes-Denkmalchutzgesetz, DSchG M-V).

#### Ziele der Raumordnung für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans

Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP), das im August 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. (detailliert siehe Begründung)

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

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. Der Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Rehna stellt in seiner in Aufstellung befindlichen 4. Änderung die Flächen für den Bereich am Wasserwerk – B-Plan Nr. 15 - mit der Korrektur der Trinkwasserschutzzonen und der Reduzierung der Wohnbauflächen zugunsten von Grünflächen dar.

Der B-Plan ist aus den Darstellungen des F-Planes entwickelt und bedarf damit keiner Genehmigung durch den LK NWM. (detailliert siehe Begründung)

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

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

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

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

- Auswirkungen mittlerer Reichweite (Wirkraum von 200 m Radius) können sich auf die Schutzgüter Mensch, sowie Tiere, Pflanzen und Lebensräume aufgrund von Emissionen und auf das Landschaftsbild aufgrund des Bauvolumens und der zulässigen Bauhöhe der Gebäude ergeben.
- In die erweiterte Betrachtung (FFH- Gebiet) werden auch besonders die in diesem Raum befindlichen Natura 2000-Gebiete des Naturschutzes einbezogen.
- Bei den übrigen Schutzgütern (vgl. folgende Tabelle) orientiert sich die Betrachtung im Wesentlichen auf den Geltungsbereich.

Der Analyse des Umweltzustands liegen im wesentlichen die Daten des Internetportal [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de) zugrunde.

<b>Umweltbelang</b>	<b>Betroffenheit<sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)</b>	<b>Beschreibung / Rechtsgrundlage</b>
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete <sup>1</sup>	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine internationalen Schutzgebiete. Im 500-m-Untersuchungsraum befinden sich internationalen Schutzgebiete.	BNatSchG, NatSchAG MV FFH- Gebiet DE 2132-303 "Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen" Zufahrt ca. 180m; Baugebiet selber ca. 290m
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine nationalen Schutzgebiete. Im 500-m-Untersuchungsraum befinden sich keine nationalen Schutzgebiete.	
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)	Im Geltungsbereich nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope. Im Geltungsbereich nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Allee.	Alleen und Baumreihen nach § 19 NatSchAG MV Lindenallee an der L 02  Biotope nach § 20 NatSchAG  Wald und Naturnahes Feldgehölze

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
	<p>Im 50-m-Untersuchungsraum befinden sich geschützten Biotope / Alleen</p> <p>Im 500-m-Untersuchungsraum befinden sich Schutzgebiete.</p>	<p>NWM13147 Naturnahe Feldgehölze NWM13142, NWM13040</p> <p>NSG 308 „Radegasttal“ Zufahrt ca. 180m; Baugebiet selber ca. 250m LSG 13 „Radegasttal“ Zufahrt ca. 155 m</p>
gesetzlich geschützte Bäume, nach Baumschutzsatzung/Verordnung geschützte Bäume o. Großsträucher	Ja, im Geltungsbereich befinden sich geschützte Bäume	§ 18 NatSchAG
Gewässerschutzstreifen und Waldabstand	nein, nicht betroffen  Ja, betroffen	§ 29 NatSchAG  § 20 LWaldG
Wald	Nein, nicht betroffen	§ 2 LWaldG
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Ja, im Geltungsbereich sind Pflanzen, Tiere oder Lebensräume dieser betroffen.  Im Geltungsbereich sind teilversiegelte Wege, Siedlungsgehölze und Grünland anzutreffen.  Im Geltungsbereich befinden sich Einzelbäume (Linde / Pappeln) Faunistischen Kartierungen erfolgten nicht <b>Bewertung den Arten- und Biotopschutz: großräumig betrachtet Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit, im Geltungsbereich geringe Schutzwürdigkeit.</b>	
Artenschutz (§§44ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL)	nein, im Geltungsbereich nicht betroffen.  Die Flächen im Geltungsbereich sind max. Nahrungsraum, aber nicht Lebensstätte, von geschützten Arten. Aufgrund der Vorbelastung durch die vorhandene / benachbarte Bebauung und die Nutzung sind störungsempfindliche Arten nicht vorhanden.  Die Wiesen und Gehölzflächen am 200-m-Untersuchungsraumrand zur Radegast sind Nahrungsraum und auch Lebensstätte, von geschützten Arten.  Aufgrund der Vorbelastung durch die angrenzende Bebauung sind störungsempfindliche Arten im Biotop NWM13147 (Feldgehölz) und den angrenzenden Wiesen im Nahbereich nicht zu erwarten.  kein ausgewiesenes Rastgebiet – keine Bedeutung (Flächengröße / Lage)  <b>Der artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, die Kartierung, die Prüfung zum FFH schließen aus, dass geplante Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen. Arten der Roten Liste mit Brut und Nahrungsraum sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.</b>	
Boden	Ja, durch Versiegelung und Umbau.  Im Geltungsbereich stehen Sande grundwasserbestimmt an. <b>Bewertung des Bodenpotenzials: Boden mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit.</b>	
Grundwasser	Ja, Grundwasser kann indirekt betroffen sein:  Das Grundwasser ist artesisch.  Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.  Flurabstand: <=2 m  Bei mittlerer Versickerungsleistung des Bodens, und artesischem Grundwasser, besteht eine Möglichkeit der Versickerung, aber festgesetzte Trinkwasserschutz zonen am Gebietsrand vorhanden: Schutzzone: II Name: Rehna Nummer: MV_WSG_2232_01 = Vorrang Trinkwasserschutz	

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Oberflächenwasser	Nein, Oberflächenwasser sind nicht vorhanden	Oberirdisches Einzugsgebiet LAWA: 9628449000 lokaler Entwässerungsgraben aus Othenstorf zur Tiene in die Radegast in ca. 80m Entfernung. <b>Bewertung: großräumig betrachtet Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit des Grundwassers hohe Schutzwürdigkeit des Oberflächenwassers</b>
Klima und Luft	Ja, Klima / Luft können durch das Baugebiet betroffen sein.	maritim geprägtes Binnenplanaarklima, relative Luftfeuchte, lebhaft Luftbewegung und ausgeglichene Lufttemperatur bisher geringe regionale u. örtliche Grundbelastung mit Luftschadstoffen <b>Bewertung Klima / Luft: geringes bioklimatisches Belastungspotenzial, geringe lufthygienische Belastung</b>
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Ja, Wirkungsgefüge, Wechselbeziehungen können betroffen sein:	Wirkungsgefüge können sehr umfassend und vielfältig sein, so dass sich die Beschreibung auf die örtlich wesentlichen Sachverhalte beschränken muss. Typische Wirkungsgefüge und Wechselbeziehungen im 500-m-Untersuchungsraum sind: Zusammenhang von Versickerungsleistung des Bodens, im Zusammenwirken mit der Struktur und Verdunstungsleistung der Vegetation, und dem Vermögen des Landschaftshaushaltes Niederschlagswasser zurückzuhalten. (Vorbelastungen sind zu berücksichtigen) Zusammenhang zwischen örtlichem Kleinklima und Vegetationsstruktur / Bebauung der Landschaft. Verlust der kleinklimatischen Ausgleichsfunktion von Freiflächen und Wärmeakkumulation durch Bebauung.
Landschaft (landschaftliche Freiräume, Landschaftsbild)	Ja, der B-Plan kann durch Bebauung Veränderungen des Landschaftsbildes hervorrufen, die das Gebiet betreffen.	<b>Bewertung des Landschaftsbildes am Ort des B-Plans: gering Landschaftsraum mit insgesamt hoher – sehr hoher Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes.</b>
Biologische Vielfalt	Ja, biologische Vielfalt kann durch Lebensraumverlust betroffen sein:	Biologische Vielfalt“ umfasst die Variabilität unter Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören; dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme (Art. 2 (2) Biodiversitätskonvention). Die Beurteilung der biologischen Vielfalt kann nur naturraumgebunden erfolgen und hat die natürlichen Verhältnisse sowie Einflüsse des Menschen auf die Vielfalt an Standorten und Biotopen zu berücksichtigen. Siedlungsbiotope sind vorhanden. Vielfalt und Alter (Reifegrad) der Ökosysteme außerhalb der Siedlungsbiotope sprechen für eine mittlere Artenvielfalt an Tieren und Pflanzen. <b>Bewertung: großräumig betrachtet Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit, im Geltungsbereich geringe Schutzwürdigkeit.</b>
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Ja, Wohnbereiche können durch Immissionen betroffen sein:	Nächstgelegene Wohnbauflächen befinden sich nördlich und südlich, Bebauung westlich des Geltungsbereiches, Erschließung über die L02 Zur Bestandssituation bezüglich Lärm / Immissionen siehe unter „Vermeidung von Emissionen“. <b>Bewertung: hohe Schutzwürdigkeit</b>
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale) Bodendenkmale	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine Kultur- oder sonstigen Güter	Wenn bei Erarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Baudenkmale	Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §11 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG M-V) die Entdeckung der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und die Entdeckungsstätte fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können.  nein, keine im Geltungsbereich	
Vermeidung von Emissionen	Ja, durch das Planvorhaben können geringe Auswirkungen durch Emissionen von Lärm, Schadstoffen entstehen, deren Wirkung auf Menschen aber nicht besonders zu untersuchen ist. (ca. 19 Wohnhäuser)	
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Ja, im geplanten Baugebiet fallen Abwässer an.	LWaG (Pflicht zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung)
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Ja, das Aufkommen an entsorgungspflichtigen Abfällen wird erhöht.	AbfG (Pflicht zur Abfallvermeidung, zur Abfallverwertung und zur gemeinwohlerträglichen Abfallbeseitigung)
Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie	Nein, das Planvorhaben dient nicht vordringlich der Erzeugung erneuerbarer Energien.	Soweit derartige Anlagen im Geltungsbereiches errichtet und betrieben werden sollen, sind ggf. gesonderte Genehmigungsverfahren durchzuführen.
Darstellungen von Landschaftsplänen	Ja, Landschaftsplan ist vorhanden.	LP Ökoregion Radegasttal
Darstellungen anderer Umwelt-Fachpläne	Nein	
Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen durch Rechtsverordnung festgesetzte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Nein	
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Nein	Siehe unter Emissionen

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

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

### Voraussichtliche Merkmale und Auswirkungen des Baugebietes entsprechend der geplanten Festsetzungen

Der B-Plan ist abgestimmt auf das Bauvorhaben Wohnbebauung. Es erfolgen keine lagekonkreten Festsetzungen zu Baukörpern.

Bei Ausschöpfung der Festsetzungen kann voraussichtlich von folgenden Auswirkungen des Baugebietes ausgegangen werden:

- punktuelle Versiegelung mit Gebäuden, Versiegelung und sonstige Befestigung von Flächen für den Verkehr.
- Nutzerverkehr mit entsprechenden Lärmemissionen.

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

- Die gesetzlichen Anforderungen an den Umgang mit boden-, luft- und wassergefährdenden Stoffen sind unabhängig vom Genehmigungserfordernis einzuhalten.
- Die Versickerung / Teilnutzung oder verzögerte Rückhaltung des nicht verunreinigten anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen und der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes ist nur bedingt möglich. Die nicht verwerteten Dachwässer und sonstigen Niederschlagswässer sind über die Kanalisation abzuführen. Das angrenzende Trinkwasserschutzgebiet geht als Belang bei der Entscheidung über eine Versickerung im Rang vor.

#### Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

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

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete <sup>1</sup>	FFH Gebiete werden nicht überplant	Nein
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Im Geltungsbereich befinden sich keine nationalen Schutzgebiete	Nein
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)	Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzobjekte.	Nein
Nach NatSchAG, Baumschutzverordnung / -satzung geschützte Bäume o. Großsträucher	Im Geltungsbereich befinden sich geschützten Bäume. Rodung für Linde / Alleelinden im LK NWM in gesonderten Verfahren	Ja
Wald	Es befindet sich kein Wald im Geltungsbereich Aber Waldabstand beachten	Nein
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Im Geltungsbereich werden Pflanzen, (Tiere) und die Lebensräume beeinflusst.	Nein
Boden	teilweiser Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Abtrag (Aufschüttungen) des Oberbodens und Versiegelung im Bereich der Bauflächen.	Nein
Grund- und Oberflächenwasser	Vergrößerung versiegelter Baufläche mit Verlust der Versickerungsfunktion des Bodens und Erzeugung höher Abflüsse von versiegelten Flächen bei starken Niederschlagsereignissen, Tauwetter usw. Gefahr Verunreinigung Grundwasser	Nein  (Nein)
Klima und Luft	Lokale Vergrößerung des kleinklimatischen Belastungsraums durch Wohnbauflächen. Keine Beeinträchtigung lokal	Nein

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
	klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen. aber siehe auch unter Vermeidung von Emissionen	
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Das Vermögen des Landschaftshaushaltes, Niederschlagswasser zurückzuhalten wird durch Vergrößerung versiegelter Fläche beeinträchtigt. Durch Anlagen und Vorkehrungen zur ggf. Versickerung / schadfreien Ableitung sind Maßnahmen zur Regelung der Entwässerung zu treffen. Lokale Vergrößerung des kleinklimatischen Belastungsraums durch Bauflächen. Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen. Verlust der Lebensräume ist kompensierbar.	Nein
Landschaft (Landschaftsbild)	Errichtung kleinvolumiger Gebäude mit begrenzter Fernwirkung zwischen Wohngebäuden / Abschirmung	Nein
Biologische Vielfalt	Städtische Randlage geschützten Arten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.	Nein
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Siehe bei Vermeidung von Emissionen	Nein
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	Im Geltungsbereich werden keine archäologische Fundplätze vermutet. Baubegleitende Beobachtung und mögliche Bauverzögerung beachten.	Nein
Vermeidung von Emissionen	Durch das geplante Baugebiet können siedlungsbedingte Emissionen entstehen von: Gerüchen, Lärm und Licht Spezielle Fachgutachten sind nicht erforderlich.	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Schmutzabwasser wird dem bestehenden Abwassersystem zugeführt.	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Siedlungsabfälle werden über kommunale Abfallentsorgung im Gebiet abgeführt.	Nein
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Wechselwirkungen sind so komplex und vielfältig das keine umfassende Darstellung möglich ist. Wechselwirkungen treten bei Bautätigkeiten vor allem mit dem Artenschutz (Störungen), oder dem Bodenschutz (Versiegelung) auf.	Nein

## Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

Für Maßnahmen für die Kompensation werden keine landwirtschaftlichen Flächen entzogen, da Hecken und Bäume als agrarstrukturelle Elemente zu werten sind und als weitere Ersatzmaßnahme ein Ökokonto genutzt wird.

## Berücksichtigung der Umweltschutzelange nach §1a BauGB

- NATURA-2000: nicht betroffen
- Bodenschutz: Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde durch die Innenentwicklung entsprochen.
- Zur Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsplanung erstellt und in der Begründung dokumentiert. Es werden entsprechende Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich getroffen.

### Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Fortbestehen der Mischung aus Siedlungsgehölzen und Grünland im Umfeld von Gewerbestandort (Wasserwerk), Wohnbebauung und Grünanlagen (Friedhof) auszugehen. Relevante Umweltbe- und entlastungen sind insgesamt nicht zu erwarten.

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

In der Begründung werden unter dem Kap. Eingriff/Ausgleich Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dargelegt.

Dazu gehören folgende Maßnahmen:

- Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes, insbesondere die DIN 18915 zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden (teilweise ca. 0,2 m starke Oberbodenschicht) ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischen zulagern 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 der DIN 18920 und der RAS-LP4 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.
- Befestigte Flächen sind, sind nach Möglichkeit (TWSZ), in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser, u.a. Abwässer, dürfen ungereinigt nicht in die der Tiene- Radegast zufließenden Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt, oder versickert werden.
- der unsachgemäße Umgang mit / die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig, in der TWSZ II strikt verboten.
- Erhaltung von Wald in der Randlage. (Erhaltung Abschirmung)

### Maßnahmen zum Ausgleich verbleibender erheblicher Auswirkungen

#### A. Grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich

Grünflächen

Schutzbereich TWSZ II (Maßnahmefläche)

## Zugeordnete Maßnahmen im sonstigen Gemeindegebiet / Ökokonto

### Umbau Kompostlager zum Grünland mit Gehölzpflanzungen

### Ökokonto Neuendorfer Moor

#### 2.4 ,Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

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

Daher sind die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1/5 BNatSchG in die bauleitplanerischen Überlegungen einzubeziehen und vorausschauend zu ermitteln und zu bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Darstellungen und Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren baulichen Anlagen bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang II+IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden.

#### Anlagenbedingt und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Die geplante Wohnbebauung ist als nicht erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten.

#### Baubedingte Beeinträchtigungen

Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen die Rodung vorhandener Gehölze und die Errichtung von Wohnbauten mit Nebenanlagen und Gärten sowie den Umbau der Erschließung. Die Intensität der Arbeiten ist nicht mit der derzeitigen möglichen Nutzung gleichzusetzen. Entsprechend sind diese Arbeiten als zeitlich befristete, aber nicht erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Die in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie wurden auf Ihre Relevanz geprüft. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für den vorliegenden rechtskräftigen B- Plan nicht relevant.

In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang II/IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	II	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich -	II	IV	Stilgewässer
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	II	IV	Laubwald
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanooides</i>	Sand-Silberscharte	*I	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut,	II	IV	Niedermoor
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes	II	IV	Gewässer
Moose	<i>Dicranum viride</i>	Grünes Besenmoos	II		Findlinge, Wald
Moose	<i>Hamatocaulis</i>	Firnisglänzendes	II		Flach- und Zwischenmooren, Nasswiesen
Molusken	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche	II	IV	Sümpfe/ Pflanzenrei. Gewässer
Molusken	<i>Vertigo angustior</i>	Schmale Windelschnecke	II		Feuchte Lebensräume, gut ausgeprägte Streuschicht
Molusken	<i>Vertigo geyeri</i>	Vierzählige Windelschnecke	II		Reliktpopulationen
Molusken	<i>Vertigo moulinsiana</i>	Bauchige Windelschnecke	II		Feuchtgebiete vorwiegend Röhrichte und Großseggenriede
Molusken	<i>Unio crassus</i>	Gemeine	II	IV	Fließgewässer
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer		IV	Gewässer
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer		IV	Bäche
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer		IV	Teiche

Gruppe	wiss. Artnamen	deutscher Artnamen	A II FFH- RL	FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer		IV	Teiche
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	II	IV	Hoch/Zwischenmoor
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle		IV	?
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	II	IV	Alteichen über 80 Jahre
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	II	IV	stehende Gewässer
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	II	IV	Gewässer
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	*I	IV	Wälder/Mulmbäume
Käfer	<i>Lucanus cervus</i>	Hirschkäfer	II		Eichen (Alt-Totbäume)
Käfer	<i>Carabus menetriesi</i>	Menetries'Laufkäfer	*I		
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	II	IV	Moore, Feuchtwiesen
Falter	<i>Lycaena hele</i>	Blauschillernder	II	IV	Feuchtwiesen /Quellflüsse
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärme		IV	Trockene Gebiete/Wald
Fische	<i>Alosa alosa</i>	Maifisch	II		Gewässer
Fische	<i>Alosa fallax</i>	Finte	II		Gewässer
Fische	<i>Salmo salar</i>	Lachs	II		Gewässer
Fische	<i>Coregonus oxyrinchus</i>	Nordseeschnäppel	*I	IV	Gewässer
Fische	<i>Romanogobio belingi</i>	Stromgründling	II		Gewässer
Fische	<i>Aspius aspius</i>	Rapfen	II		Gewässer
Fische	<i>Rhodeus amarus</i>	Bitterling	II		Gewässer
Fische	<i>Misgurnus fossilis</i>	Schlammpeitzger	II		Gewässer
Fische	<i>Cobitis taenia</i>	Steinbeißer	II		Gewässer
Fische	<i>Cottus gobio</i>	Westgroppe	II		Gewässer
Fische	<i>Pelecus cultratus</i>	Ziege	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Petromyzon marinus</i>	Meerneunauge	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Lampetra fluviatilis</i>	Flussneunauge	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Lampetra planeri</i>	Bachneunauge	II		Gewässer
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	II	IV	Gewässer/Wald
Lurche	<i>Bufo alvarius</i>	Kreuzkröte		IV	Sand/Steinbrüche
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<b>Hyla arborea</b>	<b>Laubfrosch</b>		IV	<b>Heck./Gebüsch/Waldrän./Feuchtge.</b>
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch		IV	Moore/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch		IV	Wald/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch		IV	Wald/Moore
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	II	IV	Gewässer
Kriechtiere	<i>Coronela austriaca</i>	Schlingnatter		IV	Trockenstandorte /Felsen
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte			Gewässer/Gewässernähe
<b>Kriechtiere</b>	<b>Lacerta agilis</b>	<b>Zauneidechse</b>			<b>Hecken/Gebüsch/Wald</b>
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal			Ostsee
Meeressäuger	<i>Halichoerus grypus</i>	Kegelrobbe			Ostsee
Meeressäuger	<i>Phoca vitulina</i>	Seehund			Ostsee
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus			Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb.
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus			Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-Fledermaus			Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus			Kulturlandschaft/Gewässer
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus			Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus			Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr			Wald
<b>Fledermäuse</b>	<b>Myotis mystacinus</b>	<b>Kleine Bartfledermaus</b>			<b>Kulturlandschaft/Siedlungsgeb</b>
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus			Kulturlandschaft/Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler			Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler			Gewässer/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhauffledermaus			Gewässer/Wald
<b>Fledermäuse</b>	<b>Pipistrellus pipistrellus</b>	<b>Zwergfledermaus</b>			<b>Kulturlandschaft/Siedlungsgeb</b>
<b>Fledermäuse</b>	<b>Pipistrellus pygmaeus</b>	<b>Mückenfledermaus</b>			<b>Kulturlandschaft/Siedlungsgeb</b>
Fledermäuse	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr			Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
<b>Fledermäuse</b>	<b>Plecotus austriacus</b>	<b>Graues Langohr</b>			<b>Kulturlandschaft/Siedlungsgeb</b>
<b>Fledermäuse</b>	<b>Vespertilio murinus</b>	<b>Zweifarb-Fledermaus</b>			<b>Kulturlandschaft/Siedlungsgeb</b>
Landsäuger	<i>Canis lupus</i>	Wolf			
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber			Gewässer

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
<b>Landsäuger</b>	<b>Lutra lutra</b>	<b>Fischotter</b>			<b>Gewässer / Land</b>
<i>Landsäuger</i>	<i>Muscardinus avelanarius</i>	<i>Haselmaus</i>			<i>Mischwälder mit Buche /Hasel</i>

\*prioritäre Art

**fett gedruckte Arten können aufgrund des Lebensraumes, oder des Aktionsradius als betroffen nicht ausgeschlossen werden** *kursiv geschriebene Arten sind bereits aufgrund des Lebensraumes als betroffen auszuschließen*

Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten, die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszulösen.

#### **Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie**

Im Vorhabensgebiet bzw. dem planungsrelevanten Umfeld befinden nach derzeitigem Kenntnisstand keine aktuellen bzw. historischen Standorte von Pflanzenarten, die im Anhang IV der FFH- Richtlinie aufgeführt sind. Entsprechend ist eine Betroffenheit der Pflanzenarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie auszuschließen.

#### **Säugetiere**

Der Fischotter ist entsprechend Rasterkartierung aufgezeigt. Vorkommen sind bei Törber gesichert. Aufgrund der als Insel eingekapselten Randlage, die durch beidseitige Wohnbebauung und Gewerbe (Wasserwerk und Schule / Sport abgeschirmt wird, ist bei Wanderbewegungen entlang des Radegasttales / der Tieneniederung ein Einschwenken in diesen Bereich und damit eine Betroffenheit auszuschließen.

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen besteht potenziell eine Bedeutung als Nahrungshabitat für die Artengruppe der Fledermäuse.

Aufgrund der Eigenart des Vorhabens kommt es bau-, und betriebsbedingt zu Auswirkungen auf eine mögliche Funktion des Untersuchungsgebietes als Nahrungs- und Jagdhabitat für Fledermäuse, die aber nicht als erheblich einzustufen ist.

Die nicht erhebliche Beeinträchtigung durch die Umstrukturierung des Gebietes wird mit der Erhaltung des Waldes am Gebietsrand gemindert.

Höhlenbäume und sonstige Quartierstrukturen im Gebiet sind nicht vorhanden.

Der Friedhof mit seinen Altbäumen wird nicht beeinträchtigt.

Der Art der Beleuchtung des Weges ist erhöhter Aufmerksamkeit zu widmen. (Vermeidungsmaßnahme u.a. Einsatz von Natriumdampflampen / oder LED).

#### Wanderkorridore

Die Lage schließt die Eignung als Wanderkorridor sicher aus. (siehe auch Fischotter)

#### **Reptilien**

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen können potenziell die Arten Waldeidechse, Blindschleiche und Zauneidechse als bodenständige Arten vorkommen. Die maßgeblichen Habitatbestandteile der potenziell vorkommenden Arten liegen am Rand der Eingriffs- und Vorhabenflächen. Günstige Habitatstrukturen (Böschungen mit offenen Bodenflächen / Steine als Tagesversteck am Waldrand) sind östlich und südlich außerhalb des Geltungsbereiches vorzufinden und bleiben erhalten.

Bei den Begehungen am 10.05. 2013 Abend-Nacht und 12.05.2013 Früh wurden keine aktiven Tiere vorgefunden, allerdings konnte in den Randbereichen zur Tiene (Wald) außerhalb des Geltungsbereiches bei der Untersuchung von Tagesverstecken die Waldeidechse nachgewiesen werden.

Mit der Erhaltung und Einbeziehung von Strukturen an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches und der Integration der Grünflächen an der Saumgrenze werden potentielle Habitatstrukturen geschaffen.

Als vorbeugende Maßnahme ist die Festschreibung des Beginns der Baufeldfreimachung ab 15. August bis Ende Sept. aufzunehmen, da durch die Erschütterung der Baumaschinen und der Vibrationsempfindlichkeit der Eidechsen das Aufsuchen von möglichen Winterquartieren und damit eine Beeinträchtigung verhindert werden kann.

### **Amphibien**

Im Rahmen der Realisierung des Vorhabens kommt es zu keinem Verlust von Habitatstrukturen von Amphibien. Potenzielle Laichgewässer sowie Wanderungskorridore sind im Nahbereich des Plangebietes nicht vorhanden und können somit auch nicht beeinträchtigt werden.

Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Arten auszugehen. Besondere artenschutzrechtlich abzuleitende Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich der Artengruppe der Amphibien sind nicht erforderlich. Es kommt zu keiner Beeinträchtigung der Artengruppe Amphibien

### **Avifauna**

Es wird aufgrund der vorhandenen Datenlage eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt.

Es erfolgte die Abprüfung der relevanten Arten europäischer Vogelarten entsprechend:

Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,

Arten des Artikels IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,

Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der BRD (Kategorie 0-3),

Arten mit besonderen Habitatansprüchen (Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung),

Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,

in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,

Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mindestens 40% des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1000 Brutpaaren in M-V).

Für alle anderen europäischen Vogelarten erfolgte eine pauschale gruppenweise Prüfung für:

Überflieger ohne Bindung an den Vorhabensraum,

Nahrungsgäste, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird,

ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne spezielle Habitatsansprüche („Allerweltsarten“).

### Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvogelarten

Durch das Vorhaben werden überwiegend Flächen in Anspruch genommen, die eine geringere Bedeutung für Brutvogelarten („Allerweltsarten“) besitzen. Der artenschutzrechtliche Funktionsverlust wird jedoch durch die Erhaltung von Wald / Feldgehölz) bzw. den Umbau der Eingrünung des Vorhabensgebietes gemindert. Es ist davon auszugehen, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine maßgeblichen Lebensraumverluste für Brutvogelarten auftreten werden.

### Horst- Höhlen und Gebäudebrüter

Horst und Höhlenbäume oder Gebäudestrukturen sind im Gebiet nicht vorhanden.

Aufgrund der nicht vorhandenen Habitatstrukturen besteht potenziell keine Bedeutung für Horst-, Höhlen und Gebäudebrüter.

### Koloniebrüter

Brutkolonien oder Sammelplätze sind im oder am Geltungsbereich nicht vorhanden

Aufgrund der nicht vorhandenen Habitatstrukturen im Gebiet besteht potenziell keine Bedeutung für Koloniebrüter.

### Rastflächen

Rastflächen sind entsprechend Gutachtlicher Landschaftsrahmenplanung in [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de) nicht benannt.

Aufgrund der als Insel eingekapselten Randlage und der Flächengröße des Vorhabensgebietes, ist keine tatsächlichen Bedeutung der Vorhabensflächen für durchziehende Vogelarten einzustellen.

### Raumrelevante Arten

Für die raumrelevanten Arten, auch Überflieger ist ein Verlust des Nahrungsraumes nicht relevant - hohes vorhandenes Störpotential. Ausreichend Ausweichräume stehen zur Verfügung.

Es ist davon auszugehen, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine maßgeblichen Lebensraumverluste für raumrelevante Arten auftreten werden.

Für die Artengruppe der Avifauna besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Als vorbeugende Maßnahme ist die Festschreibung der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit vom 15. August bis 28. Februar (siehe auch Zauneidechse) aufzunehmen.

### Verbote

Im Hinblick auf das Tötungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da das Plangebiet nicht im direkten Umfeld der Quartiere und Brutstätten geschützter Arten liegt, so dass sich der Eintritt eines erhöhten Tötungsrisikos für Tiere nicht aufdrängt.

Im Hinblick auf das Störungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da zu möglichen Fledermaus- und Vogellebensräumen insgesamt ausreichende Abstände bestehen bzw. mögliche Störungen der Fledermäuse, Brut- und Rastvögel im Randbereich des Plangebietes voraussichtlich nicht bestehen und nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen.

Im Hinblick auf das Zerstörungsverbot der Fortpflanzungs- und Ruhestätten besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da die geschützten Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten der potentiell betroffenen Vogelarten auf der beplanten Fläche nur während der Brutsaison (März bis September) bestehen und sich die Tiere in der folgenden Saison neue Brutstätten und Nester schaffen. Es können somit durch Bauzeiten außerhalb der Brutsaison oder Baubeginn vor der Saison Konflikte vermieden werden. Bei den betroffenen Arten, die Brutstätten im Plangebiet haben könnten, handelt es sich um Arten, die lokal über hinreichende Ausweichräume verfügen.

Zerstörungen von Biotopen streng geschützter Arten im Sinne des § 19 (3) BNatSchG sind mit der Überplanung der Fläche nicht zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

*Artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge entsprechend der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs 1 BNatSchG (Zugriffsverbote, unter Berücksichtigung Europäische Vogelarten sowie der Arten des Anhangs II / IV der FFH-Richtlinie) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu stellen.*

## **2.5 Schutzgebiete**

### **Internationale Schutzgebiete**

FFH- Gebiet "Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen" DE 2132-303

FFH- Arten:

**Artnamen**

<b>deutsch</b>	<b>wissenschaftlich</b>
Zierliche Tellerschnecke	Anisus vorticulus
Steinbeißer	Cobitis taenia
Groppe	Cottus gobio
Flußneunauge	Lampetra fluviatilis
Bachneunauge	Lampetra planeri
Sumpf-Glanzkraut	Liparis loeselii
<b>Fischotter</b>	<b>Lutra lutra</b>
Schlammpeitzger	Misgurnus fossilis
Kammolch	Triturus cristatus
Gemeine Flußmuschel	Unio crassus
Schmale Windelschnecke	Vertigo angustior
Vierzähmige Windelschnecke	Vertigo geyeri
Bauchige Windelschnecke	Vertigo moulinsiana

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag konnte die Betroffenheit des Fischotters sicher ausschließen.

Die Betroffenheit der Gewässergebundene Arten kann sicher ausgeschlossen werden. Feuchtbereiche benötigenden Arten können aufgrund der Lage des Geltungsbereiches, der Höhenlage zur Radegast und der Biotoptypen entsprechend Landschaftsplan ebenfalls ausgeschlossen werden.

Für den Kammolch ist kein Fund in der Nähe des Geltungsbereiches bekannt.

FFH- Lebensraumtypen:

- 1150 Strandseen der Küste
- 1330 Salzgrünland des Atlantiks, der Nordsee- und Ostsee mit Salzschwadenrasen
- 3140 Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Stillgewässer mit benthischer Armelechteraigen-Vegetation (Characeae)
- 3150 Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions
- 3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitriche-Batrachion,**
- 6430 Feuchte Hochstaudensäume der planaren bis alpinen Höhenstufe inkl. Waldsäume
- 6510 Extensive Mähwiesen der planaren bis submontanen Stufe (Arrhenatherion, Brachypodio-Centauregion nemoralis)
- 7220 Kalktuff-Quellen (Cratoneurion)
- 7230 Kalkreiche Niedermoore
- 9130 Waldmeister- Buchenwald
- 9180 Schlucht- und Hangmischwälder (Tilio-Acerion)
- 91E0\* Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)

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

Über den östlich des Gebietes liegenden Entwässerungsgraben und der Tiene besteht eine Verbindung zum Naturschutzgebiet Nr. 308 „Radegast“, das in diesem Bereich flächengleich mit dem FFH- Gebiet DE 2132-303 "Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen" ist.

Mögliche gebietsübergreifende Auswirkungen der geplanten Baufläche wären somit nur über das Fließgewässersystem, hier der Entwässerungsgraben in ca. 100m Entfernung mit sonstigem Feuchtgrünland möglich. Beeinträchtigungen durch abfließendes Oberflächenwasser oder Abwasser (Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung) sind aber nicht zu erwarten.

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

**Eine Vorprüfung zur Verträglichkeit des Planvorhabens mit den Schutzbestimmungen des FFH- Gebietes ist daher nicht erforderlich.**

## 2.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

## 3 Zusätzliche Angaben

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

Folgende Methoden und technische Verfahren wurden verwendet:

- Biotopkartierung unter Verwendung der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ (Schriftenreihe des LAUN 1998 / Heft 1),
- Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Schriftenreihe des LUNG 1999 / Heft 3, Stand der Überarbeitung 01.2002),
- Bestandserfassung Amphibien und Bewertung Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Rehna, Ingenieurbüro Uhle (ibu) -Ingenieurbüro für Umweltplanung- Kirchstraße 28 23936 Grevesmühlen, 20. Juni 2013

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

Es traten keine besonderen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auf. Als Grundsatzproblem ist die Einstufung als Feldgehölz und Wald (bei eindeutiger Zuordnung als Wald durch die Größe, ohne besondere Zusatzklassifizierung (trocken / feucht) für das Feldgehölz) anzusehen.

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

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

Art der Maßnahme	Zeitpunkt, Turnus	Hinweise zur Durchführung
Kontrolle der Herstellung und ordnungsgemäßen Entwicklung der festgesetzten	Fünf Jahre nach Erlangung der Rechtskraft, in der	Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation

Ausgleichsmaßnahmen	Folge alle fünf Jahre	
Gab es unerwartete Konflikte zwischen der gewerblichen Nutzung und benachbarten Nutzungen (Lärm, Geruch) oder Auswirkungen auf die Umwelt (nicht Beachtung Verbote im Trinkwasserschutzgebiet)	auf Veranlassung, oder nach Information durch Fachbehörden	Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation, ggf. Maßnahmen

### 3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zum Bebauungsplan Nr. 15 „Am Wasserwerk“ der Stadt Rehna wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dargelegt wurden. Die Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurden berücksichtigt und der Umweltbericht wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens fortgeschrieben.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Umwidmung einer Grünlandfläche in eine Wohnbaufläche. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,9 ha.

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.

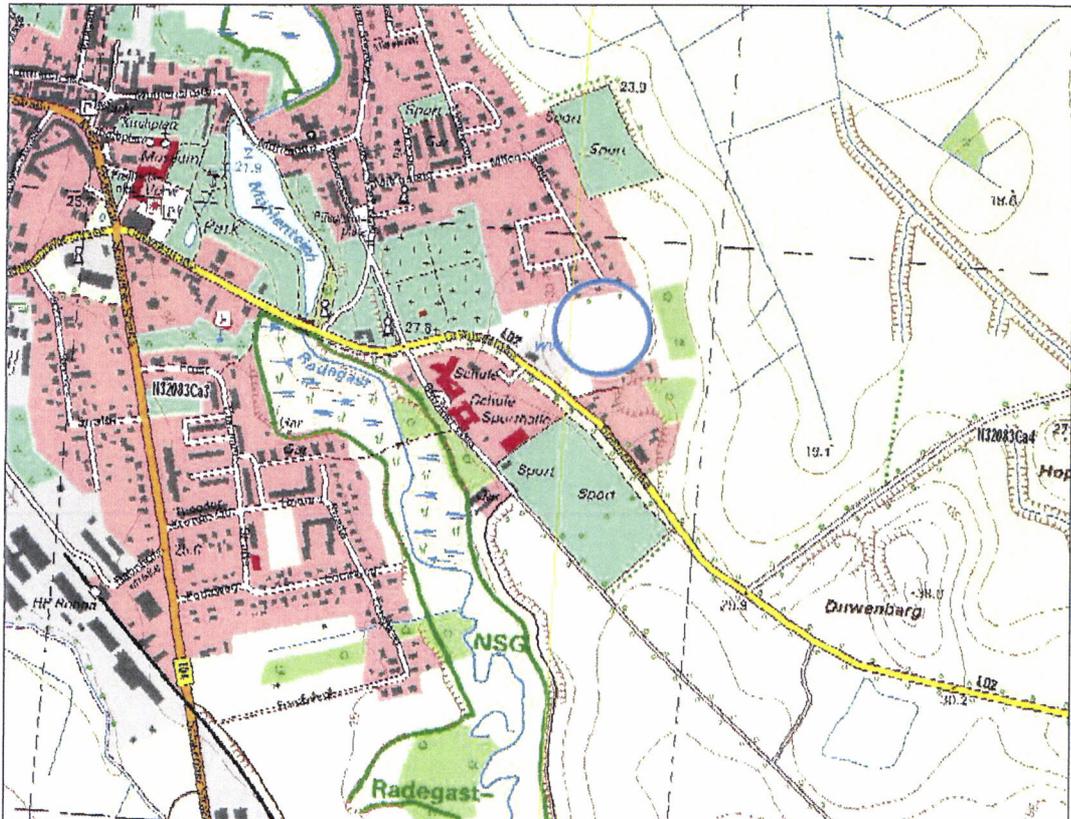
Eine Prüfung der Schutzanforderungen des FFH – Gebietes ergab das erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen sind und keine FFH- Vorprüfung durchzuführen ist.

Der AFB und eine zusätzliche Kartierung für Amphibien ergab das ein Ausnahmetatbestand (Verbotstatbestand nach § 44 NatSchG) nicht besteht.

Zur Minderung der Umweltauswirkungen sind insbesondere Festsetzungen zur Grundflächenzahl vorgesehen. Die verbleibenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sollen durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Ersatzmaßnahmen (Pflanzungen) und das Ökokonto Neuendorfer Moor ausgeglichen werden.

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

Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Rehna  
&  
Bestandserfassung Amphibien und Bewertung



Im Auftrag der  
Stadt Rehna  
Freiheitsplatz 1  
19217 Rehna

Auftragnehmer:  
Ingenieurbüro Uhle (ibu)  
Ingenieurbüro für Umweltplanung  
Kirchstraße 28  
23936 Grevesmühlen

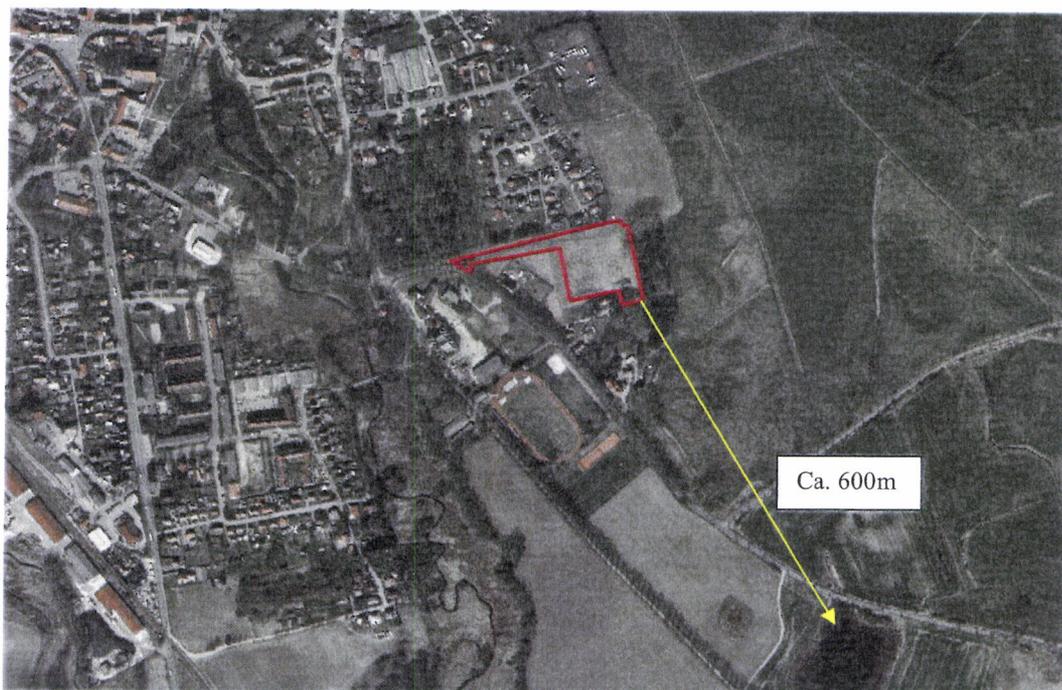
Grevesmühlen, den 20. Juni 2013

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Aufgabenstellung /Vorhabenbeschreibung .....	3
2. Bestandssituation .....	3
3. Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange .....	5

## 1. Aufgabenstellung /Vorhabenbeschreibung

Unter Berücksichtigung der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde erfolgte im Bereich des B-Planes Nr. 15 eine Bestandserfassung der Amphibien, bzw. die Bestandserfassung von potenziellen Amphibienhabitaten. Gleichzeitig erfolgt eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange dieser Artengruppe.



## 2. Bestandssituation

Die Fläche wird überwiegend von regelmäßig gemähtem Grünland eingenommen. Hauptbestandbildner ist Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*), in Randbereichen auch Glatthafer (*Arrhenetum elatius*). In den Randlagen zu den nördlich vorhandenen Siedlungsbereichen sind einige wenige Bäume (2 Obstbäume und 2 Linden) vorhanden. Das Gebiet grenzt an die besiedelte Ortslage mit Wohngrundstücken, den Friedhof und das Wasserwerk. Östlich befindet sich ein kleiner Nadelholzbestand, an welchen sich weiter östlich größere von Gräben durchzogene Grünländer anschließen.

Die Fläche wurde im Juni 2013 mehrfach begangen. Insbesondere wurde auf Amphibien mit großem Aktionsradius und geringerer Gewässerbindung geachtet. Doch auch diese theoretisch noch anzutreffenden Arten wie Erdkröte, Grasfrosch und Laubfrosch konnten nicht gefunden werden.

Das nächste Kleingewässer befindet sich in einer Entfernung von > 600m südöstlich des Plangebietes an der Landesstraße nach Grevesmühlen.

Das Plangebiet selbst stellt keinen Lebensraum für Amphibien dar. Auch als Sommerlebensraum im Umfeld von Kleingewässern hat es aufgrund ungenügend vorhandener Strukturen und der großen Entfernung zu möglichen Laichgewässern keine Bedeutung.



Foto 1 : Plangebiet, Blick in östliche Richtung (im Hintergrund Nadelholzbestand)



Foto 2 : Plangebiet, Blick in westliche Richtung zur Ortslage

### 3. Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange

Im Rahmen der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, nicht gegen §44 des BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten verstoßen.

Das Vorkommen der zu prüfenden Artengruppe (Amphibien) wurde überprüft. Das Vorkommen jeglicher Arten von Amphibien kann zum derzeitigen Zeitpunkt ausgeschlossen werden. Bei den vorgenommenen Ortsbegehungen konnten keine Amphibien aufgefunden werden. Es befinden sich weder Laichhabitats noch geeignete Landlebensräume im untersuchten Gebiet. Auch die großflächig vorhandene kurz gehaltene Grünlandfläche auf frischem bis trockenem Standort stellt kein optimales potenzielles Habitat dar. Die Fläche liegt auch nicht innerhalb eines möglichen Wanderungskorridors. In Richtung Radegast, hier befinden sich geeignete Landlebensräume (z.B. für den Moorfrosch), ist eine unüberwindliche Barriere durch Infrastruktur (Straßen) und Siedlungslage vorhanden.

Der Aktionsradius für die meisten Amphibienarten reicht von möglichen Laichgebieten auch nicht bis in das Gebiet. Dies würde uneingeschränkt nur auf die Erdkröte zutreffen, welche im Plangebiet jedoch keinerlei Unterschlupfmöglichkeiten findet. Gehölzstrukturen wie der Nadelholzbestand sind auch eher ungeeignet und stellen sogar ein Wanderungshindernis dar. Hier kann sogar sicher davon ausgegangen werden, dass mit der Neubepanung des Gebietes (B-Plan Nr. 15) geeignetere Habitatstrukturen entstehen werden.

Der Teichfrosch kann durchaus im Bereich der östlich liegenden Gräben vorkommen. Jedoch ist die Art stark an den Gewässerlebensraum gebunden, so dass sicher davon auszugehen ist, dass er im Plangebiet nicht auftritt.

Der Laubfrosch kann geeignete Vertikalstrukturen im unmittelbaren Umland finden. Hier sind insbesondere die Siedlungslagen mit Gebüschstrukturen geeignet. Aufgrund der großen Entfernung zu möglichen Laichgewässern ist aber auch hier das Vorkommen eher unwahrscheinlich. Die Individuen müssten stark befahrene Straßen, größere Freiflächen (mit geringer Struktur) sowie Nadelholzbestände überwinden.

### **Naturschutzrechtliche Bewertung der Erheblichkeit des Vorhabens**

#### Auswirkungen des Vorhabens auf Amphibien

Potenzielle Laichgewässer befinden sich in einer Entfernung von mehr als 600m.

Aufgrund ihres großen Aktionsradius von mehr als 2km ist das Vorkommen der Erdkröte im Gebiet möglich. Trotz geringer Habitatansprüche schließen die fehlenden Unterschlupfmöglichkeiten das Vorkommen der Art jedoch aus.

Grasfrosch und Laubfrosch haben im Schnitt nur einen maximalen Aktionsradius zwischen 600-800m und könnten vereinzelt ebenfalls in das Gebiet einwandern. Aufgrund der Strukturarmut bzw. das Vorhandensein ungeeigneter Habitats ist das Plangebiet für den Laubfrosch und den Grasfrosch als Landlebensraum aber auszuschließen. Das Vorkommen aller anderen Amphibienarten kann aufgrund ihres geringen Aktionsradius oder aufgrund ihrer Gewässerbindung bzw. aufgrund der Bindung an Feuchtbiotope im Gewässernahbereich ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Realisierung des Vorhabens kommt es zu keinem Verlust von Habitatstrukturen von Amphibien. Potenzielle Laichgewässer sowie Wanderungskorridore sind im Nahbereich des Plangebietes nicht vorhanden und können somit auch nicht beeinträchtigt werden.

Die Betroffenheit dieser Artengruppe durch das Vorhaben ist auszuschließen. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt nicht vor.

#### Artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand

**Aufgrund der Ergebnisse der Überprüfung der artenschutzrechtlich relevanten Artengruppe der Amphibien ist keine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Ein Ausnahmetatbestand (Verbotstatbestand nach § 44 NatSchG) besteht nicht.**

Besondere artenschutzrechtlich abzuleitende Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich der Artengruppe der Amphibien sind nicht erforderlich. Es kommt zu keiner Beeinträchtigung der Artengruppe Amphibien.

**Anlage 3:** zur Wasserschutzgebietsverordnung vom der Wasserfassung Rehna

**Katalog der Verbote und Nutzungsbeschränkungen in den Schutzzonen**

Es sind

	im Fassungs- bereich	in der engeren Schutzzone	in der weiteren Schutzzone
entspricht Zone	I	II	III

**1. bei landwirtschaftlichen, forstwirtschaftlichen und gärtnerischen Nutzungen:**

1.1 Anwendung von flüssigen stickstoffhaltigen Wirtschaftsdüngern (u.a. Gülle, Jauche, Gärsubstraten, Silagesickersäften, Schlempe) und Geflügelkot sowie flüssigen organischen und organisch-mineralischen stickstoffhaltigen Düngemitteln, Bodenhilfsstoffen, Kultursubstraten oder Pflanzenhilfsmitteln (u.a. Gärsubstraten, Schlempen aus gewerblichen Anlagen) gemäß DüMV*	verboten	<ul style="list-style-type: none"> <li>erlaubt, je Schlag bis in Höhe des Nährstoffbedarfs der angebauten Fruchtart jedoch nur bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 170 kg/ha/a N je Schlag** entsprechend den Vorgaben der DüV***</li> <li>verboten auf Dauergrünland vom 15. Oktober bis 15. Februar</li> <li>verboten auf unbestellten Ackerflächen vom 1. Oktober bis 28./29. Februar</li> <li>verboten auf bestellten Ackerflächen vom 1. Oktober bis 15. Februar</li> </ul> verboten auf erosionsgefährdeten Flächen ohne unverzügliche Einarbeitung
1.2 Anwendung von festen stickstoffhaltigen Wirtschaftsdüngern sowie festen organischen und organisch-mineralischen stickstoffhaltigen Düngemitteln, Bodenhilfsstoffen, Kultursubstraten oder Pflanzenhilfsmitteln	verboten	erlaubt, je Schlag bis in Höhe des Nährstoffbedarfs der angebauten Fruchtart jedoch nur bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 170 kg/ha/a N je Schlag entsprechend den Vorgaben der DüV
1.3 Anwendung von flüssigen und festen stickstoffhaltigen Düngemitteln, Bodenhilfsstoffen, Kultursubstraten oder Pflanzenhilfsmitteln, die der BioAbfV**** oder der AbfKlärV***** unterliegen		verboten
1.4 Anwendung von mineralischen N-, P-, K- und Kalkdüngemitteln, (Handelsdüngemittel)	verboten	<ul style="list-style-type: none"> <li>erlaubt, entsprechend den Vorgaben der DüV</li> <li>erlaubt im Falle der Ausbringung von mineralischen stickstoffhaltigen Düngemitteln, wenn die Ermittlung des Düngedarfs auf der Grundlage von Nmin-Untersuchungen oder der Berechnung mit in MV anerkannten Düngungsprogrammen erfolgt</li> </ul>

\*Düngemittelverordnung vom 26. November 2003 (BGBl. I S. 2373), geändert durch die Verordnung vom 3. November 2004 (BGBl. I S. 2767)

\*\*Für die Lagerungs- und Ausbringungsverluste und die Berechnung des Nährstoffbedarfs und des Nährstoffeinsatzes sind die Vorgaben der DüV einzuhalten

\*\*\*Düngeverordnung vom 10. Januar 2006 (BGBl. I, S. 33)

\*\*\*\*Bioabfallverordnung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2955), zuletzt geändert durch § 11 Absatz 1 der Verordnung vom 26. November 2003 (BGBl. I S. 2373)

\*\*\*\*\*Klärschlammverordnung vom 15. April 1992 (BGBl. I S. 912), zuletzt geändert durch § 11 Absatz 2 der Verordnung vom 26. November 2003 (BGBl. I S. 2373)

	im Fassungs- bereich	in der engeren Schutzzone	in der weiteren Schutzzone
entspricht Zone	I	II	III
1.5 Errichtung oder Erweiterung von Anlagen zum Lagern und Abfüllen von festen und flüssigen stickstoffhaltigen Wirtschaftsdüngern sowie organischen und organisch-mineralischen stickstoffhaltigen Düngemitteln, Bodenhilfsstoffen, Kultursubstraten oder Pflanzenhilfsmitteln	verboten		<ul style="list-style-type: none"> <li>erlaubt, wenn sie den Vorgaben der VawS* und der VwV JGS-Anlagen** entsprechen</li> </ul>
1.6 unbefestigte Lagerung von Wirtschaftsdüngern, Düngemitteln, Bodenhilfsstoffen, Kultursubstraten oder Pflanzenhilfsmitteln	verboten		erlaubt für feste Wirtschaftsdüngemittel <ul style="list-style-type: none"> <li>bei schwer wasserdurchlässigen Böden (stark lehmiger Sand-Ton) oder mit Unterflursicherung gegen Nährstoffaustrag (z.B. Folie, Strohmatten)</li> <li>Zwischenlagerung von Stallung (Festmist) zwecks technologischer Bereitstellung zur Ausbringung je nach Geschütztheitsgrad des genutzten Grundwasserleiters höchstens 14 Tage***</li> </ul>
1.7 Errichtung oder Erweiterung ortsfester Anlagen zur Gärfutterbereitung	verboten		erlaubt, Gärfutteraufbereitungsanlagen mit Silagesickersaftbehältern, die entsprechend der VwV JGS-Anlagen errichtet werden
1.8 Gärfutterbereitung in ortsveränderlichen Anlagen	verboten	erlaubt, Gärfutterbereitung in ordnungsgemäß verschlossenen Ballen- und Schlauchsilagebehältern und bei Lagerung bis zu einem Jahr	
1.9 Errichtung, Betrieb oder Erweiterung von Stallungen	verboten		erlaubt, wenn die ordnungsgemäße Verwertung der anfallenden Nährstoffe entsprechend Punkt 1.1 und 1.2 in der Schutzzone gewährleistet ist oder eine anderweitige Verwertung außerhalb der Schutzzone gesichert ist
1.10 Freilandtierhaltung im Sinne von 8.1	verboten		erlaubt, wenn die Nährstoffeinträge über die tierischen Ausscheidungen der Freilandtierhaltung den Nährstoffentzug entsprechend DüV (Bilanzwert) unterschreiten
1.11 Beweidung	verboten		erlaubt, wenn aufgrund des Viehbesatzes keine großflächige Zerstörung der Grasnarbe auftritt
1.12 Anwendung von Pflanzenschutzmitteln	verboten		<ul style="list-style-type: none"> <li>erlaubt, wenn die Vorschriften des Pflanzenschutzrechts und die Gebrauchsanleitungen beachtet werden</li> <li>verboten, für Pflanzenschutzmittel mit besonderen Auflagen für den Wasserschutz</li> </ul>
1.13 Anwendung von Pflanzenschutzmitteln aus Luftfahrzeugen	verboten		
1.14 Beregnung landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzter Flächen	verboten		erlaubt, bei bestehendem Zusatzwasserbedarf und wenn die Beregnungshöhe 10 mm pro Tag oder 30 mm pro Woche nicht überschreitet

\*Anlagenverordnung vom 5. Oktober 1993 (GVOBl. M-V S. 887), zuletzt geändert durch Verordnung vom 14. Dezember 2005 (GVOBl. M-V S. 566)

\*\*Es wird auf die Verwaltungsvorschrift JGS-Anlagen vom 5. Oktober 1993 (AmtsBl. M-V S. 1731) hingewiesen, die nähere Ausführungen zur baulichen Gestaltung (u.a. Leckageerkennung) enthält

\*\*\*muss durch die untere Wasserbehörde in der konkreten WSGVO genau geregelt werden

	im Fassungs- bereich	in der engeren Schutzzone	in der weiteren Schutzzone
entspricht Zone	I	II	III
1.15 Errichtung oder Erweiterung von Gartenbaubetrieben	verboten		erlaubt, wenn die gute fachliche Praxis entsprechend den Vorgaben des Dünge- und Pflanzenschutzrechtes umgesetzt wird
1.16 Errichtung oder Erweiterung von Kleingartenanlagen	verboten		erlaubt
1.17 Neuanlage oder Erweiterung von Baumschulen, forstlichen Pflanzgärten, Hopfen-, Gemüse-, Obst- und Zierpflanzenanbau	verboten		erlaubt, wenn die gute fachliche Praxis entsprechend den Vorgaben des Dünge- und Pflanzenschutzrechtes umgesetzt wird
1.18 Errichtung oder Änderung landwirtschaftliche Drainageanlagen	verboten	verboten, ausgenommen Unterhaltungsmaßnahmen	
1.19 Umwidmung von Dauergrünland im Sinne von Pkt. 8.2	verboten		
1.20 offener Ackerboden im Sinne von Pkt. 8.3	verboten		verboten, soweit dies Anbau-, Standort- oder Witterungsbedingungen nicht ausschließen oder keine wendende Bodenbearbeitung im Herbst durchgeführt wird

## 2. bei sonstigen Bodennutzungen

Veränderungen und Aufschlüsse der Erdoberfläche, selbst wenn Grundwasser nicht aufgedeckt wird, insbesondere Kies-, Sand- und Tongruben, Steinbrüche, Übertagebergbau und Torfstiche sowie Wiederverfüllung von Erdaufschlüssen (soweit nicht in Pkt. 3 bis 6 geregelte Tatbestände vorliegen)	verboten	verboten, ausgenommen Bodenbearbeitung im Rahmen der ordnungsgemäßen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung	verboten, wenn die Schutzfunktion der Deckschichten hierdurch wesentlich gemindert wird
--	----------	--	---

## 3. bei Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

3.1 Errichtung oder Erweiterung von Rohrleitungsanlagen für wassergefährdende Stoffe im Sinne des § 19 a WHG	verboten		
3.2 Lagern, Abfüllen oder Umschlagen wassergefährdende Stoffe im Sinne des § 19g Abs.5 WHG, auch Pflanzenschutzmittel	verboten	verboten, außerhalb von Anlagen nach Pkt. 3.3	
3.3 Errichtung oder Erweiterung von Anlagen zum Lagern, Abfüllen oder Umschlagen, Herstellen, Behandeln oder Verwenden von wassergefährdenden Stoffen im Sinne des § 19g WHG	verboten		verboten, ausgenommen unterirdische Anlagen der Gefährdungsstufen A und B sowie oberirdische Anlagen der Gefährdungsstufen A, B und C (VAwS)*

	im Fassungs- bereich	in der engeren Schutzzone	in der weiteren Schutzzone
entspricht Zone	I	II	III
3.4 Bau und Betrieb unterirdischer Stromleitungen mit flüssigen wassergefährdenden Kühl- und Isoliermitteln	verboten		
3.5 Abfall im Sinne der abfallrechtlichen Vorschriften und bergbauliche Rückstände zu behandeln, zu lagern oder abzulagern sowie Anlagen zur Ablagerung, Behandlung und zum Umschlag von Abfällen zu errichten und zu betreiben	verboten		verboten, ausgenommen vorübergehende Lagerung in dichten Behältern und die Kompostierung aus dem Haushalt stammender Abfälle zur Verwertung im eigenen Hausgarten
3.6 Errichtung oder Erweiterung von Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Herstellen, Behandeln und Verwenden radioaktiven Materials	verboten		verboten, ausgenommen sind Anlagen im medizinischen Bereich und der Prüf-, Meß- und Regeltechnik
3.7 Anwendung von Pflanzenschutzmitteln auf Freilandflächen ohne landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche oder erwerbsgärtnerische Nutzung sowie zur Unterhaltung von Verkehrswegen	verboten		verboten wie Pkt. 1.13
3.8 Verwendung von Auftausalzen auf Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen	verboten	verboten, ausgenommen Straßen, die nach RiStWag* ausgebaut und entwässert sind und von denen das anfallende Oberflächenwasser vollständig aus dem Wasserschutzgebiet herausegeleitet wird	

#### 4. bei Abwasserbeseitigung und Abwasseranlagen

4.1 Errichtung oder Erweiterung von Abwasserbehandlungsanlagen	verboten	verboten, ausgenommen die Sanierung bestehender Abwasserbehandlungsanlagen im Sinne des Gewässerschutzes	
4.2 Errichtung oder Erweiterung von Regen- und Mischwasserentlastungsbauwerke	verboten		verboten, ausgenommen Anlagen, die nach Bedarf, mindestens jedoch alle 5 Jahre, durch Inspektionen auf Schäden überprüft werden
4.3 Errichtung oder Erweiterung von Trockenaborten	verboten		verboten, ausgenommen mit dichtem Behälter
4.4 Ausbringen von Abwasser	verboten		

\*Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten, eingeführt durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen – Allgemeines Rundschreiben Straßenbau, Nr. 14/2002 vom 24. Juli 2002 in der jeweils geltenden Fassung

	im Fassungs- bereich	in der engeren Schutzzone	in der weiteren Schutzzone
entspricht Zone	I	II	III
4.5 Versickerung oder Versenkung von Abwasser (einschließlich Kühlwasser und Wasser aus Wärmepumpenanlagen) sowie Errichtung oder Erweiterung von Anlagen zur Versickerung oder Versenkung von Abwasser	verboten		verboten, ausgenommen das Versickern von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser und biologisch behandeltem Abwasser aus Kleinkläranlagen großflächig über die belebte Bodenzone
4.6 Versickerung oder Versenkung des von Dachflächen abfließenden Niederschlagswassers sowie Errichtung und Erweiterung von Anlagen zur Versickerung und Versenkung des von Dachflächen abfließenden Niederschlagswassers	verboten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• verboten, ausgenommen bei großflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone</li> <li>• verboten für Metalldächer und Dachentwässerungen aus Metall sowie von teerhaltigen Pappdächern</li> </ul>	erlaubt
4.7 Errichtung oder Erweiterung von Anlagen zum Durchleiten oder Ableiten von Abwasser	verboten	verboten, ausgenommen Anlagen zur öffentlichen Abwasserentsorgung, die entsprechend den Anforderungen des ATV A 142* errichtet und betrieben werden	verboten, ausgenommen Entwässerungsanlagen, die entsprechend den Anforderungen des ATV a 142 errichtet und betrieben werden
4.8 Einleiten von Schmutzwasser** in Oberflächengewässer	verboten		verboten, sofern das Gewässer anschließend die Schutzzone II durchfließt

\*Abwassertechnische Vereinigung o.V. (ATV); Regelwerk, Abwasser-Abfall; Arbeitsblatt A 142: "Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten"  
\*\* siehe § 39 Abs. 1. des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern

5. bei Verkehrswegebau, Plätzen mit besonderer Zweckbestimmung, Untertage-Bergbau

	im Fassungs- bereich	in der engeren Schutzzone	in der weiteren Schutzzone
entspricht Zone	I	II	III
5.1 Errichtung oder Erweiterung von Straßen, Wege und sonstige Verkehrsflächen	verboten	verboten, ausgenommen öffentliche Feld- und Waldwege, beschränkt öffentliche Wege, Eigentümerwege und Privatwege bei breitflächigem Versickern des abfließenden Wassers	erlaubt, wenn die RiStWag beachtet werden; ansonsten verboten wie in Zone II
5.2 Errichtung oder Erweiterung von Eisenbahnanlagen	verboten	verboten	verboten bei Rangier- und Güterbahnhöfen
5.3 Verwendung von wassergefährdenden auslaug- oder auswaschbare Materialien (z.B. Schlacke, Bauschutt, Teer, Imprägniermittel u.ä.) zum Straßen-, Wege-, Eisenbahn- und Wasserbau und zum Errichten von Lärmschutzwällen zu verwenden*	verboten	verboten	erlaubt, wenn die Vorgaben des §12 der BbodSchV** eingehalten werden
5.4 Einrichtung oder Erweiterung von Badestellen, Freibäder und Zeltplätze; Camping aller Art	verboten	verboten	verboten, ausgenommen Einrichtungen mit ordnungsgemäßer Abwasserentsorgung
5.5 Errichtung oder Erweiterung von Sportanlagen	verboten	verboten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• verboten, ausgenommen Einrichtungen mit ordnungsgemäßer Abwasserentsorgung</li> <li>• verboten für Tontaubenschießanlagen und für Golfanlagen</li> </ul>
5.6 Durchführung von Sportveranstaltungen	verboten	verboten	erlaubt
5.7 Errichtung oder Erweiterung von Friedhöfen	verboten	verboten	erlaubt
5.8 Errichtung oder Erweiterung von Flugplätzen, einschließlich Sicherheitsflächen, Notabwurfplätzen, militärische Anlagen und Übungsplätzen	verboten	verboten	verboten
5.9 Durchführung Militärischer Übungen***	verboten	verboten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• verboten, ausgenommen das Durchfahren auf klassifizierten Straßen</li> </ul>
5.10 Errichtung oder Erweiterung von Baustelleneinrichtungen und Baustofflagern	verboten	verboten	erlaubt

\*Es wird auf die Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr.20: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – technische Regeln - verwiesen

\*\*Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.Juli 1999(BGBl. I S. 1554)

\*\*\*Für die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit von Ausnahmen wird auf das Merkblatt des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) W106 „Militärische Übungen und Liegenschaften der Streitkräfte in Wasserschutzgebieten“ hingewiesen.

	im Fassungs- bereich	in der engeren Schutzzone	in der weiteren Schutzzone
entspricht Zone	I	II	III
5.11 Bergbau, einschließlich Bohrlochbergbau (z.B. Erdöl-, Erdgas- und Solegewinnung)	verboten		
5.12 Durchführung von Bohrungen (einschließlich Bohrungen für Erdwärmesonden)	verboten	verboten, ausgenommen Baugrunduntersuchungen	
5.13 Sprengungen	verboten		verboten, sofern Grundwasser angeschnitten wird

**6. bei baulichen Anlagen allgemein**

6.1 Errichtung oder Erweiterung von Baulichen Anlagen oder wesentliche Änderung deren Nutzung	verboten	verboten, ausgenommen Einrichtungen mit ordnungsgemäßer Abwasserentsorgung
6.2 Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung	verboten	erlaubt, ausgenommen Industrie und produzierendes Gewerbe

**7. Betreten**

7. Betreten	verboten	erlaubt
-------------	----------	---------

## **8. Begriffsbestimmungen**

8.1 „Freilandtierhaltung“ liegt vor, wenn sich die Tiere über längere Zeiträume (ganzjährig oder saisonal) ganztägig im Freien aufhalten.

8.2 Unter den Begriff „Dauergrünland“ fallen Grünflächen, die nach ihren Standortbedingungen nur für Grünlandnutzung geeignet sind, sowie alle Flächen, auf denen seit mindestens 5 Jahren ununterbrochen und nicht im Rahmen einer Fruchtfolge Grünlandnutzung besteht.

8.3 „Offener Ackerboden“ ist gepflügter Ackerboden ohne Einsaat einer nachfolgenden Zwischen- oder Hauptfrucht, soweit dies anbau-, standort-, fruchtfolge- oder witterungsbedingt nicht ausgeschlossen ist oder keine wendende Bodenbearbeitung im Herbst durchgeführt wird.

**STADT REHNA  
AMT REHNA**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 15  
„Am Wasserwerk“**

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

NOVEMBER 2013

**Zusammenfassende Erklärung zur Satzung der Stadt Rehna für den Bebauungsplan Nr. 15 "Am Wasserwerk" 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 Nachbarschaften des angrenzenden Wasserwerkes im Westen und den Waldflächen im Osten, ist für die Fläche am östlichen Stadtrand die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Der Bebauungsplan schafft das notwendige Planungs- und Baurecht und stellt die Grundlage für die Entwicklung des Gebietes zum Wohnstandort dar.

Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich am östlichen Bebauungsrand von Rehna, erreichbar über die Landesstraße L 02. Als öffentliche Erschließung wird künftig die Anbindung südlich des Friedhofs (bestehender Fußweg ins Wohngebiet Milchsteig) ausgebaut. Grundlage für die Entwicklung sind die geplanten Änderungen der Trinkwasserschutzzonen des ZV Radegast.

An das Plangebiet grenzen nördlich Wohngrundstücke; südlich und westlich die Wasserwerksflächen und östlich Wald sowie Wiesenflächen des Tienetales.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Untersetzung weiterer Wohnbauflächen im Stadtgefüge von Rehna mit einem verbindlichen Bauleitplan, die bereits im rechtswirksamen F-Plan für diese Nutzungen vorgesehen sind.

Diese Möglichkeit ergibt sich nunmehr durch die Neufestlegungen der Trinkwasserschutzzonen (noch im Verfahren) für das erneuerte Wasserwerk des Zweckverbandes Radegast.

Die Standortvorteile bestehen in der Aktivierung der Vorbehaltsfläche, die derzeit Grünland ist und für die Zufahrt zur benachbarten Wiese genutzt wird. Erhalten bleibt die räumliche Einfassung durch das angrenzende Wäldchen.

Die Stadt verfügt über einen Teil-Flächennutzungsplan für den Bereich Rehna, der das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche festgesetzt hat. Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der B-Plan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

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. 15 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 November 2012) in der Zeit vom 11.02.2013 bis zum 11.03.2013.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf des B-Plan Nr. 15 mit Begründung und Umweltbericht (Planungsstand Juli 2013) angepasst und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit in der Zeit vom 21.10.2013 bis zum 21.11.2013 vorgestellt.

Aus dieser Beteiligung ergaben sich weitere Hinweise der Fachbehörden zur Erschließungsplanung und zu textlichen Festsetzungen, die berücksichtigt wurden.

Der Satzungsbeschluss für den B-Plan Nr. 15 erfolgte am 05.12.2013 durch die Stadtvertretung von Rehna. Danach werden die Planungsunterlagen durch das Amt Rehna gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht. Der Plan erlangt damit seine Rechtskraft. Dem Landkreis Nordwestmecklenburg werden die Unterlagen übermittelt.

### **Beurteilung der Umweltbelange**

Für die Berücksichtigung der Umweltbelange hat die Stadt Rehna eine Umweltprüfung für das Plangebiet am Wasserwerk 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.

Eine Prüfung der Schutzanforderungen des FFH – Gebietes ergab, dass erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen sind und keine FFH- Vorprüfung durchzuführen ist.

Der Artenschutzfachbeitrag und eine zusätzliche Kartierung für Amphibien ergab, dass ein Ausnahmetatbestand (Verbotstatbestand nach § 44 NatSchG) nicht besteht.

Weiterhin wurde als technisches Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Zur Minderung der Umweltauswirkungen sind insbesondere Festsetzungen zur Grundflächenzahl vorgesehen. Die verbleibenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Ersatzmaßnahmen (Pflanzungen) und das Ökokonto Neuendorfer Moor ausgeglichen. Der Baumersatz sowie der Alleenschutz war in einem gesonderten Verfahren zu regeln.

### **Abwägungsvorgang**

Während der frühzeitigen öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des B-Plans Nr. 15 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 Trinkwasserschutzgebieten (Zulässigkeiten), Umweltbelange (gesonderter Fällantrag für Alleebäume erforderlich, artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ist durch gutachterliche Untersuchungen zu ergänzen), Erschließungsplanung (Straßenbreiten) und zum Einfahrtsbereich von der Landesstraße sowie zum angrenzenden Wald und dem zu berücksichtigenden Waldabstandsbereich eingegangen.

Von Bürgern wurden keine Hinweise und Anregungen zum Planentwurf vorgebracht.

Der Geltungsbereich des B-Planes wurde nach Vor-Ort-Abstimmungen mit den Fachbehörden zum Einfahrtsbereich mit Sichtdreiecken und Führung eines Gehweges bis zur Kreuzung Puschkinplatz erweitert. Zusätzlich ergaben sich durch den eingemessenen Waldabstand geänderte Baufelder.

Die von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise zum B-Plan 15 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, .....<sup>21.02.14</sup>.....:

Der Bürgermeister

