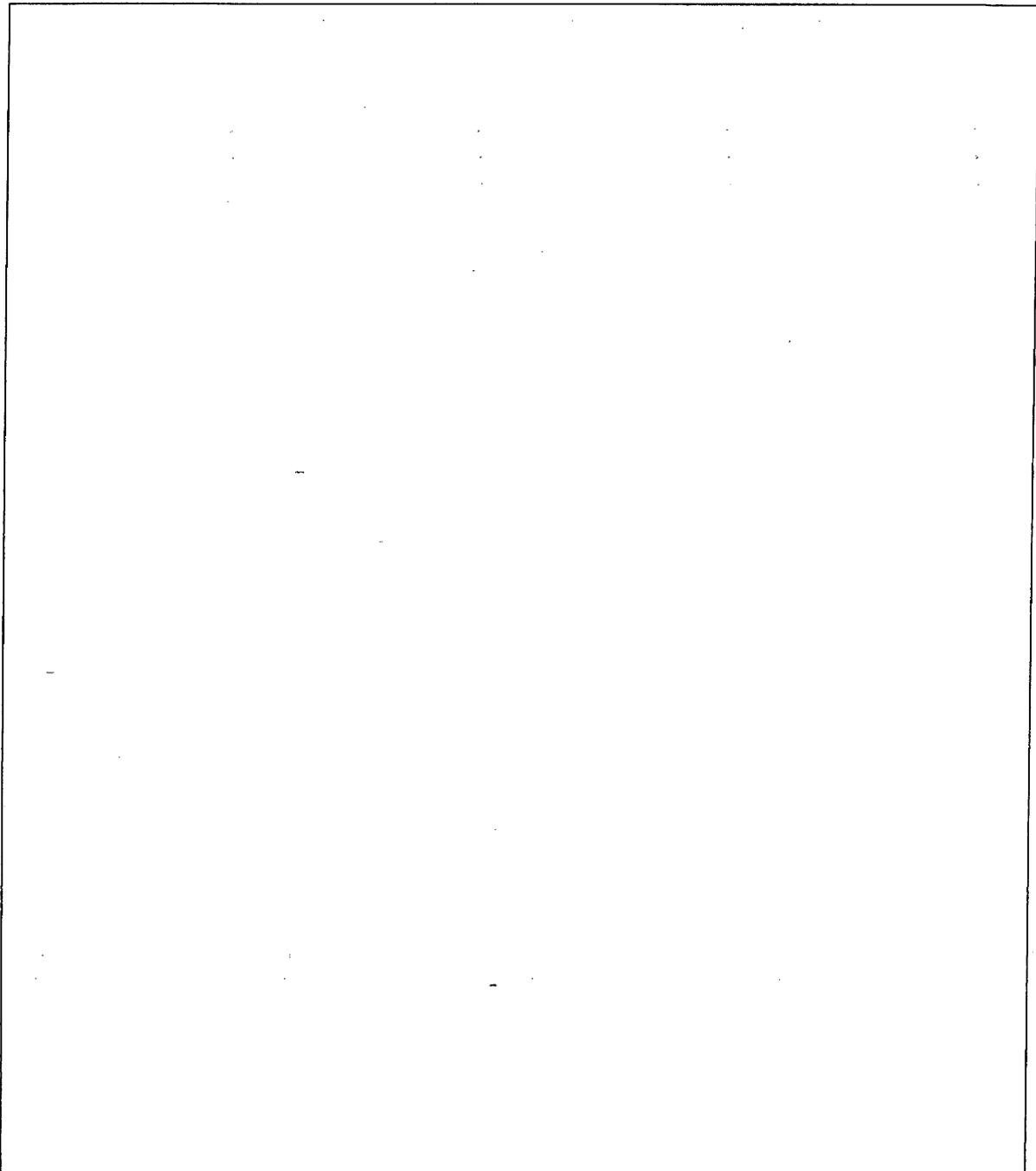


**STADT REHNA**

**AMT REHNA**



**BEBAUUNGSPLAN NR. 16**

**„Erweiterung der gewerblichen Nutzung am Bahnhof“**

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

JANUAR 2016

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

**Ziel der Bebauungsplanaufstellung**

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

Das ca. 0,25 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich südwestlich der Altstadt von Rehna. Über die Bundesstraße B 104 und die Straße zum Bahnhof ist die Erschließung des Geltungsbereiches, der an der neu ausgebauten Verbindungsstraße zwischen dem Bahnhof und der Bülower Straße liegt, gesichert.

Die direkte Anbindung des Baufeldes wird damit ermöglicht.

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

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

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

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

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

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

**Verfahrensablauf**

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

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs (Planungsstand Januar 2015) in der Zeit vom 07.04.2015 bis zum 08.05.2015.

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

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

Aus den TÖB-Beteiligungen ergaben sich weitere Hinweise von Fachbehörden zur Erschließungsplanung, zur Löschwasserversorgung und zu textlichen Festsetzungen, die berücksichtigt wurden.

Der Satzungsbeschluss für den B-Plan Nr. 16 erfolgt im März 2016 durch die Stadtvertretung von Rehna. Danach werden die Planungsunterlagen durch das Amt Rehna gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht. Der Plan erlangt erst nach der rechtswirksamen F-Plan-Änderung seine Rechtsverbindlichkeit. Dem Landkreis Nordwestmecklenburg werden die Unterlagen übermittelt.

### **Beurteilung der Umweltbelange**

Für die Berücksichtigung der Umweltbelange hat die Stadt Rehna eine Umweltprüfung für das Plangebiet durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht enthalten sind. Die Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurden berücksichtigt und der Umweltbericht im Zuge des Planverfahrens fortgeschrieben.

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

Der Artenschutzfachbeitrag ergab, dass ein Ausnahmetatbestand (Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG) nicht besteht.

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

Zur Minderung der Umweltauswirkungen sind insbesondere Hinweise zum Boden und Wasserschutz sowie Lichtemissionen gegeben. Die verbleibenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sollen durch eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzgebote sowie durch ein Ökokonto ausgeglichen werden. (Der Baumersatz ist gesondert zu regeln)

### Abwägungsvorgang

Während der frühzeitigen öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des B-Plans Nr. 16 wurden gleichzeitig Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden frühzeitig um ihre Stellungnahme zu den Planungszielen des B-Plans gebeten.

Es sind Anregungen und Hinweise von Behörden und den Trägern öffentlicher Belange zu den Schwerpunkten Umweltbelange (gesonderter Fällantrag für Alleebäume erforderlich, artenschutzrechtlicher Fachbeitrag), Erschließungsplanung (Anbindungspunkte des Zweckverbandes, Löschwasserversorgung) und zum Einfahrtsbereich von der Bahnhofstraße eingegangen.

Von Bürgern wurden keine Hinweise und Anregungen zum Planentwurf vorgebracht.

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

Den gegebenen Anregungen der Behörde folgten die Stadtvertreter und ergänzten die Planung entsprechend.

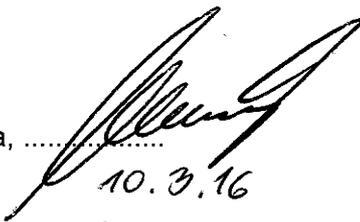
Alle Anregungen wurden gerecht untereinander und gegeneinander abgewogen. Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden die überwiegenden Anregungen in die Planung aufgenommen und der Entwurf angepasst. Die Abwägungsergebnisse wurden den Behörden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

### Überwachung

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

Rehna, .....

Der Bürgermeister



10.3.16



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

Stadt Rehna  
 Landkreis Nordwestmecklenburg  
**Begründung zur Satzung**  
 der Stadt Rehna  
 zum Bebauungsplan Nr. 16  
 für das Gebiet „Erweiterung der gewerblichen Nutzung am Bahnhof“

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

**Auftraggeber:**

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

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

**Auftragnehmer:**

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

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

**Bearbeiter:**

Sybille Wilke  
 Kersten Jensen  
 Frank Ortelt

## Inhaltsverzeichnis

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

## Umweltbericht

## 1. Allgemeines

### 1.1 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323),
- das Gesetz des Landes M-V zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V Gl. Nr. 791-9), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVOBl. M-V S. 30, 36).

### 1.2 Planungsgrundlagen

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

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

Der Bebauungsplan Nr. 16 besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

### 1.3 Lage im Raum / Strukturdaten

Die Stadt Rehna gehört administrativ zum Landkreis Nordwestmecklenburg. Sie liegt ca. 37 km westlich von der Landeshauptstadt Schwerin und ca. 40 km südwestlich von der Kreisstadt Wismar entfernt.

Über die B 104 (Bundesstraße Schwerin - Lübeck) und über die L 02 (Landesstraße Grevesmühlen - Ratzeburg) ist die Stadt an das überregionale Straßennetz angebunden. Etwa 8 km nördlich von Rehna befindet sich die Autobahnauffahrt zur Bundesautobahn A 20.

Rehna ist Endpunkt der Bahnstrecke Parchim - Schwerin - Rehna. Hier verkehrt der Städteexpress tagsüber im 2-Stunden-Takt. Besonderen landschaftlichen Reiz für die Naherholung bietet das durch die Stadt verlaufende Radegasttal mit dem Mühlenteich, das Teil des Landschaftsschutzgebietes ist.

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

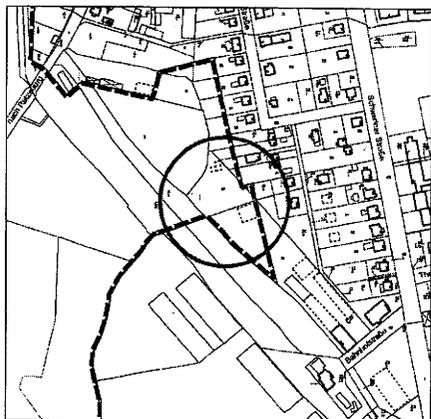
Neben dem Stadtgebiet gehören folgende Ortsteile zum Territorium der Stadt: Brützkow, Dorf Nesow, Gletzow, Falkenhagen, Löwitz, Nesow, Neu Brützkow, Neu Vitense, Othenstorf, Parber, Rehna, Törber, Törberhals und Vitense.

## 2. Geltungsbereich

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

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

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



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

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

## 3. Erfordernis der Planaufstellung

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

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

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

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

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

## 4. Vorgaben übergeordneter Planungen

### Landesraumentwicklungsprogramm M-V

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

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

### Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP), das 2011 von der Landesregierung beschlossen wurde, ist die Stadt Rehna mit ihren Ortsteilen als ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsgrundlage, 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 „Radegastal“ ein Natura 2000-Gebiet. Hierunter fallen Flächen mit einer Mindestgröße von 5 ha, die u.a. als europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete gemeldet sind.

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

### Flächennutzungsplan

Für die Stadt existiert ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan, der für das Gemeindegebiet erarbeitet wurde. In diesem Plan sind die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen darstellt. Für diesen Plan wurden bereits Änderungen vorgenommen, die letzte Änderung ist seit 2014 wirksam.

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

Der Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Rehna stellt die kleine Fläche des B-Planes teilweise als Grünfläche und als gemischte Baufläche dar.

Parallel mit der 5. Änderung des TF-Planes wird die Grünfläche in gemischte Baufläche geändert. Nach Rechtskraft dieser Änderung ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 5. Bestand

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

Durch die Überplanung des betroffenen Bereiches entstehen keine unüberwindlichen städtebaulichen Konflikte, wenn die künftige Nutzung die benachbarte Wohnnutzung berücksichtigt.

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

## 6. Planinhalt

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

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation ist im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt worden, um eine möglichst effektive bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Baufläche zu gewährleisten und gleichzeitig die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Entwicklung des Ortsbildes ausreichend zu berücksichtigen.

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

### 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

#### Bauweise

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

Im Bebauungsplangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt worden. Sie gestattet die Errichtung von Gebäuden mit einer maximalen Länge von 50,0 m. Der seitliche Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken ist einzuhalten.

#### Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplangebiet durch Baugrenzen definiert. Die Errichtung von zusätzlichen Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zwischen der Straße und der Baugrenze zulässig.

### 6.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Geländes „Am Bahnhof“ erfolgt über die durch das Stadtgebiet führende Bundesstraße B 104, Einmündung Bahnhofstraße. Von hier aus wird das Plangebiet über die neu ausgebaute innerörtliche Gemeindestraße angebunden. Diese Straße verbindet die L02 (Landesstraße von Grevesmühlen Richtung Carlow) zur B 104 im gewerblichen Zielverkehr.

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über eine 5,00 m breite Befestigung im südwestlichen Geltungsbereich, die direkt an die geplante neue Zufahrt (ebenfalls mit einer Breite von 5,00 m) auf dem Flurstück 2/7 anschließt.

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

### 6.5 Technische Ver- und Entsorgung

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

#### Wasserversorgung

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

#### Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 c des Brandschutzgesetzes M-V vom 14. 11. 1991 ist es Aufgabe der Gemeinde, die Löschwasserversorgung sicherzustellen.

Im Zusammenhang mit dem Neubau einer Lagerhalle östlich des B-Planes Nr. 16 durch den gleichen Flächeneigentümer wird über die Errichtung eines Bohrbrunnens die Löschwasserversorgung gesichert. Die erforderliche Wassermenge von 96 m<sup>3</sup> über 2 Stunden wird damit für beide Vorhaben vorgehalten. Zur Schließanlage der Objekte erhält die örtliche Feuerwehr die entsprechenden Schlüssel, die eine Zufahrt garantieren.

Nachrangig sind in Abstimmung zwischen der örtlichen Feuerwehr und dem ZV Radegast außerdem Hydranten zu nutzen.

#### Abwasserentsorgung

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

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

#### Regenentwässerung

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Freiflächen ist möglichst auf den Grundstücken aufzufangen bzw. in den nördlich verlaufenden städtischen Graben abzuleiten, um es dem lokalen Wasserhaushalt zu erhalten.

Die im Plangebiet anstehenden Böden sind nach Auskunft der Bodenkarte Sande bis schwach lehmige Sande. Die anstehenden Böden besitzen damit überwiegend Durchlässigkeitsbeiwerte im Bereich  $10^{-3}$  bis  $10^{-4}$  und haben eine hohe Versickerungsleistung. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen gering geschützt. Das Grundwasser der oberflächennahen Grundwasserleiter dient nicht der Trinkwassergewinnung. Die Bodenverhältnisse lassen die Anwendung verschiedener Ableitungsverfahren zu.

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

#### Elektroenergieversorgung

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

#### Fernmeldeversorgung

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

#### Erdgasversorgung

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

#### Abfallwirtschaft

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

#### Erdarbeiten

Werden bei Erdarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen angetroffen, ist der Landkreis Nordwestmecklenburg – Untere Bodenschutzbehörde – zu benachrichtigen. Der Grundstückseigentümer ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung verpflichtet.

Bohrungen im Zuge von Baugrunderschließungen sind meldepflichtig.

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

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

### 7. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO M-V

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

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

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

### 8. Eingriff / Ausgleich

Informationen zu den Bereichen Natur und Landschaft im Wirkungsbereich des B-Plan-Vorhabens liegen insbesondere aus dem Landschaftsplan „Ökoregion Radegasttal“ vor. Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der zum vorliegenden B-Plan durchgeführten Umweltprüfung zusammen und ist als besonderer Teil der Begründung beigefügt. Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erforderlichen Aussagen. Schutzgebiete oder Schutzbjekte des Naturschutzes im Wirkungsbereich des Vorhabens sind im 50-m-Untersuchungsraum nicht verzeichnet. (Biotope nach §20 NWM)  
Der Geltungsbereich befindet sich in der Landschaftszone 4 „Höhenrücken und Seenplatte“, in der Großlandschaft 40 „Westmecklenburgische Seenlandschaft“ und hier in der Landschaftseinheit 401 „Westliches Hügelland mit Stepenitz und Radegast“.

#### 8.1 Bestandsbeschreibung

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

Benachbarte Fläche:

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

Von diesem Eingriff sind die folgenden Biotope durch Veränderung betroffen:

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

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

#### Baumbestand Rodung

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

Als Baumbestand sind nur Bäume nach §18 NatSchAG M-V dargestellt, da die Baumschutzsatzung der Stadt Rehna in B-Plänen keine Gültigkeit besitzt.

Die große Pappel am Außenrand (Nr. 3 in Fläche mit Anpflanzgebot) kann aufgrund mangelnder Verkehrssicherheit nicht als Bestandsbaum festgesetzt werden.

Hinweis: Aufgrund von Korrekturen gegenüber der Vermessung ergeben sich Abweichungen bei den Baumstandorten. (Änderungen zu den eingetragenen Angaben / Ungenauigkeit der nachgetragenen Baumstandorte)

Zur Rodung sind vorgesehen und in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:<sup>1</sup>

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

<sup>1</sup> gesondertes Verfahren zum Baumersatz notwendig

		Mehrfachziesel	
Summe			3

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

\* Abwertung, da Verkehrssicherheit gefährdet, kein Zukunftsbaum, geringe Reststandzeit

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

#### Baumbestand Rodung In Aussichtstellung

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

#### Bäume (§18 NatSchAG M-V)

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

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

#### LSG 13 „Radegasttal“

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

#### 8.2 Eingriffsbewertung

Die Überbauung, Befestigung und Versiegelung einer Fläche stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da die Veränderungen der Gestalt und Nutzung der betroffenen Grundfläche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen können (Eingriff in Natur und Landschaft). Entsprechend §1a BauGB sind die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden und die Ergebnisse als Grundlage für die Abwägung nach § 1 (6) BauGB darzustellen.

Die Eingriffe in Biotope und Boden sind trotz der Größe nachhaltig. Es besteht die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und auszugleichen. Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden. Das Gebot zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist bei der Ausgestaltung des Vorhabens und bei der Planung der konkreten baulichen Nutzung anzuwenden.

So sind Anforderungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen zu prüfen:

- Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung des Landkreises Nordwestmecklenburg.
- Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes, zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden (teilweise ca. 0,2m starke Oberbodenschicht) ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischen zu lagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.
- Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen.
- Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen.
- Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u.a. Abwasser darf ungereinigt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
- Zum Schutz der Insektenfauna sind zur Beleuchtung innerhalb der Verkehrsflächen ausschließlich Natriumdampf-Niederdruck-Leuchten / Kaltstrahler zu verwenden.
- Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung der Gehölzbestände nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.

#### Umfang und Bewertung der Flächen

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

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

Störungen von Wertbiotopen im 200m Wirkradius sind nicht zu berücksichtigen.

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

Tabelle Wertstufenermittlung

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

Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 4: **entfällt**

Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 3 und überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad: **entfällt**

Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

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

Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen: **entfällt**

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

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

Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses (KE) wird in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ eine Bemessungsspanne vorgegeben.  
Das angegebene Kompensationserfordernis (KE) enthält bereits zusätzlich jeweils in Abhängigkeit von der geplanten Art der baulichen Nutzung die angegebenen Zuschläge für Versiegelung / Teilversiegelung.

Durch den Korrekturfaktor (KF) soll der Freiraumbeeinträchtigungsgrad bzw. das Maß der Vorbelastung eines Biotops ausgedrückt werden. Aufgrund seiner Lage im Siedlungsbereich ist er durch Störungen stärker beeinflusst, so dass wertmindernde Vorbelastungen bestehen (KF = 0,75).

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

Der Wirkungsfaktor (WF) beträgt bei Biotopbeseitigung 1, bei Bestandserhalt beträgt er 0. Wirkzonen von Wertbiotopen sind nicht zu berücksichtigen.

Kompensationserfordernis (KE) und Korrekturfaktor (KF) bilden durch Multiplikation das „konkretisierte biototypbezogene Kompensationserfordernis“ ausgedrückt als Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ).

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

Gerechnet wird mit einer GRZ von 0,8.

Tab. 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m²]	Baum Kronenfläche	Biotwert	Kompensationserfordernis	Versiegelungszuschlag	Kompensationserfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor (0,75 bis 50m zu vorhand. Siedlungsflächen, Ställen)	Wirkfaktor	Kompensationsflächenäquivalent
PGN	Fst 10, Nutzgarten (ohne Gehölzflächen)	GRZ 0,8	663		1	1,0	0,5	1,5	0,75	1,0	746
PGN	Fst 10, Nutzgarten (ohne Gehölzflächen)	unversiegelte Fläche	166		1	1,0	0,0	1,0	0,75	1,0	125
OBV	Brache der Verkehrs- und Industrieflächen	GRZ 0,8	278		1	1,0	0,5	1,5	0,75	1,0	313
OBV	Brache der Verkehrs- und Industrieflächen	unversiegelte Fläche	79		1	1,0	0,0	1,0	0,75	1,0	53
PHY	Fst 10, Siedlungsgebüsch aus nicht einheimischen Arten	GRZ 0,8	545		1	1,0	0,5	1,5	0,75	1,0	613
PHY	Fst 10, Siedlungsgebüsch aus nicht einheimischen Arten	unversiegelte Fläche	136		1	1,0	0,0	1,0	0,75	1,0	102
PHX	Fst 10, Siedlungsgebüsch aus einheimischen Arten	GRZ 0,8	108		2	2,0	0,5	2,5	0,75	1,0	203
PHX	Fst 10, Siedlungsgebüsch aus einheimischen Arten	unversiegelte Fläche	27		2	2,0	0,0	2,0	0,75	1,0	41
PGN	Fst 10, Nutzgarten (ohne Gehölzflächen)	Maßnahmefläche	113		1	1,0	0,0	1,0	0,75	0,0	0
PHY	Fst 10, Siedlungsgebüsch aus nicht einheimischen Arten	Maßnahmefläche	100		1	1,0	0,0	1,0	0,75	0,0	0
PGN	Fst 10, Nutzgarten (ohne Gehölzflächen)	Pflanzgebot	74		1	1,0	0,0	1,0	0,75	0,0	0
PHX	Fst 10, Siedlungsgebüsch aus einheimischen Arten	Bestandserhalt in Fläche Pflanzgebot	73		2	2,0	0,0	0,5	0,75	0,0	0
OBV	Brache der Verkehrs- und Industrieflächen	Pflanzgebot	60		1	1,0	0,0	1,0	0,75	0,0	0
OBV	Brache der Verkehrs- und Industrieflächen	Zufahrt	60		1	1,0	0,3	1,3	0,75	1,0	59
		Summe:	2.473								2.252

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 2.252 KFÄ.

#### Bewertung der geplanten Kompensationsmaßnahmen

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

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine

Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (Ersatzmaßnahmen). Nach § 20a BauGB umfassen Festsetzungen zum Ausgleich auch Ersatzmaßnahmen. Ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Zum Ausgleich sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Im Geltungsbereich Anpflanzung von Hecken und Schutzbereichen (Maßnahmeflächen) und Baumersatz
- Ökokonto

Für die Entwicklung der Zielbiotope erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurde die in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ aufgeführte Wertstufe (WS) zugeordnet. Die Wertstufen drücken einen Biotopwert nach einer Entwicklungszeit von ca. 25 Jahren aus. Analog zur Ableitung des Kompensationserfordernisses werden aus den Wertstufen Kompensationswertzahlen (KWZ), die innerhalb einer Bemessungsspanne liegen, abgeleitet. Die Leistungsfähigkeit der Kompensationsmaßnahmen wird in Abhängigkeit von einer zu erwartenden Beeinträchtigung der Biotopentwicklung der Pflanzflächen im Geltungsbereich mit 50%, im Gemeindegebiet mit 80 % zugrunde gelegt (Leistungsfaktor der Kompensationsmaßnahmen (LF) 0,8).

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

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

Tab. 2: Maßnahmen im B-Plangebiet

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

Aus der Berechnung ergibt sich ein Flächenäquivalent von 273.

**Ausgleichsmaßnahmen**

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

**Aus dem Vergleich von Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ = 2.252 Kompensationserfordernis) und Flächenäquivalent (FÄ = 273 Umfang der geplanten Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich) plus 1.979 Umfang des geplanten Ökokontos außerhalb des Geltungsbereiches) ergibt sich, dass der mit dem B-Plan verbundene Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert werden kann.**

**Beschreibung der Maßnahmen**

private Grünflächen

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

Baumpflanzung

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

Bäume *Betulla pendula* Sand-Birke

Maßnahmefläche Hecke

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

Pflanzgebot

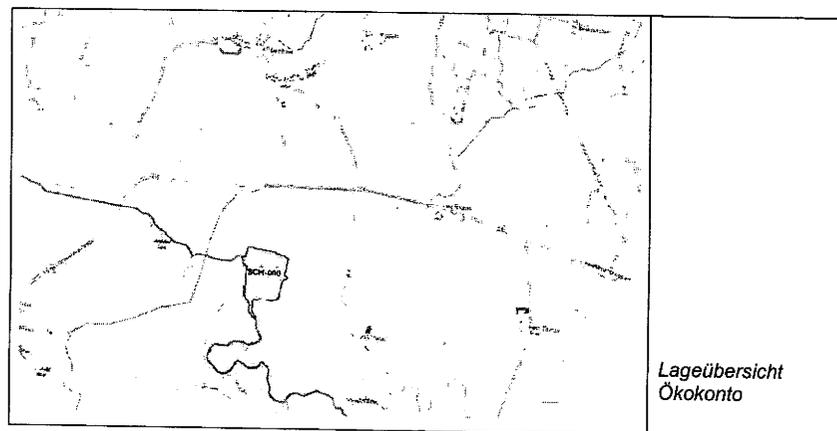
Die Fläche mit Pflanzgebot ist als zweireihige Hecke (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, mit Saum 5,0 m breit) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m. Die bestehende Heckenstruktur ist zu integrieren. Bäume für Ersatzpflanzungen sind innerhalb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

Sträucher: Qualität: 100/150 cm, 2 x verpflanzt,  
 Haselnuss *Corylus avellana*  
 Weißdorn *Crataegus monogyna*  
 Weinrose *Rosa rubiginosa*  
 Heckenrose *Rosa canina*  
 Schwarzer Holunder *Sabucus racemosa*

Maßnahmen außerhalb des B-Plangebietes – Zuordnungsfestsetzungen

Als Ersatzmaßnahme wird in der Gemarkung Groß Thurow, Flur 1, Flurstücke 6/1, 11, 12/2, 12/3, 12/4, 27, 30, 33,36,37,40,41/1, 44, 45, 46, 47/1, 113, 114, 115, 116/1, 118, 120/1, 122, 123, 137, 125/2 die „Renaturierung der nördlichen Goldensee-Niederung“ (Ökokonto Goldensee-Niederung SCH-006) mit einem Flächenäquivalent von anteilig 0,1979 ha FÄ/KFÄ zugeordnet.

Die Ablösesumme ist von der Stadt Rehna nach Zugang der Zahlungsaufforderung des Eigentümers zu den dort benannten Zahlungsmodalitäten (30 Tage nach Zugang der Zahlungsaufforderung, Bankverbindung) zu leisten. Die Zahlungsaufforderung wird bei Beginn der ersten Umsetzungsmaßnahmen des B-Planes versandt.



Hinweis

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Genehmigung des Bebauungsplanes folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen. Um die Entwicklungsziele zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten. Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautaufwuchs der Pflanzscheibe zu entfernen. Es ist insgesamt eine dreijährige Entwicklungspflege erforderlich.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.

Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.

**9. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken****9.1 Auswirkungen**

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

**9.2 Einwirkungen**

Die Umgebung des Vorhabens ist durch die abseits der Wohnbebauung gelegene Zufahrt und den angrenzenden ebenfalls teils gewerblich genutzten Flächen geprägt.

Das künftige eingeschränkte Gewerbegebiet fügt sich damit der umgebenden baulichen Nutzung ein.

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

**10. Aussagen zum Klimaschutz**

Die im B-Plan festgesetzten Maßnahmen entsprechen den Zielen des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden, das im Juli 2011 als Änderung in das BauGB aufgenommen wurde. Danach sollen Bebauungspläne dazu beitragen die menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Gemeindeentwicklung, zu fördern, sowie das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

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

**11. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung**

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

**12. Städtebauliche Daten**

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 2.560 m <sup>2</sup>
davon eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 1.950 m <sup>2</sup>
davon Verkehrsflächen:	ca. 60 m <sup>2</sup>
davon Grünflächen:	ca. 550 m <sup>2</sup>
- Maßnahmefläche	ca. 280 m <sup>2</sup>
- Anpflanzfläche	ca. 270 m <sup>2</sup>

Rehna, .....

10. 3. 16



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 20. November 2014 (BGBl. Teil I Nr.53) unter Verwendung der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB, zum

### Bebauungsplans Nr. 16 „Erweiterung der gewerblichen Nutzung am Bahnhof“ der Stadt Rehna

**Stand:** Januar 2016

#### 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 .....	9
2.4	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag .....	10
2.5	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	15
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b> .....	<b>15</b>
3.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen.....	15
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans.....	16
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	16

## 1 Einleitung

Der vorliegende Umweltbericht enthält die Ergebnisse der zum Bebauungsplan Nr. 16 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

Erweiterung einer Gewerbefläche  
(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:

Kurzbez.	Art/Maß der baulichen Nutzung	Standort (Lage, Nutzung)	Umfang / Fläche
GEE	Eingeschränktes Gewerbegebiet	Siedlungsgehölze, Gartenland und Verkehrsflächen	ca. 0,25 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-Denkmalschutzgesetz, DSchG M-V).

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

Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP), das 2011 von der Landesregierung beschlossen wurde, ist die Stadt Rehna mit ihren Ortsteilen als ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis, Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und als „Grundzentrum“ eingestuft. (detailliert siehe Begründung)

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

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rehna ist seit dem 20.01.1995 rechtskräftig. Die zwischenzeitlich vorgenommenen vier Änderungen des derzeitigen Teil-Flächennutzungsplanes (seit 2004 gehört die Gemeinde Löwitz zu Rehna) sind ebenfalls rechtswirksam. (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 ergeben.
- 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.

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete	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" ca. 400 m
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)	Nein, im Geltungsbereich keine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope. Im Geltungsbereich befinden sich Schutzgebiete.  Im 200-m-Untersuchungsraum befinden sich keine geschützten Biotope  Im 500-m-Untersuchungsraum befinden sich Schutzgebiete.	Biotope nach § 20 NatSchAG Alleen und Baumreihen nach § 19 NatSchAG MV  LSG 13 „Radegasttal“  NSG 308 „Radegasttal“ ca. 400m
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  nein, nicht 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 Gärten / Kleintierhaltung, hochverdichtete	

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
		Verkehrsnebenflächen und Wege und Siedlungsgehölzen anzutreffen. Im Geltungsbereich befinden sich Einzelbäume Faunistischen Kartierungen erfolgten nicht <b>Bewertung den Arten- und Biotopschutz: großräumig betrachtet Bereich mit 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 benachbarte Bebauung und die Nutzung sind störungsempfindliche Arten nicht vorhanden.  Die Wiesen und Gehölzflächen im 200-m-Untersuchungsraum zum Bürgermeistergraben können Nahrungsraum von geschützten Arten sein. Aufgrund der Vorbelastung durch die angrenzende Bebauung sind störungsempfindliche Arten aber erst in den Biotopen hinter der Bahnhofstraße / der Bebauung zu erwarten. kein ausgewiesenes Rastgebiet – geringe Bedeutung <b>Der artenschutzrechtlicher Fachbeitrag schließt 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.</b> <b>Arten der Roten Liste mit Brut und Nahrungsraum sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.</b>	
Boden	Ja, durch Versiegelung und Umbau. Im Geltungsbereich stehen teilweise unter Aufschüttungen Sand- Braunerde/ Braunerde- Podsol der Hochflächensande und Sande in und unter den Grundmoränen, z.T. mit Grundwassereinfluß, eben bis wellig an. <b>Bewertung des Bodenpotenzials: Boden mit geringer bis mittlere Schutzwürdigkeit.</b>	
Grundwasser	Ja, Grundwasser kann indirekt betroffen sein: Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. (Flurabstand: <=2) Das Grundwasser ist artesisch. Festgesetzte Trinkwasserschutzzonen sind in 650m im Osten vorhanden. lokaler Entwässerungsgraben zum Bürgermeistergraben in Grenzlage. Oberirdische Einzugsgebiete LAWA: 9628461000, Bürgermeistergraben von Quelle bei Nesow bis Graben aus Löwitz _bedeutendes Gewässer mit stark abweichender Strukturgüte <b>Bewertung: großräumig betrachtet Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit des Grundwassers</b> <b>hohe Schutzwürdigkeit des Oberflächenwassers</b>	
Oberflächenwasser	lokaler Entwässerungsgraben zum Bürgermeistergraben in Grenzlage. Oberirdische Einzugsgebiete LAWA: 9628461000, Bürgermeistergraben von Quelle bei Nesow bis Graben aus Löwitz _bedeutendes Gewässer mit stark abweichender Strukturgüte <b>Bewertung: großräumig betrachtet Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit des Grundwassers</b> <b>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	

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
		Niederschlagswasser zurückzuführen. (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. Landschaftsbildraum „Niederung der Radegast“ ID: 105 <b>Bewertung des Landschaftsbildes am Ort des B-Plans: sehr gering</b> <b>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 hoher Schutzwürdigkeit, im Geltungsbereich geringe Schutzwürdigkeit.</b>	
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Ja, Wohnbereiche können durch Immissionen betroffen sein: Nächstgelegene Wohnbauflächen befinden sich nördlich / östlich des Geltungsbereiches, Erschließung über Bahnhofstraße (Gewerbeanschluss) 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 Bodenpfunde oder 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.	
Baudenkmale	nein, keine im Geltungsbereich	
Vermeidung von Emissionen	Nein, durch das Planvorhaben entstehen nur geringe Auswirkungen durch Emissionen von Lärm, Schadstoffen	
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Ja, im geplanten Baugebiet können Abwässer anfallen.	LWaG (Pflicht zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung)
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Ja, im geplanten Baugebiet können entsorgungspflichtigen Abfällen anfallen..	AbfG (Pflicht zur Abfallvermeidung, zur Abfallverwertung und zur gemeinwohlverträglichen Abfallbeseitigung)
Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie	Nein, das Planvorhaben dient nicht vordringlich der	Soweit derartige Anlagen im Geltungsbereich errichtet und

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/nein; Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
	Erzeugung erneuerbarer Energien.	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 Gewerbegebiet (eingeschränkt). 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 städtische Regenentwässerung abzuführen.

### 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>	Natura 2000- 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 Schutzobjekte. Da das LSG große Teile des bebauten Rehna umfasst ist die bauliche Veränderung nicht erheblich.	Nein
Nach NatSchAG, Baumschutzverordnung / -satzung geschützte Bäume o. Großsträucher	Im Geltungsbereich befinden sich geschützten Bäume. Rodung ist gesondert zu beantragen.	Nein
Wald	Es befindet sich kein Wald im Geltungsbereich oder der näheren Umgebung	Nein
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Im Geltungsbereich werden Pflanzen, (Tiere) und die Lebensräume beeinflusst.	Nein
Boden	teilweiser Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Abtrag des Oberbodens (Aufschüttungen) und Versiegelung im Bereich der Bauflächen.	(Nein)
Grund- und Oberflächenwasser	Versiegelung von Baufläche mit Verlust der Versickerungsfunktion des Bodens und Erzeugung höherer Abflüsse von versiegelten Flächen bei starken Niederschlagsereignissen, Tauwetter usw.	(Nein)
Klima und Luft	Lokale Vergrößerung des kleinklimatischen Belastungsraums durch Bauflächen. Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen. aber siehe auch unter Vermeidung von Emissionen	Nein
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Das Vermögen des Landschaftshaushaltes, Niederschlagswasser zurückzuhalten wird durch Vergrößerung versiegelter Fläche beeinträchtigt. Durch Anlagen und Vorkehrungen zur 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)	Erichtung von Gebäude mit begrenzter Fernwirkung zwischen Gewerbe / Abschirmung	Nein
Biologische Vielfalt	Innerstädtische Randlage geschützte 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 archäologischen Fundplätze vermutet. Baubegleitende Beobachtung und mögliche Bauverzögerung beachten.	Nein

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / 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 umgewandelt.

**Klimaschutz**

Die im B-Plan festgesetzten Maßnahmen entsprechen den Zielen des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden, das im Juli 2011 als Änderung in das BauGB aufgenommen wurde. Danach sollen Bebauungspläne dazu beitragen die menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Gemeindeentwicklung, zu fördern, sowie das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Diesem Ziel wird die Stadt mit dem B-Plan gerecht.

**Berücksichtigung der Umweltschutzbelange nach §1a BauGB**

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

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Fortbestehen der Mischung aus Garten und Kleintierhaltung, Siedlungsgehölzen und Verkehrsanlagennebenflächen 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:

- Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die Bestimmungen zum Baumschutz

auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

- Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes, zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden (teilweise ca. 0,2 m starke Oberbodenschicht) ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischen zu lagern und soweit im Umfang möglich
- zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.
- Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen.
- Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen.
- Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u.a. Abwasser darf ungereinigt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
- Zum Schutz der Insektenfauna sind zur Beleuchtung innerhalb der Verkehrsflächen ausschließlich Natriumdampf-Niederdruck-Leuchten / Kaltstrahler zu verwenden.
- Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung der Gehölzbestände nur im Zeitraum vom 1.Oktober bis zum 29. Februar statthaft.

Maßnahmen zum Ausgleich verbleibender erheblicher Auswirkungen

**A. Grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich**

- Anpflanzung von Hecken und Schutzbereichen (Maßnahmefläche, Pflanzgebot)
- Baumersatz (nicht Regelgegenstand B-Plan, da gesonderter Antrag)

**B. Zugeordnete Maßnahmen im sonstigen Gemeindegebiet / Ökokonto**

- Ökokonto

**2.4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1/5 BNatSchG sind für Europäische Vogelarten, sowie die Arten des Anhangs II+IV der FFH- Richtlinie in die bauleitplanerischen Überlegungen einzubeziehen. Es ist 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.

Folgende Auswirkungen werden betrachtet:

**Anlagenbedingt und betriebsbedingte Beeinträchtigungen**

Durch die geplante Inanspruchnahme als Baufläche wird die bisherige Nutzung als Fläche für Garten und Klein mit Grünanlagen komplett für eine neue Wohnbebauung abgelöst. Die Nutzung wird damit nicht, bzw. nicht erheblich erhöht. Entsprechend ist auf keine störende Wirkung von Tierarten abzustellen.

**Baubedingte Beeinträchtigungen**

Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen den Abriss der vorhandenen Freiraumstrukturen (Gebäude bereits abgerissen) und die Errichtung von Wohngebäuden mit Nebenanlagen und Gartenflächen. Entsprechend sind die Bauarbeiten als zeitlich befristete zusätzliche, aber nicht erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten.

In der nachfolgenden Relevanzprüfung soll betrachtet werden, für welche in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie erhebliche Beeinträchtigungen durch den Plan ausgeschlossen werden können. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für das Plangebiet nicht relevant.

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

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
Gefäßpflanzen	Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz	II	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanzen	Apium repens	Kriechender Scheibwurz	II	IV	Stillgewässer
Gefäßpflanzen	Cypripedium calceolus	Frauenschuh	II	IV	Laubwald
Gefäßpflanzen	Jurinea cyanoides	Sand-Silberschärle	II	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanzen	Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkraut	II	IV	Niedermoor
Gefäßpflanzen	Luronium natans	Schwimmendes Laubblatt	II	IV	Gewässer
Moose	Dicranum viride	Grünes Besenmoos	II		Findlinge, Wald
Moose	Hamatocaulis	Firnisländisches Moos	II		Flach- und Zwischenmooren, Nasswiesen
Molusken	Anisus vorticulus	Zierliche Windelschnecke	II	IV	Sümpfe/ Pflanzenrei. Gewässer
Molusken	Vertigo angustior	Schmale Windelschnecke	II		Feuchte Lebensräume, gut ausgeprägte Streuschicht
Molusken	Vertigo geyeri	Vierzählige Windelschnecke	II		Reliktpopulationen
Molusken	Vertigo moulinsiana	Bauchige Windelschnecke	II		Feuchtgebiete vorwiegend Röhrichte und Großseggenriede
Molusken	Unio crassus	Gemeine Unio	II	IV	Großseggenriede, Fließgewässer
Libellen	Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer		IV	Gewässer
Libellen	Gomphus flavipes	Asiatische Keiljungfer		IV	Bäche
Libellen	Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer		IV	Teiche
Libellen	Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer		IV	Teiche
Libellen	Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer	II	IV	Hoch/Zwischenmoor
Libellen	Sympetma paedisca	Sibirische Winterlibelle		IV	?
Käfer	Cerambyx cerdo	Heldbock	II	IV	Alteichen über 80 Jahre
Käfer	Dytiscus latissimus	Breitrand	II	IV	stehende Gewässer
Käfer	Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breittüfel-Tauchkäfer	II	IV	Gewässer
Käfer	Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer	II	IV	Wälder/Mulmbäume
Käfer	Lucanus cervus	Hirschkäfer	II		Eichen (Alt-Totbäume)
Käfer	Carabus menetriesi	Menetries Laufkäfer	II		
Falter	Lycaena dispar	Großer Feuerfalter	II	IV	Moore, Feuchtwiesen
Falter	Lycaena hele	Blauschilmerder	II	IV	Feuchtwiesen /Quellflüsse
Falter	Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärme		IV	Trockene Gebiete/Wald
Fische	Alosa alosa	Maifisch	II		Gewässer
Fische	Alosa fallax	Finte	II		Gewässer
Fische	Salmo salar	Lachs	II		Gewässer
Fische	Coregonus oxyrinchus	Nordseeschnäppel	II	IV	Gewässer
Fische	Romanogobio belingi	Stromgründling	II		Gewässer
Fische	Aspius aspius	Rapfen	II		Gewässer
Fische	Rhodeus amarus	Bitterling	II		Gewässer
Fische	Misgurnus fossilis	Schlammpeitzger	II		Gewässer
Fische	Cobitis taenia	Steinbeißer	II		Gewässer
Fische	Cottus gobio	Westgroppe	II		Gewässer
Fische	Pelecus cultratus	Ziege	II		Gewässer
Rundmäuler	Petromyzon marinus	Meerneunaige	II		Gewässer
Rundmäuler	Lampetra fluviatilis	Flussneunaige	II		Gewässer
Rundmäuler	Lampetra planeri	Bachneunaige	II		Gewässer

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
Lurche	Bombina bombina	Rotbauchunke	II	IV	Gewässer/Wald
Lurche	Bufo alvarius	Kreuzkröte		IV	Sand/Steinbrüche
Lurche	Bufo viridis	Wechselkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	Hyla arborea	Laubfrosch		IV	Heck-/Gebüsch/Waldfrän./Feuchtge.
Lurche	Pelobates fuscus	Knoblauchkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	Rana arvalis	Moorfrosch		IV	Moore/Feuchtgebiete
Lurche	Rana dalmatina	Springfrosch		IV	Wald/Feuchtgebiete
Lurche	Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch		IV	Wald/Moore
Lurche	Triturus cristatus	Kammolch	II	IV	Gewässer
Kriechtiere	Coronella austriaca	Schlingnatter		IV	Trockenstandorte /Felsen
Kriechtiere	Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte	II	IV	Gewässer/Gewässernähe
Kriechtiere	Lacerta agilis	Zauneidechse		IV	Hecken/Gebüsche/Wald
Meeressäuger	Phocoena phocoena	Schweinswal	II	IV	Ostsee
Meeressäuger	Halichoerus grypus	Keigelobbe	II		Ostsee
Meeressäuger	Phoca vitulina	Seehund	II		Ostsee
Fledermäuse	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	II	IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb.
Fledermäuse	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	Eptesicus serotinus	Breitflügel-Fledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	Myotis brandtii	Große Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Gewässer
Fledermäuse	Myotis dasycneme	Teichfledermaus	II	IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	Myotis daubentonii	Wasserfledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	Myotis myotis	Großes Mausohr	II	IV	Wald
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	Myotis nattereri	Fransenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald
Fledermäuse	Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler		IV	Wald
Fledermäuse	Nyctalus noctula	Abendsegler		IV	Gewässer/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	Pipistrellus nathusii	Rauhhaufledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	Plecotus auritus	Braunes Langohr		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifelfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Landsäuger	Canis lupus	Wolf	II	IV	
Landsäuger	Castor fiber	Biber	II	IV	Gewässer
Landsäuger	Lutra lutra	Fischotter	II	IV	Gewässer / Land
Landsäuger	Muscardinus avelanarius	Haselmaus		IV	Mischwälder mit Buche /Hasel

\*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 Vorhabengebiet 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.

**Amphibien**

Es erfolgte eine zweimalige Begehung im Rahmen der Geländeerfassung / Vor-Ortbegehung ohne Befunde. (April / September 2014) Aufgrund der Nähe zu einem Gewässer (lokaler Graben mit angrenzendem Grünland) könnten trotzdem potenziell Amphibien vorkommen,

wobei aber nur von einer Bedeutung für Amphibien mit großem Aktionsradius und geringerer Gewässerbindung wie Erdkröte, Grasfrosch und Laubfrosch (in der Randhecke) auszugehen ist. Das Vorkommen aller anderen Amphibienarten ist aufgrund ihres geringen Aktionsradius oder aufgrund ihrer Gewässerbindung bzw. aufgrund der Bindung an Feuchtbiootope im Gewässernahbereich nicht wahrscheinlich. Das Gebiet besitzt keine Bedeutung als Migrationskorridor, da keine weiteren Gewässer angrenzen.

Beim Untersuchungsgebiet handelt es sich nicht um maßgebliche Bestandteile des Habitats im Umfeld des Vermehrungslebensraumes bzw. um ein maßgebliches Winterquartier. Entsprechend ist nicht von einer erheblichen artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Arten auszugehen.

Mit der teilweisen Erhaltung / dem Umbau der Hecke an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches kann der mögliche Verlust an Habitatstrukturen minimiert werden.

Für die Artengruppe der Brutvögel besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Da ein Einwanderungsdrang aber grundsätzlich gegeben ist, wird daher als allgemeine vorbeugende Maßnahme die Festschreibung des Beginns der Baufeldfreimachung ab 15. August bis Anfang Oktober aufgenommen.

#### Reptilien

Es erfolgte eine zweimalige Begehung im Rahmen der Geländeerfassung / Vor-Ortbegehung ohne Befunde. (April / September 2014). Das Vorhabensgebiet besitzt max. eine nachgeordnete Bedeutung als nicht maßgeblicher Habitatbestandteil.

Mit der teilweisen Erhaltung / dem Umbau der Hecke an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches wird der mögliche Verlust an Habitatstrukturen minimiert.

Für die Artengruppe besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Da ein Einwanderungsdrang aber grundsätzlich gegeben ist, wird daher als allgemeine vorbeugende Maßnahme die Festschreibung des Beginns der Baufeldfreimachung ab 15. August bis Anfang Oktober aufgenommen.

#### Säugetiere

##### Fledermäuse

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

Die Bedeutung als potenzielles Nahrungshabitat ist gegeben. Aufgrund der Eigenart des Vorhabens kommt es weder bau-, noch betriebsbedingt zu Auswirkungen auf eine mögliche Funktion des Untersuchungsgebietes als Nahrungs- und Jagdhabitat für Fledermäuse.

Die mögliche, nicht erhebliche Beeinträchtigung, durch die Umstrukturierung des Gebietes wird mit der Erhaltung der Randstruktur gemindert.

Höhlenbäume und Bäume mit starken Rindenstrukturen sind nicht betroffen.

##### Fischotter

Der Fischotter ist entsprechend Rasterkartierung aufgezeigt. Vorkommen sind bei Törber gesichert. Aufgrund der Einbettung in vorhandenen Baustrukturen, ist bei Wanderbewegungen entlang der Täler ein Einschwenken in diesen Bereich und damit eine Betroffenheit auszuschließen.

Die Lage im Ort und die vorhandene Eingrünung schließt die Eignung als Wanderkorridor (auch für andere Großtierarten) sicher aus.

#### Avifauna

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

Es erfolgte die Abprüfung der relevanten Arten europäischen 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, Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird, ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne spezielle Habitatsansprüche („Allerweltsarten“).

##### Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvogelarten

Nachfolgend werden die potenziell<sup>1</sup> im Untersuchungsgebiet (Vorhabensbereich und 50m im Umkreis) vorkommenden Brutvogelarten betrachtet. Die Arten könnten potenziell aufgrund ihrer Habitatansprüche dort vorkommen.

Da im weiteren Umfeld des Eingriffsraumes Gebäude vorhanden sind, ist mit einem charakteristischen Artenspektrum des Siedlungsraumes (Tendenz Industriegebiete) wie Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Hausrotschwanz zu rechnen.

Aufgrund der kleinen Fläche des Fichtenstangeholzes und deren fehlenden Einbindung sind hier nur die steten Begleiter der Fichtenwälder wie Rotkehlchen (Singdrossel), Amsel, (Ringeltaube-kein Nestfund) und Kohlmeise zu erwarten, die mit den Allerweltsarten der Siedlungsgehölze korrespondieren.

Es handelt sich dabei um Arten, die auch innerhalb des eigentlichen Vorhabensgebietes vorkommen können. Die Nutzung des eigentlichen Vorhabensgebietes ist untergeordnet.

Durch das Vorhaben werden überwiegend Flächen in Anspruch genommen, die eine Bedeutung für Brutvogelarten („Allerweltsarten“) besitzen. Der artenschutzrechtliche Funktionsverlust wird jedoch durch die teilweise Eingrünung des Vorhabensgebietes ausgeglichen. Es ist davon auszugehen, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine maßgeblichen Lebensraumverluste für Brutvogelarten auftreten werden.

Für die Artengruppe der Brutvögel besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Als vorbeugende Maßnahme ist die Festschreibung der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel (28. Februar bis Mitte August) zu beachten.

##### Rastflächen

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

Aufgrund der Einbettung in vorhandene Baustrukturen, der Flächengröße ist keine tatsächliche Bedeutung der Fläche für durchziehende Großvogelarten einzustellen.

##### Raumrelevante Arten

Auf der Fläche besteht ein hohes Störpotential, daher ist nicht einzustellen, dass Sie von Arten mit großen Raumansprüchen, z. B. als Nahrungsfläche, genutzt wird. Diese Situation wird sich auch mit der geplanten Umnutzung nicht ändern.

#### Zusammenfassung Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Als allgemein verbindliche vorbeugende Maßnahme ist die Festschreibung des Beginns der Baufeldfreimachung ab 15. August bis Anfang Oktober aufzunehmen.

##### Verbote

<sup>1</sup> Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

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.

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 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

## 3 Zusätzliche Angaben

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

Folgende Methoden und technische Verfahren wurden verwendet:

- Biotopkartierung unter Verwendung der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ (Schriftenreihe des LAUN 1998 / Heft 1),
- Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Schriftenreihe des LUNG 1999 / Heft 3, Stand der Überarbeitung 01.2002),

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

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

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

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

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

### 3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zum Bebauungsplan Nr. 16 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 werden berücksichtigt und der Umweltbericht wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens fortgeschrieben.

Dieser Bebauungsplan soll die verbleibende Restfläche im Areal am Bahnhof für eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung (Lagerflächen, nicht störendes Gewerbe) vorbereiten. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,25 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.

Zur Minderung der Umweltauswirkungen sind insbesondere Hinweise zum Boden und Wasserschutz sowie Lichtemissionen gegeben. Die verbleibenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sollen durch eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzgebote sowie durch ein Ökokonto ausgeglichen werden. (Der Baumersatz ist gesondert zu regeln)

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

Rehna, 10.3.



Der Bürgermeister