Begründung zur Satzung der

Stadt Rehna

über den

Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet „Östlich des Klosters“

im historischen Handwerks- und Erlebnispark am Kloster Rehna

Stand : Juni 2004

Inhalt

1.0. Rechtsgrundlagen

2.0. Lage im Raum / Strukturdaten

3.0. Vorgaben und Rahmenbedingungen
3.1. Raumordnung und Landesplanung
3.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
3.3. Begleitende Fachplanungen und Gutachten

4.0. Angaben zum Bestand
4.1. Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Größe des Plangebietes
4.2. Bebauungsstruktur und Nutzung

5.0. Städtebauliches Konzept

6.0. Planinhalt
6.1. Art der baulichen Nutzung
6.2. Maß der baulichen Nutzung
6.3. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

7.0. Verkehrliche Erschließung des Plangebietes / ruhender Verkehr

8.0. Ver- und Entsorgung des Gebietes
8.1. Wasserversorgung
8.2. Löschwasserversorgung
8.3. Abwasserentsorgung und Regenentwässerung
8.4. Elektroenergieversorgung
8.5. Gasversorgung
8.6. Fernmeldeversorgung
8.7. Abfallentsorgung

9.0. Eingriffsbewertung
9.1. Bestandsbeschreibung
9.2. Erfassung und Bewertung der naturräumlichen Grundlagen
9.3. Umfang und Bewertung der geplanten Eingriffe auf die Schutzgüter sowie Vorkehrungen der Vermeidung von Beeinträchtigungen
9.4. Maßnahmen im Bebauungsplangebiet
9.5. Abwägung der Erheblichkeit

10.0. Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

11.0. Sicherung der Bauleitplanung

12.0. Städtebauliche Werte

1.0. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 28. Dezember 1990 (BGBl. I S. 5 f.).
  Die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V, S. 468, 612) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen.

Die Stadtvertretung der Stadt Rehna hat am 15.11.2000 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 7 der Stadt Rehna für das Gebiet „Östlich des Klosters“ gefasst. Aufgrund der Erweiterung des Geltungsbereiches wurde dieser Beschluss am 24.10.2001 geändert.

Als Kartengrundlage dient die Vermessung für die Gemarkung Rehna (diverse Fluren und Flurstücke) des Vermessungsbüros Apolony vom 16.09.1999. Sie enthält die Flurstücke westlich des Birkenweges. Für die Erweiterung des Geltungsbereiches in östliche Richtung wurden die Flurstücke 69 und 70 der Flur 9 von der Flurkarte gescannt und manuell eingefügt.
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege sowie den Gebäudebestand nach. Sie lässt in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt ausreichenden Grad erkennen.

2.0. Lage im Raum/ Strukturdaten

Die Stadt Rehna gehört administrativ zum Landkreis Nordwestmecklenburg. Sie liegt ca. 37 km westlich der Landeshauptstadt Schwerin und ca. 20 km südwestlich der Kreisstadt Grevesmühlen entfernt.

Über die B 104 (Bundesstraße Schwerin - Lübeck) und über die L 2 (Landesstraße Grevesmühlen - Ratzeburg) ist die Stadt an das überregionale Straßennetz angebunden. Etwa 8 km nördlich von Rehna befindet sich die Autobahnauffahrt zur Bundesautobahn A 20.

Rehna ist Endpunkt der Bahnstrecke Parchim - Schwerin - Rehna. Hier verkehrt der Städteexpress tagsüber im 2-Stunden-Takt.
Besonderen landschaftlichen Reiz für die Naherholung bietet das durch die Stadt verlaufende Radegasttal, das Teil des Landschaftsschutzgebietes ist. In westlicher Richtung befindet sich in ca. 5 km Entfernung der Fremdenverkehrsschwerpunktraum mit dem Biosphärenreservat Schaalsee.

3.0. Vorgaben und Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für die Region Westmecklenburg werden die Grundsätze der Raumordnung nach §2 Raumordnungsgesetz und §2 Landesplanungsgesetz und die Ziele gemäß Landesraumordnungsprogramm entsprechend den regionalen Entwicklungsvorstellungen räumlich und sachlich formuliert. Die hier festgelegten räumlichen, regionalplanerischen Ziele sind nach der 1996 erfolgten Verbindlichkeitserklärung durch Rechtsverordnung der Landesregierung gemäß §9 Abs.5 Landesplanungsgesetz bei Planungen und Maßnahmen in der Planungsregion von Behörden des Bundes und der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbänden, öffentlichen Planungsträgern sowie bundesunmittelbaren und den der Aufsicht des Landes unterstehenden Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts zu beachten. Sie sind neben den Zielen des Raumordnungsprogramms Grundlage für das bauleitplanerische Handeln der Gemeinde gemäß §1 Abs.4 Baugesetzbuch.

Die Stadt Rehna ist in dem als Landesverordnung erlassenen Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (RROP, 1996) als ländlicher Zentralort ausgewiesen. Die Stadt übernimmt damit Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen für einen Nahbereich von ca. 8.000 - 10.000 Einwohnern. Sie ist Schwerpunkt für den Wohnungsbau. Rehna ist Amtssitz für 16 umliegende Gemeinden mit ca. 9.500 Einwohnern.

Rehna liegt auf der Verbindungsachse der beiden Oberzentren Schwerin und Lübeck, die durch die B 104 gebildet wird.

Der ländliche Raum, in dem sich die Stadt befindet, ist in seiner Funktion als Wirtschafts-, Sozial- und Naturraum dauerhaft zu sichern und zu entwickeln. Dazu soll eine weitere Verbesserung der wirtschaftlichen, infrastrukturellen, ortsgestalterischen, sozialen und kulturellen Verhältnisse erreicht werden.
Die gewachsenen Strukturen sowie die landschaftliche und kulturelle Eigenart sind zu erhalten.

3.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs.2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
Der Flächennutzungsplan der Stadt Rehna ist seit dem 20.01.1995 rechtskräftig. Die 1. Änderung wurde am 19.10.1999 genehmigt. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Rehna wird erforderlich, um den Plan den geänderten Rechtsgrundlagen und den Landesplanerischen Grundsätzen und Erfordernissen anzupassen. Der Beschluss hierfür wurde am 09.03.2000 gefaßt.

Im Entwicklungskonzept zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, wird hervorgehoben, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die Stadt erforderlich ist, um die Aufgaben als Standort für Produktion und Gewerbe einerseits und der Herausbildung als Wohnstandort mit Versorgungs- und Dienstleistungsaufgaben andererseits umfassend gerecht zu werden. Hinzu kommen

in zunehmenden Maße kulturelle, touristische und sportliche Ereignisse, die zur Attraktivitätssteigerung der Stadt Rehna beitragen sollen.

Für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan Wohnbauflächen ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ist deshalb auch für dieses Teilgebiet vorgesehen, um sicherzustellen, dass die räumlichen und inhaltlichen Darstellungen des F- Planes mit den Festsetzungen des B- Planes übereinstimmen.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan der beabsichtigten geordneten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes nicht entgegenstehen wird.

3.3. Begleitende Fachplanungen und Gutachten

- Sanierungssatzung/ städtebaulicher Rahmenplan

Das Bebauungsplangebiet befindet sich fast vollständig im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet “Ortskern“. Diese Satzung ist seit dem 10.02.1993 rechtskräftig und hat zum Ziel, die vorliegenden städtebaulichen Missstände durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich zu verbessern.

Die Stadt Rehna verfügt über einen Rahmenplan für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Ortskerns. Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb dieses Rahmenplangebietes. Der Städtebauliche Rahmenplan wurde von der Stadtvertretung beschlossen und bildet somit die städtebaulich gestalterische Grundkonzeption für den gesamten Altstadtbereich.
Im städtebaulichen Rahmenplan – Maßnahmeplan – von 1992 ist das Gebiet als Entwicklungsraum und Neuordnungsbereich festgeschrieben worden.

- Bereichsplanungen „*KLOSTER REHNA*“ und „Historischer Handwerks- und Erlebnispark am Kloster Rehna“

Die Stadtvertreter von Rehna haben im März 1999 für den Bereich des Klosters eine präzisierende Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese wurde ausgewählten Trägern Öffentlicher Belange zur Stellungnahme übermittelt und 2000 als Handlungskonzept durch die Stadtvertreter bestätigt.
Der Landkreis NWM wertete die Unterlage als Konzept, das es rechtfertigt, Rehna für die Einstufung als Fremdenverkehrsentwicklungsraum in der künftigen Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsprogramms Westmecklenburgs aufzunehmen.

Aufbauend auf diesem Konzept entstand in Zusammenarbeit mit aktiven Bürgern, mit Stadt- und Amtsvertretern sowie den Vereinen die Idee, das Areal östlich des Klosters zwischen der Mühlenstr., dem Mühlenteich und der Goethestr. zu einem historischen Handwerks- und Erlebnispark zu entwickeln. Die sich unmittelbar neu anschließende Fläche von ca. 4,0 ha (eine Teilfläche aus der bestehenden Planung wird dabei überplant) soll u.a. dem sanften Tourismus als Wirtschaftsfaktor dienen.

Neben den historischen Anlagen um Kirche und Kloster sollen weitere historische Gebäude, die von anderen Standorten geborgen wurden und hier wieder aufgebaut

werden, Aktionsräume für einen längeren Aufenthalt von Touristen, für die Entwicklung der Wirtschaft in der Stadt und im Umland und für Aktivitäten von ortsansässigen Vereinen bilden.

Mit den neu geschaffenen Rechtsgrundlagen wie Sanierungssatzung, Erhaltungssatzung und Gestaltungssatzung, gelingt es der Stadt, für den Altstadtbereich Vorgaben für eine nachhaltige Stadtentwicklung zu formulieren und umzusetzen. Diese auch für den Komplex um das Kloster anzuwenden und in Details zu erweitern, ist ein Ziel der Bereichsplanung.

- Erhaltungssatzung

Das gesamte Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der seit dem 11.08.1993 rechtskräftigen Erhaltungssatzung der Stadt Rehna.
Die Erhaltungssatzung hat das Ziel, die städtebauliche Struktur zu erhalten und weiterzuentwickeln und die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu sichern.

- Gestaltungssatzung

Die seit dem 04.09.1994 rechtskräftige Gestaltungssatzung der Stadt Rehna dient zum Schutz des historisch bedeutsamen Stadtkernes und dessen zukünftiger Gestaltung. Das Bebauungsplangebiet liegt vollständig in ihrem Geltungsbereich.

- Landschaftsplan

Gemeinsam mit den Gemeinden Vitense, Köchelstorf, Nesow und Holdorf sowie der Stadt Rehna wird derzeitig das Modellvorhaben „Erstellung eines gemeinsamen Landschaftsplanes für die Ökoregion Radegast“ erarbeitet. Dieser Landschaftsplan wird das erste umfassende Fachgutachten für Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung in den beteiligten Gemeinden sein. Er soll voraussichtlich Ende des Jahres 2002 fertig gestellt werden.

4.0. Angaben zum Bestand

4.1. Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Größe des Plangebietes

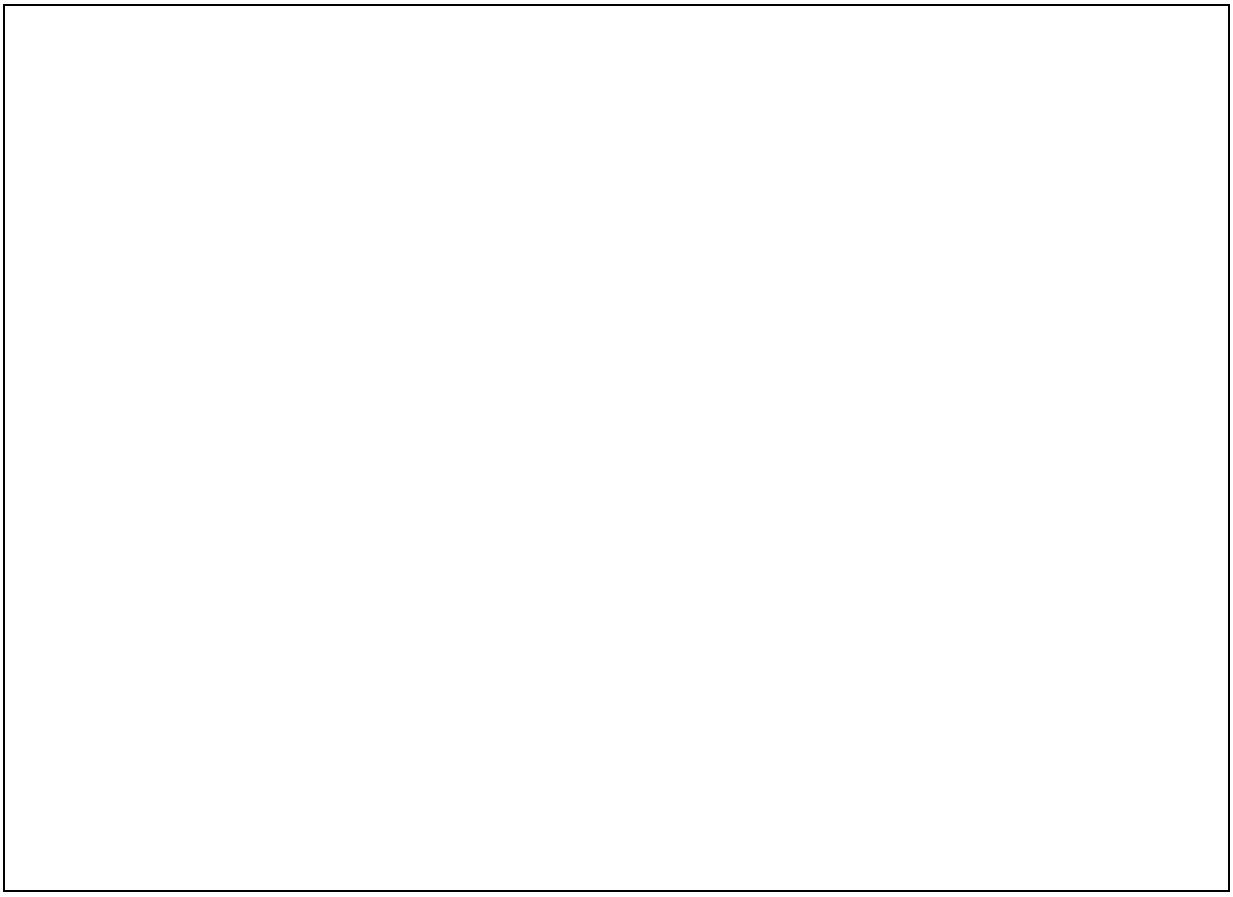
Das Gebiet des B- Plans Nr.7 befindet sich am östlichen Rand des Sanierungsgebietes „Ortskern“.

Das Plangebiet wird begrenzt
- im Norden von der Mühlenstraße
- im Süden durch Grünflächen des Klosterkomplexes
- im Osten vom Mühlenteich
- im Westen vom privaten Grundstück Mühlenstr. 24 (Gebäude- und Freiflächen)

Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich des B- Plans:
25, 26/3, 26/4, 26/5, 26/6, 27 der Flur 8 der Gemarkung Rehna
69, 70, 71, 72 der Flur 9 der Gemarkung Rehna.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 der Stadt Rehna umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha., er ist gemäß § 9 Abs.7 Baugesetzbuch (BauGB) und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) im Teil A –Planzeichnung des Bebauungsplanes– zeichnerisch dargestellt.

Der nachfolgende Kartenausschnitt zeigt die Lage des Plangebietes innerhalb der Stadt Rehna:



4.2. Bebauungsstruktur und Nutzung

Die Bebauungsstruktur im nördlichen Bereich des Plangebietes ist Teil der mittelalterlichen Stadtstruktur. Die Bebauung ist hier gekennzeichnet durch überwiegend zweigeschossige traufständige Gebäude. Die ursprünglich geschlossene Straßenrandbebauung im Bereich der Mühlenstraße ist durch die Nutzung als Zufahrt für das ehemalige Trikotagenwerk teilweise aufgebrochen.

Seine besondere Prägung erhält das Plangebiet durch die unmittelbar angrenzenden Dominanten, die Kirche und das Kloster.
Die siedlungsstrukturelle Lage des Klosterkomplexes wird durch die unmittelbare Einbindung in die nähere stadträumliche Umgebung von Rehna geprägt. Die Uferflächen des Mühlenteiches als größte innerörtliche Freifläche grenzen unmittelbar an die Wiesen- und Rasenflächen, die zum östlichen Gelände des Klosters gehören.

Das Plangebiet befindet sich somit im Übergangsbereich zwischen Stadtzentrum und freier Landschaft. Der Übergang vollzieht sich über mehr oder weniger intensiv genutzte Gärten und öffentliche Grünbereiche mit markanten Einzelbäumen.
Mit der derzeitigen Nutzung als Garten- bzw. Ödland hinter den östlichen Grundstücken der Mühlenstraße bis an die Kirche heran, werden wichtige Wegeverbindungen unterbrochen, die die Erlebbarkeit des Freiraumes einschränken.
Teile der städtischen Flächen des ehemaligen Trikotagenwerkes dienten nach seiner Beräumung als Zwischenlager für Straßenbaumaßnahmen im Altstadtgebiet.

Die z.T. brachliegenden oder fehlgenutzten Flächen östlich der Klosteranlage sowie die partiell fehlende Straßenraumbegrenzung entlang der Mühlenstraße entsprechen nicht den standortgerechten Nutzungsmöglichkeiten und einer stadtbildgerechten Gestaltung und bedürfen daher einer städtebaulichen Neuordnung.

5.0. Städtebauliches Konzept

Für die Umgestaltung des Bereiches „Östlich des Klosters“ ist im Interesse der Sicherung einer städtebaulichen Ordnung und der planerischen Konfliktbewältigung die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Der Bebauungsplan schafft für die innerhalb des Plangebietes befindlichen baulichen Anlagen das notwendige Planungsrecht und stellt die Grundlage für die Erteilung von Baugenehmigungen dar.

Ziel des Bebauungsplanes ist es- unter Ausnutzung von städtebaulichen Brachen und untergenutzten Flächen- eine innenstadtnahe Fläche mit neuen Funktionen zu beleben und gleichzeitig eine städtebaulich geordnete Gebietsentwicklung im Bestand zu gewährleisten.

Der Standort bietet die Chance, die Umsetzung der Sanierungsziele im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu forcieren.
Abgeleitet aus der Bestandsanalyse und der städtebaulichen Rahmenplanung (einschließlich der Bereichsplanung für den Historischen Handwerks- und Erlebnispark) ergeben sich für das Bebauungsplangebiet folgende Planungsziele:

- Sicherung der historischen Stadtstruktur

Die Raumkanten der quartierbegleitenden Bebauung sollen erhalten bzw. wiederhergestellt werden. Für den z. Zt. lückenhaften Quartierrand im Bereich der Mühlenstraße, sind Festsetzungen für eine ergänzende Bebauung zu treffen.
Mit der Schließung der Baulücke zwischen den Gebäuden Nr.24 und Nr.30 (Flurstücke 25 und 26/5) in der Mühlenstraße soll ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden und Möglichkeiten für neue, den heutigen stadtplanerischen und stadtgestalterischen Ansprüchen gerecht werdende Bebauung geschaffen werden. Die geplante Nutzung macht den vorherigen Abbruch der Garage und der Mauer erforderlich.

- Umgestaltung zum Historischen Handwerks- und Erlebnispark

Mit der historischen Anlage des Nonnenklosters besitzt die Stadt ein kulturelles Erbe von besonderer, überregionaler Bedeutung. Diesen Klosterkomplex auch zu einem Wirtschaftsfaktor zu entwickeln, ist das langfristig angelegte Ziel von Stadtvertretung und Vereinen.

Im Bereich „Östlich des Klosters“ soll entsprechend der parallel laufenden Bereichsplanung ein Historischer Handwerks- und Erlebnispark entstehen.

So ist vorgesehen, über **Ausgrabungen** am Kloster mit Hilfe der radarmäßigen Erfassung der alten Grundrisse und durch Computeranimation die alten historischen Klosterbestandteile wieder sichtbar zu machen.
Die historische Bausubstanz mit dem Ostteil des Kreuzgangs und dem Klosterhof wird bereits von archäologischen Grabungen umgeben. Diese sollen weitergeführt und ergänzt werden, damit das Areal für Besichtigungen und Ausstellungen aufgewertet wird. Bereits im Zusammenhang mit Arbeiten zur Trockenlegung der Mauern der Kirche und an den Klostergebäuden wurden Grabungen durchgeführt. Es wurden am südlichen Ende des östlichen Kreuzgangs die Ruine einer mittelalterlichen Warmluftheizung festgestellt. Sie gehört zu einem im Ostseeraum im Mittelalter sehr gebräuchlichen Typ und kann aufgrund typischer Baumerkmale in das 15. Jahrhundert datiert werden.

Die Klosteranlage soll durch die Wiederherrichtung des alten **Nonnengartens** vervollständigt werden.
Dieses Gestaltungselement ist von großer Bedeutung innerhalb der historischen Klosteranlage und ist auf ihrer ursprünglichen Fläche zwischen der Kirche und den rückwärtigen Grundstücken der Mühlenstr. vorgesehen.

Die für Rehna und die Region typischen Handwerkerhäuser aus mehreren Jahrhunderten wurden an verschiedenen Orten bereits gesichert oder geborgen, sie sollen als **Handwerkerhof** (mit Backhaus) nördlich des Nonnengartens neu entstehen.

Als **Aktionsfläche** für Spiele und Veranstaltungen wird die Fläche zwischen den historischen Ausgrabungen und dem Birkenweg vorgesehen.

Unmittelbar am Mühlenteich wird ein Areal für interessierte Angler entstehen. Unter dem Thema **Historischer Fischfang** sollen alte Fischereiutensilien und

Ausstellungstafeln auf eine wichtige Nahrungsquelle im Mittelalter und auf die Fischarten im Bereich der Radegast verweisen.

- Entwicklung der Funktionsvielfalt

Aufgrund der Funktion des Plangebietes innerhalb des gesamten Stadtgebietes sind künftig Möglichkeiten einer allseitigen funktionellen und gestalterischen Ausformung und Weiterentwicklung dieses Bereiches zu schaffen.
Mischungen unterschiedlicher verträglicher Nutzungen wie zeitweiliges Wohnen, Arbeiten und Freizeitgestaltung sind zu ermöglichen.

- Schaffung eines funktionellen Verkehrserschließungs- und Wegesystems

Es ist ein sinnvolles, an die Nutzerbedürfnisse angepasstes Verkehrserschließungs- und Fußwegesystem für den Planbereich zu entwickeln.
Das heißt, vor dem Hintergrund einer angestrebten weitgehenden Verkehrsberuhigung ist eine Einstufung der Verkehrsflächen in Zufahrtbereich und Gehwege innerhalb des Plangebietes erforderlich.
Stellplatzflächen sind funktionell und bedarfsgerecht im Handwerkerhof bereitzustellen. Für Veranstaltungen sind die öffentlichen Parkplätze in der Mühlenstr., am Markt und am Freiheitsplatz zu nutzen.

- Einbindung des Plangebietes in die Grünstruktur der Stadt

Im Übergangsbereich zwischen Stadtzentrum und freier Landschaft ist es erforderlich, die vorhandenen Freiflächen (Straßen, Plätze, Wege, Grünflächen) erholungsbestimmt mit den hochwertigen, die Stadt umgebenden Landschaftsräumen zu verbinden, d. h. örtliche Grünverbindungen zu entwickeln. Darüber hinaus ist der Erhalt und die Entwicklung eines vielfältigen stadttypischen Arten- und Biotoppotentials zu sichern.

6.0. Planinhalt

6.1. Art der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes enthält der Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Ortskern. Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisung legt fest, welche baulichen Nutzungen in dem jeweiligen Baugebiet zulässig sind.

Als Art der baulichen Nutzung werden die Bauflächen an der Mühlenstraße gemäß § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete gesichert.
Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 in WA-Gebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe bzw. Tankstellen ausgeschlossen. Diese sind im Plangeltungsbereich nicht erwünscht, da sie mit den bestehenden und vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet nicht vereinbar sind. Außerdem geben die zur Verfügung stehenden Flächen für Tankstellen diese Ansiedlung nicht her.

Der Entwicklungsbereich im rückwärtigen Teil der Mühlenstraße wird gemäß § 11 BauNVO als Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Handwerkerhof“ festgesetzt.
Zulässig sind hier auf die touristische Nutzung ausgerichtete nichtstörende Gewerbeeinrichtungen, insbesondere traditionelle historische handwerkliche Einrichtungen und museale Ausstellungen. Zulässig ist darüber hinaus das zeitweilige Wohnen der Akteure, um die Funktionsfähigkeit des „Handwerkerhofes“ (Besichtigungen , Verkauf) in der Saison wie auch an Sonn- und Feiertagen zu gewährleisten.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein für die städtebauliche Planung entscheidendes, prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeit und Grenzen, ein bestimmtes Investitionsvorhaben im Plangebiet zu realisieren. Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation im Bebauungsplan Nr. 7 ist das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt worden, dass eine möglichst effektive bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen und damit die Realisierung des vorgesehenen Investitionsvorhabens gewährleistet werden können.

Bei Berücksichtigung der örtlichen Situation der in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Belange, insbesondere der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Stadtbereiche, der Gestaltung des Stadtbildes, der Berücksichtigung der erhaltenswerten Straßen und Plätze von geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung ist im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung festgelegt worden.

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

- Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) darf das Maß der baulichen Nutzung von Sondergebieten die Grundflächenzahl 0,8 und von Allgemeinen Wohngebieten 0,4 betragen. In den Allgemeinen Wohngebieten wurden diese Obergrenzen mit Überschreitungen im Bebauungsplan in den Bereichen zur Mühlenstr. entsprechend festgesetzt. Die Überschreitung ist nur möglich, weil besondere städtebauliche Gründe es erfordern.
Aufgrund der örtlichen Verhältnisse können die Obergrenzen insbesondere in den ausgewiesenen Wohn- und Sondergebietsflächen nicht in jedem Fall eingehalten werden, so dass für Teile des Plangebietes, die bereits vor dem 1.8.1962 überwiegend bebaut waren, eine Überschreitung der Obergrenzen erforderlich ist und somit §17 Abs.3 BauNVO zur Anwendung kommt.
Die städtebaulichen Gründe für die Überschreitung der Obergrenze sind auch aus der Sanierungssatzung herzuleiten, wonach der Ortskern von Rehna in seiner Bebauungsstruktur und seiner städtebaulichen Eigenart erhalten werden soll.

- Zahl der Vollgeschosse

Hinsichtlich der Höhenentwicklung von Gebäuden sind differenzierte Festsetzungen getroffen worden. Die Differenzierung resultiert aus der Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung.
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA I) sind bestandsorientiert mindestens zwei-, höchstens jedoch drei Geschosse entlang der Mühlenstrasse zulässig. Innerhalb der bestehenden Bebauungen beidseitig des Birkenweges (WA II) sind eingeschossige Gebäude zulässig
Für die Handwerkerhäuser ist eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt.

6.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Die Bauweise in diesem Sinne ist gekennzeichnet durch den seitlichen Grenzabstand der Gebäude, d.h. gemäß § 22 Abs.3 Bau NVO werden die Gebäude in der geschlossenen Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand errichtet mit der städtebaulich beabsichtigten Wirkung, dass die Gebäude Wand an Wand zusammengebaut werden.

Die Festsetzung der Bauweise innerhalb der Mühlenstraße ergibt sich aus dem Bestand.
Die abweichende Bauweise im Sondergebiet und in den WA II –Gebieten wurde festgesetzt, um eine maximale Ausnutzung der rückwärtig- und/ oder seitlich angrenzenden Grundstücke zu erreichen. Dies ist nur möglich, wenn die Abstandsflächen laut LBauO M-V für diese Bereiche nicht gelten.

Mit der Festsetzung von Baulinien soll entlang der Mühlenstraße der historische Blockrand gesichert werden und im Bereich des Handwerkerhofes in Richtung Grünfläche eine eindeutige Begrenzung des Quartiers gesichert werden.
Die möglichen Gebäudetiefen, die durch die Baugrenzen gefasst sind, orientieren sich weitgehend an den vorhandenen Gebäudetiefen. Mit der rückwärtigen Baugrenze ist die überbaubare Grundstücksfläche definiert, die aufgrund der örtlichen Verhältnisse eine differenzierte Festsetzung ist.

Durch textliche Festsetzung wurde ein Abweichen von der Baulinie zugelassen. Der Überschreitung der Baulinie für Hauseingangstreppen im WA I – Gebiet um bis zu 1,20 m kann für Neubauten gestimmt werden.

7.0. Verkehrliche Erschließung des Plangebietes / Ruhender Verkehr

- Straßenanbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.7 ist durch seine Lage innerhalb des Stadtgebietes verkehrstechnisch vollständig erschlossen.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Mühlenstraße, die 1999 im Rahmen der Stadtsanierung erneuert wurde und als städtische Haupterschließungsstraße einzustufen ist. Die Anbindung des Sondergebietes südlich der Mühlenstraße erfolgt über eine direkte Zufahrt mit einer Breite von 4,00 m. Diese ist als Tor zwischen den Wohngebäuden Mühlenstraße 24 und Mühlenstraße 28 (künftiger Neubau) auszubilden.

Die sich anschließende Erschließungsfläche ist als verkehrsberuhigter Bereich mit Wendemöglichkeit für PKW vorgesehen.

- Ruhender Verkehr

Gemäß Planzeichnung ist eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz im südlichen Bereich des Plangebietes ausgewiesen. Stellplätze für Anlieger sind im Bereich des Sondergebietes möglich. Die Wohngrundstücke an der Mühlenstraße haben ihre Stellplätze auf den Grundstücken bzw. an der Mühlenstraße und im Birkenweg.

- Wegeverbindungen

Um eine durchgängige Wegeführung vom Kirchplatz zum östlichen Klosterbereich zu erhalten, werden neue Verbindungen um die Kirche und von der Mühlenstraße zum öffentlichen Parkplatz am Freiheitsplatz festgesetzt.
Diese erschließen gleichzeitig die Grünflächen mit dem Nonnengarten und die Freiflächen zum Heinrich - Sternberg – Park.

8.0. Ver- und Entsorgung des Gebietes

Die Stadt gehört dem Zweckverband „Radegast“ an, der für die Medien Wasser und Abwasser zuständig ist. Eine Koordinierung mit den übrigen Versorgungsbetrieben Wemag (Elektroenergie) und Erdgas (Hansegas) ist vorzunehmen.

8.1. Wasserversorgung

In der Mühlenstr. wurden mit der erfolgten zentralen Abwassererschließung auch die Wasserversorgungsleitungen erneuert. Das Anschluß der künftigen Bebauung über die Versorgung aus dem Wasserwerk Rehna des ZV Radegast kann damit gesichert werden.

8.2. Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 c des Brandschutzgesetzes M-V vom 14. 11. 1991 ist es Aufgabe der Gemeinde, die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Dazu sind Richtwerte für den Grundschutz (ohne erhöhtes Sach- und Personenrisiko) im DVGB-Arbeitsblatt W 405, Ausgabe Juli 1978, enthalten, die eine Vorhaltung einer Löschwassermenge von 48 Kubikmeter je Stunde fordert. In der Regel soll das Löschwasser für eine Löschzeit von etwa zwei Stunden zur Verfügung stehen.

Die Entfernung der Löschwasserentnahmestelle zu dem zu schützenden Objekt darf nicht mehr als 300 m betragen.

Durch die Nähe zum Mühlenteich, der die Funktion eines Feuerlöschteiches besitzt, kann den Forderungen entsprochen werden. Nachrangig sind außerdem in der Mühlenstr. Hydranten und der artesische Brunnen zu nutzen.

8.3. Abwasserentsorgung und Regenentwässerung

Der Anschluss an das zentralen Abwassernetz kann durch die neuverlegten Leitungen in der Mühlenstr. erfolgen.

Das Gebiet kann größtenteils im freien Gefälle in Richtung Mühlenteich entwässert werden. Die Ableitung des Oberflächenwassers von Verkehrsflächen hat in die Regenwasserleitungen der Mühlenstr. zu erfolgen

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist möglichst auf den Grundstücken zu versickern, um es dem lokalen Wasserhaushalt zu erhalten. Das gilt ebenfalls für die öffentlichen Grünanlagen.

Die im Plangebiet anstehenden Böden sind nach Auskunft der Bodenkarte anlehmige Sande. Die anstehenden Böden besitzen damit überwiegend Durchlässigkeitsbeiwerte im Bereich 10-3 – 10-6 und haben eine hohe bis mäßige Versickerungsleistung. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt, bei einem Flurabstand von mehr als 3 m und einem Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone von 20-80 %. Auch die Bodenverhältnisse lassen grundsätzlich die Anwendung verschiedener Versickerungsverfahren zu.

Hinsichtlich des Faktors Flächeninanspruchnahme scheiden im geplanten Sondergebiet Flächenversickerungen aus. Neben einer Muldenversickerung sind auch andere Arten wie Rigolen- und Schachtversickerung möglich.

8.4. Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über das Versorgungsunternehmen WEMAG. Die für das Plangebiet erforderliche neue Trafostation sollte standortmäßig im Bereich der jetzigen Station am Parkplatz Freiheitsplatz bleiben. Die Verlegung der Kabel erfolgt im öffentlichen Raum, entsprechende Trassen sind freizuhalten.
Die Fläche ist im Plangebiet als Versorgungsanlage gekennzeichnet. In unmittelbarer Nachbarschaft soll hier auch das vandalensichere Toilettengebäude, das z.Z. am Busplatz steht, umgesetzt werden.

8.5. Erdgas

Die Versorgung des Plangebietes mit diesem Medium kann gesichert werden.

8.6. Fernmeldeversorgung

Die Firma TELEKOM kann die Versorgung des Plangebietes garantieren, wenn ein halbes Jahr vor Baubeginn entsprechende Antragsunterlagen vorliegen. Im Gebiet selbst werden nur Verteiler an bzw. in den Gebäuden notwendig.

8.7. Abfallwirtschaft

Für die Abfuhr des anfallenden Hausmülls / Sperrmülls ist der Landkreis zuständig. Im Bereich der Strasse vor dem Mühlentor außerhalb des B-Plan-Gebietes sind Container für die Wertstofferfassung aufgestellt.

- Hinweise zu Erdarbeiten

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 189115 Bl. 2 abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen bzw. zwischenzulagern. Die Eigenkompostierung der Garten- und Küchenabfälle ist anzustreben, um zusätzlichen Müll zu vermeiden.

Der Baubeginn ist dem Kreisbodendenkmalpfleger zwecks möglicher archäologischer Funde mitzuteilen. Grundlage ist § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28. 12. 1993, S. 975 ff.).

9.0. Eingrifsbewertung

Nach § 8 a Abs. 1 BNatSchG 1993 ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan zu entscheiden, wenn auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die Anwendbarkeit dieser gemäß § 4 Satz 3 BNatSchG 1993 unmittelbar geltende Vorschrift ist nicht auf die Überplanung von Flächen im Außenbereich beschränkt, sie gilt grundsätzlich auch für die Bauleitplanung im beplanten und unbeplanten Innenbereich.

Ein Eingriff liegt aber nicht vor, wenn die Veränderungen nicht zu einer erheblichen oder nachhaltigen naturschutzrechtlichen Beeinträchtigung führen. Ob diese vorliegt, ist Gegenstand der nachfolgenden Betrachtungen zur Eingriffsbewertung.

Es erfolgt die Bewertung der Schutzgüter
- Arten- und Lebensgemeinschaften
- Boden
- Oberflächen- und Grundwasser
- Luft
- Landschaftsbild

verbal für die argumentative Auseinandersetzung.

9.1. Bestandsbeschreibung

Das Bebauungsplangebiet liegt im Ortskern der Stadt Rehna im Bereich des ehemaligen Klosters (Nonnengärten). Begrenzt wird das Gebiet: nördlich durch die Blockrandbebauung der Mühlenstraße, westlich durch Hausgärten und die Klosteranlage, südlich durch die Fläche des Trafos/ des Parkplatzes, und östlich durch den Mühlenteich/ den Park am Mühlenteich.
Die Freiflächen sind generell stark antropogen beeinflusst. Die Hofflächen weisen bzw. wiesen eine hohe Überbauung auf. Die Fläche der ehemaligen Tricota-Fabrik wurde bereits beräumt und wird aktuell als Lagerfläche (Steinlager) genutzt, die vereinzelt zu ruderalisieren beginnt. Auch im südlichen Bereich weisen die Aufschüttungen auf umfangreiche Veränderungen hin. Die Tiefen im Ausgrabungsbereich der Denkmalpflege und die Böschungen zeigen dies deutlich.
Der Birkenweg verbindet in seiner Verlängerung die Mühlenstraße mit der Goethestraße und erschließt gleichzeitig den Parkplatz Langes Haus und das parkartig gestaltete Gelände am Mühlenteich. Die einzelnen Flächenzuordnungen zeigt der Bestandsplan.

Generelle Aussagen:

- Naturräumliche Einordnung (Hurtig sowie Klafs und Stübs verändert)
  - Landschaftszone: Höhenrücken und Seenplatte
  - Großlandschaft: Westmecklenburgische Seenlandschaft
  - Landschaftseinheit: Westliches Hügelland mit Stepenitz und Radegast
- Heutige potentielle natürliche Vegetation (HPNV): subatlantischer Buchenwald, im Bereich der Flusstäler auch Erlen-Eschenwald

9.2. Erfassung und Bewertung der naturräumlichen Grundlagen

- Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Grundlage zur Erfassung und Bewertung des Schutzgutes „Arten- und Lebensgemeinschaften“ bildet die Bestandserfassung, welche auf der B-Plan-Grundlage M 1:500 erfolgte. Eine Artenliste wurde nicht erstellt, gefährdete Arten wurden nicht festgestellt. Grundlage der Bewertung ist die Naturnähe des Biotops.

Das B-Plan-Gebiet weist im Kern nur eine sehr geringe Vielfalt auf (siehe Bestandserfassung).

Floristisch als artenarm einzustufen, ist aufgrund der fehlenden Strukturierung und der mangelnden Gehölzstrukturen auch faunistisch von einer geringen Vielfalt auszugehen (Fledermäuse, Vögel).

Künstliche Biotope sind die Verkehrs- sowie Lagerflächen, und die Aufschüttungen östlich des Klosters.

Gesamtbewertung: Gebiet mit geringer Bedeutung für das Arten- und Lebensraumpotential

Baumbestand

Von wesentlicher Bedeutung und als wertvollster Bestand des Planungsgebietes sind die Birken (Allee) am Birkenweg anzusehen. Hervorzuheben sind ebenfalls noch die Birke im Hof von Trikota, sowie die Walnuss und die Birne im Bereich des Klosters. Weiterer nennenswerter Baumbestand ist im Plangebiet nicht vorhanden.
Die Erhaltung der Bäume ist generell als sehr wichtig anzusehen.

- Schutzgut Boden

Der Höhenunterschied im B-Plan-Gebiet liegt unter 1,0 m, bei abfallendem Gelände im Südosten / Osten.

Aufgrund der umfangreichen Aufschüttungen und Bodenveränderungen ist im Gebiet lediglich der Uferrandstreifen zum (künstlich angestauten Mühlenteich) als relativ gering verändert anzusehen.
Die potentielle Gefährdung bei Winderosion ist ebenso wie bei Wassererosion gering. Die Gefahr von Bodenkontamination ist aufgrund der ständig wechselnden Bodenverhältnisse (Mischung) gering-mittel.

Gesamtbewertung: Gebiet mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Boden**.**

- Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser

Oberflächengewässer sind in dem Bebauungsplangebiet lediglich in Form des Zierteiches anzutreffen. Das Oberflächenwasser versickert in den stark gemischten Boden rasch und fließt oberflächennah ab (Direkteinzugsgebiet Radegast).
Der Mühlenteich (Radegast) als nächstgelegenes Oberflächengewässer (östliche Grenze) wird als eutroph eingestuft, eine Badenutzung ist nicht möglich.

Im oder am Gebiet liegen keine Trinkwasserschutzzonen.

Gesamtbewertung: Gebiet mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Oberflächengewässer

Die Gefährdung des Grundwassers ist als mittel einzuschätzen (Gewässernahe Lage und gemischte antropogen beeinflusste Böden).

Gesamtbewertung r: Gebiet mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser

- Schutzgut Luft

Aufgrund der geringen Geländereliefierung sind keine lokalklimatischen Unterschiede zu erwarten. Kaltluftabflussbahnen/ Kaltluftentstehungsgebiete deutlicher Ausprägung sind im Bebauungsplangebiet aufgrund der innerörtlichen Lage und der fehlenden Wirkraumbeziehungen zu Kaltluftentstehungen nicht zu erwarten.
Klimatisch ist das Untersuchungsgebiet dem Mecklenburgisch-Brandenburgischen Übergangsklima, hier dem Schweriner Bezirk, zuzuordnen.

Klimawerte

Jahresmittel der Lufttemperatur:	8,4 °C (DWD / 1961-90)
Mittlere Jahressumme der Niederschlagshöhe:	600 - 620 mm (DWD)
Mittlere Anzahl der Tage mit Nebel im Now/Dez:	10/11 (DWD)
Mittlere Zahl der Frosttage im Jahr:	69 (Station Boltenhagen)
Hauptwindrichtung:	Süd-West (DWD)

- Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild umfasst die sinnlich, nicht nur optisch wahrnehmbaren Ausprägungen von Natur und Landschaft. Das Erscheinungsbild des besiedelten Bereiches ist Teil des Landschaftsbildes.

In der Wiebekingsche Karte um 1786 fehlt für das Gebiet noch die rahmende Spange der Mühlenstraße im Norden und der Goethestraße im Süden.
Die Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt auf der Grundlage der Bestandserfassung und dem Bewertungskriterium: Naturraumtypische Vielfalt und Eigenart.

Bewertung:

	Gebiet	Umland
Eigenart:	gering	hoch
Schönheit:	gering	hoch - mittel
Vielfalt:	gering	mittel

Das Gebiet selbst ist mit seinen Lager- und Aufschüttungsflächen als sehr gering zu bewerten, das Umland mit dem Mühlenteich, dem ehemaligen Kloster mit der Kirche ist als Gebiet mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild (hier besser Stadtbild) einzustufen.

9.3. Umfang und Bewertung der geplanten Eingriffe auf die Schutzgüter sowie Vorkehrungen der Vermeidung von Beeinträchtigungen

- Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Hauptbeeinträchtigungsfaktoren:
- Beseitigung und Umbau von Vegetation (anlage- und betriebsbedingt) aufgrund veränderter Überbauung / Flächenversiegelung im Bebauungsplangebiet
- Errichtung und Betrieb technischer Einrichtungen, wie Straßen und Wege, Wiederinbetriebnahme / Inbetriebnahme künstliche Lichtquellen (anlage- und betriebs-bedingt)
- Bodenauftrag und -abtrag, Bodenverdichtung, Bodenversiegelung (bau-, anlage- und betriebs-bedingt)
- Emissionen (Wiedererhöhung des durch die Schließung von Trikota zwischenzeitlich gesunkenen Lärmpegels und des Schadstoffpegels im Bebauungsplangebiet)

Beeinträchtigungen:
- indirekte Beeinflussung der Artenzusammensetzung der Ränder
- Lebensraumverlust (begrenzt)

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften:
- Erhaltung und Integration des vorhandenen Baumbestandes (Verkehrssicherungspflicht beachten); Baumschutz durch Einhaltung des Schutzabstandes zur Traufkante möglichst 1,50 m bzw. Einhaltung RAS-LP 4 bei Baumaßnahmen in diesem Bereich.
- Verwendung von HSE / T- Lampen zum Schutz der nachtaktiver Insekten

- Schutzgut Boden

Hauptbeeinträchtigungsfaktoren:
- Bodenauftrag und -abtrag (bau- und anlagebedingt) aufgrund der Errichtung von Gebäuden und Wegen etc.

Beeinträchtigungen:
- Veränderung des Bodenwasserhaushalts (bau- und betriebsbedingt)
- Bodenrelief /-gefüge/-struktur: Veränderungen sind als unerheblich anzusehen, da bereits erhebliche Veränderungen stattfanden
- Bodenverdichtung (bau- und anlagebedingt) während des gesamten Baugeschehens in noch nicht wesentlich beeinträchtigten Bereichen (hier in geringem Umfang im Uferbereich – Fischerhütte-)

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden:
Eine Reduzierung der Bodenversiegelung und damit der Beeinflussung des Bodenwasserhaushaltes durch die Reduzierung des Ausbaugrades, Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge sind bedingt möglich (anlagebedingt).

- Weitestmögliche Sammlung und Klärung des Oberflächenwassers im Bebauungsplangebiet
- Für Flächen, die gemäß Bebauungsplan mit Anpflanzgeboten versehen sind, wird, wie beim Schutz der Bäume, ein Verhindern des Befahrens durch das Aufstellen von Schutzzäunen etc. gefordert

Nachfolgende Vorkehrungen zur Verminderung der Beeinträchtigung des Bodenreliefs, -struktur sind aufgrund der Vorschäden nur bedingt möglich, und müssen auf der Ebene der Ausführungsplanung bzw. Bauüberwachung untersucht werden und werden auf der Ebene der Bauleitplanung lediglich als Hinweise eingebracht:
- Reduzierung der Erdmassenbewegung durch ein „Gleichgewicht“ von Bodenauf- und -abtrag
- Lagerung und Einbau von Boden, getrennt nach Unter- und Oberboden
- Vermeidung des Einbaus standortfremden Bodens (Problem: Verqueckung des Bodens und Forderung der DIN 18195)
- ordnungsgemäße Entsorgung der Baustelle von Restbaustoffen, Betriebsstoffen etc.

- <u>Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser</u>

Beeinträchtigungen:
- Bodenverdichtung, -versiegelung (bau- und anlagebedingt)
- Tiefbaumaßnahmen (bau- und anlagebedingt)
- Grundwasserkontamination (baubedingte Gefährdung)

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser:
- Rückhaltung des Niederschlagswassers durch Versickerung (offen oder verdeckt)
- Schutz des Grundwassers vor Kontamination

- <u>Schutzgut Luft</u>

Hauptbeeinträchtigungsfaktoren:
- Emissionen von Stäuben (Gasen) als baubedingte, im wesentlichen vorübergehende Beeinträchtigung

Beeinträchtigungen
- Beseitigung von Vegetationsstrukturen (Gehölze / Rasen) mit Verlust an offenen Bereichen (baubedingt)
- Wieder-Erhöhung der Emissionen (Gase und Staube) durch PKW-Verkehr (betriebsbedingt).

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Schutz von vorhandenen Landschaftsbestandteilen vor Beseitigung:
- Abrücken von strukturbestimmenden Bäumen
- Fassadenbegrünung der Bauten.(.bedingt möglich)
- Neuanlage von standortgerechten Vegetationsstrukturen als dauerhafte widerstandsfähige, klimatisch wirksame Einheit (Hecken)

- Schutzgut Landschaftsbild

Beeinträchtigungen
- Aufgrund der hohen Vorschäden ist eine Beeinträchtigung nicht zu erwarten.

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen:
- Schutz von naturraumtypischen Landschaftsbildbestandteilen (Birkenallee) vor Beseitigung

9.4. Maßnahmen im Bebauungsplangebiet

- **Behandlung des Oberbodens**

Die oberen 20 – 30 cm des Oberbodens von Vegetationsflächen sind (soweit hier möglich und sinnvoll) bei Baumaßnahmen zu bergen und zwischenzulagern. Baustellenlager in den Ausgleichsflächen bzw. den rückwärtigen Grundstücksflächen und den Traufbereichen der Bäume sind nicht statthaft.
Die Niederschlagswässer des Gebietes sind dem lokalen Wasserhaushalt zu erhalten. Die Möglichkeit der Versickerung/ Abführung in die Kanalisation ist von den Entscheidungen der Fachbehörden abhängig.

- **Landschaftsbild**

Neben den landschaftsarchitektonischen Maßnahmen (siehe Grünflächen) sind die Erhaltung der Altbäume und die landschaftsangepasste Bauweise (Einordnung in das historische Ensemble) als wesentliche Elemente zu nennen.

- **Parkplätze**

Die Stellflächen sind mit versickerungsfähigem Material (Rasenpflaster) anzulegen.

- **Wege**

Die Erschließungswege in den Freianlagen sind in einer maximalen Breite von 2,50 m zulässig. Zu verwenden ist wasserdurchlässiges Material (Pflastergrand o. ä.).

- **Zäune**

Einzäunungen sind bei Bedarf mit einer Zaunhöhe von 1,0 m – 1,50 m zulässig.

- **Grünflächen (Ö2-4 siehe Heckenpflanzungen)**

Die öffentliche Grünfläche Nr. 1 (Ö 1 –Nonnengarten-) ist landschaftsgärtnerisch zu gestalten.
Die öffentliche Grünfläche Nr. 5 (Ö 5) ist außer der Einordnung der Fischerhütte und der notwendigen Zuwegung in einer max. Breite von 2,00 m in wasserdurchlässigem Material durch 2-malige Mahd im Jahr im Bestand zu erhalten.
Die öffentliche Grünfläche Nr. 6 (Ö 6 –Aktionsfläche-) ist landschaftsgärtnerisch zu gestalten.
Die Fläche zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist im Bestand zu erhalten.
Die privaten Grünflächen Nr.1/ 2 sind als Grünland, Grabeland, oder als landschafts-gärtnerisch gestaltete Fläche unversiegelt zu erhalten.

- **Baum / Heckenpflanzungen**

Da Baumschutzsatzungen seit dem 22. 07. 1998 nach § 26 Satz 4 (LNatG) in Bebauungsplangebieten nicht gelten, hat die Gemeinde die Frage des Baumschutzes in der Satzung des Bebauungsplanes zu regeln.
Für die Rodung der Birke (Älterer Einzelbaum; Höhe ca. 18 m; Stammdurchmesser 0,6 m) sind im Birkenweg 3 Stck. Birken nachzupflanzen.
Für die Rodung der 3 Weiden am Trafo (Einzelbäume, Höhe ca. 10-12 m, hoher Anteil Totholz, fehlende Pflege) sind im Birkenweg 3 Stck. Birken nachzupflanzen
Baumpflanzungen müssen in der Qualität StU mindestens 16– 18 cm, Hochstamm, dreimal verpflanzt vorgenommen werden.
Die vorhandenen Alleebäume sind zwingend zu erhalten. Es ist ein Pflege- und Erhaltungsschnitt zu prüfen, und Ergänzungspflanzungen (17 Stck. Birke, davon 6 Stck. Ersatz siehe oben) sind vorzunehmen.
Die öffentliche Grünfläche Nr. 2 (Ö 2) ist als freiwachsende einreihige Hecke mit Heckenrose/ Hasel/ Holunder/ Kornelkirsche/ Felsenbirne anzulegen.
Die öffentliche Grünfläche Nr. 3 (Ö 3 -Fläche mit Anpflanzgebot-) ist als geschnittene Hainbuchenhecke anzulegen
Die öffentliche Grünfläche Nr. 4 (Ö 4 -Fläche mit Anpflanzgebot-) ist ebenfalls mit einer geschnittenen Hainbuchenhecke (max. Höhe 1,80 m) sowie einer Reihe von 6 Stck. Laubbäume (Rotdorn) als Abgrenzung des Handwerkerhofes zur Wohnbebauung auszustatten.

9.5. Abwägung der Erheblichkeit

Zu berücksichtigen bei der Betrachtung ist die Abbruchgenehmigung vom (20.05.1997) für die Beräumung der Trikota- Fabrikfläche. Für die Berechnung werden 1.170 m^2 angesetzt.

Bestand	**versiegelt m²**	**unversiegelt m²**	**teilversiegelt m²**
Versiegelung (Fußwege/ Trafo)	350,0		
Blockrandbebauung (befestigte Hofflächen / Bebauung; Rasen bei Grünflächen)	1.963,0		
Trikota- Flächen	1.170,0		
Nutzgärten		1.456,1	
Uferbereich		727,0	
Ausgrabungsfläche			520,0
Grünflächen (Zierteich / Rasen / Allee)		3.247,4	
Lagerfläche (nicht- oder teilversiegelte Freiflächen)			2.230,0
Weg (Birkenallee / Verlängerung)			200,0
Gesamt: 11.863,5 m²	3.483,0	5.430,5	2.950,0 1.475,0 Vollvers.

Der Versiegelungsgrad des Bestandes lag bei ca. 41,79 %.

Da dem Abrissantrag die konkret versiegelten Flächen nicht zu entnehmen sind, wird davon ausgegangen, daß ca. 1.170 m² als versiegelte Fläche anzusetzen sind. Bei der Bestandserfassung war die Fläche bereits komplett beräumt. Bedingt durch die Nutzung als Steinlagerplatz ist die Pioniervegetation noch sehr lückenhaft.

Die Planung sieht im Bereich der Trikota- Fläche einen Handwerkerhof nach historischem Vorbild sowie zwei abschirmende Gehölzpflanzungen im Westen und Osten vor. Der Bereich zwischen den Anpflanzungen soll als Historischer Nonnengarten wiederbelebt werden. Die verbleibende Fläche wird landschafts-gärtnerisch gestaltet, d.h. die Lagerflächen werden beseitigt. Im Süden wird zusätzlich die vorhandene Parkplatzfläche erweitert.

Planung	**versiegelt m^2**	**unversiegelt m^2**	**teilversiegelt m^2**
Versiegelung (Fußwege/ WC statt Trafo/ Fischerhütte)	395,0		
Blockrandbebauung (Bestand-befestigte Hofflächen / Bebauung wie oben)	1.963,0		
Nutzgärten (Private Grünflächen)		1456,1	
Sondergebiet Handwerkerhof (Bebauung / Verkehrsflächen	460,5 +337,3		
Uferbereich (T- Signatur)		300,0	
Ausgrabungsfläche			1.108,6
Parkplatz (incl. teilversiegelte Flächen)	320,0		
Wege			1.180,5
Öffentliche Grünflächen (Ö1-6)		3.632,5	
Sonstige Flächen (Allee)		710,0	
Gesamt: 11.863,5 m^2	3.475,8	6.098,6	2.289,1 1.144,5 Vollvers.

Der Versiegelungsgrad der Planung liegt bei 38,95 %

Die Versiegelung reduziert sich zwar nur geringfügig, gleichzeitig sinkt die Beeinträchtigung des Stadtbildes (Landschaftsbild).

Durch die Be- und Eingrünung erfolgt eine bessere Einbindung des Geländes, die geplante Bebauung unterstützt dem Charakter der Umgebung. Das größte Störpotential liegt ggf. in der intensiveren Nutzung des Uferbereiches, da aber auch hier nur eine temporäre Nutzung geplant ist, ist auch bei dieser Nutzung (Fischerhütte) von keiner erheblichen oder nachhaltigen naturschutzrechtlichen Beeinträchtigung auszugehen.

Somit kann davon ausgegangen werden, daß die Veränderung (Bebauung/Parkgestaltung) zu keinen erheblichen oder nachhaltigen naturschutzrechtlichen Beeinträchtigungen führt.

Verbesserungen sind vor allem für das Landschaftsbild (ortsübliche Bebauung/ Großgrün) und den Menschen (verbessertes Erholungspotential) zu erwarten.

Somit liegt kein Eingriff im Sinne des § 8 a Abs. 1 BNatSchG vor, und es ist kein Ausgleich zu erbringen.

10.0. Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

Die örtlichen Bauvorschriften legen die geeigneten Maßnahmen fest, die eine gezielte Ortsbildpflege und eine behutsame Erneuerung des Ortsbildes innerhalb des Plangebietes ermöglichen.

Vor allem die Spezifik der örtlichen Gegebenheiten soll berücksichtigt werden, um die visuelle Erlebnisqualität des Ortes zu verbessern und gleichzeitig den Erfordernissen struktureller Veränderungen zu genügen.

Da das Gebiet des Bebauungsplanes innerhalb des Geltungsbereiches der rechtskräftigen Gestaltungssatzung liegt, sind nur wenige ergänzende gestalterische Festsetzungen getroffen worden. Die Forderungen der Gestaltungssatzung bleiben von den in den textlichen Festsetzungen getroffenen Regelungen unberührt.

Der § 11 der Gestaltungssatzung regelt die Gestaltung von Elementen des Freiraumes. Danach sind als Einfriedungen Mauern, Holzzäune und Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Da für die Zuwegung zum Handwerkerhof ein baulicher Abschluss anstelle eines Gebäudes mittels Mauer vorgesehen ist, wird abweichend zur Gestaltungssatzung eine Höhe von mind. 2,00 m und max. 3,00 m ausgewiesen.

11.0. Sicherung der Bauleitplanung

Bodenordnerische Maßnahmen stehen der Verwirklichung des B-Planes nicht entgegen. Die überplanten Bauflächen mit neu vorgesehenen Maßnahmen befinden sich zum größten Teil im Eigentum der Stadt.

Die Realisierung soll unmittelbar nach Rechtskraft des B-Planes erfolgen. Dabei sollen ggf. alle Maßnahmen des vorzeitigen Baubeginns genutzt werden.

12.0. Städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst eine Fläche von 1,18 ha.

	gesamt	davon
• **Wohnbaufläche**	2 358,0 m²	
WA I		1 598,0 m²
WA II		760,0 m²
• **Sondergebiet „Handwerkerhof“**	460,5 m²	
• **Verkehrsflächen**	2 946,4 m²	
- mit bes. Zweckbestimmung:	657,3 m²	
davon V		337,3 m²
davon P		320,0 m²
Wege		1 180,5 m²
Ausgrabungen		1 108,6 m²
• **Öffentliche Grünflächen**	3 798,5 m²	
Ö I (Nonnengarten)		629,4 m²
Ö II		112,5 m²
Ö III		135,2 m²
Ö IV		61,5 m²
Ö V		427,0 m²
Ö VI (Aktionsfläche)		2 566,9 m²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		300,0 m²
• **Private Grünflächen**	1 456,1 m²	
I		864,3 m²
II		591,8 m²
• **Sonstige Flächen**	710,0 m²	

Rehna, ...
Der Bürgermeister