

**Begründung zur Satzung der**

**Stadt Rehna**

über den

**Bebauungsplan Nr. 9 für das Gebiet  
„Am Mühlenteich“**

**im historischen Handwerks- und Erlebnispark am Kloster Rehna**

---

**Stand : Januar 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
  - 4.3. Baugrund/ Hinweise und Empfehlungen zur künftigen Bebauung
- 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 24.10.2001 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 9 der Stadt Rehna für das Gebiet „Am Mühlenteich“ gefasst.

Als Kartengrundlage dient die Vermessung für die Gemarkung Rehna (diverse Fluren und Flurstücke) des Vermessungsbüros Apolony vom 16.09.1999.

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 Fremdenverkehrsschwerpunkt-raum 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 zuneh-

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

Für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 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**

- städtebaulicher Rahmenplan

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.

- Bereichsplanung „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 Mühlenstraße, dem Mühlenteich und der Goethestraße zu einem historischen Handwerks- und Erlebnispark zu entwickeln.

Neben den historischen Anlagen um Kirche und Kloster sollen weitere historische Gebäude, die von anderen Standorten geborgen wurden, 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, 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 derzeit 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.

- orientierende Altlastenuntersuchung

Die Stadt beauftragte die Firma IGU – Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, die oberflächennah vorhandenen Aufschüttungen im Rahmen einer orientierenden Altlastenuntersuchung zu beproben, chemisch zu analysieren und Aussagen über mögliche Kontamination zu treffen. Im vorliegenden Gutachten vom 14.05.2002 sind die Schlussfolgerungen hinsichtlich der geplanten Nutzung zusammengestellt worden. (siehe auch Punkt 4.3.)

#### **4.0. Angaben zum Bestand**

##### **4.1. Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Größe des Plangebietes**

Das Gebiet des B- Plans Nr.9 befindet sich am östlichen Rand des Sanierungsgebietes „Ortskern“.

Das Plangebiet wird begrenzt

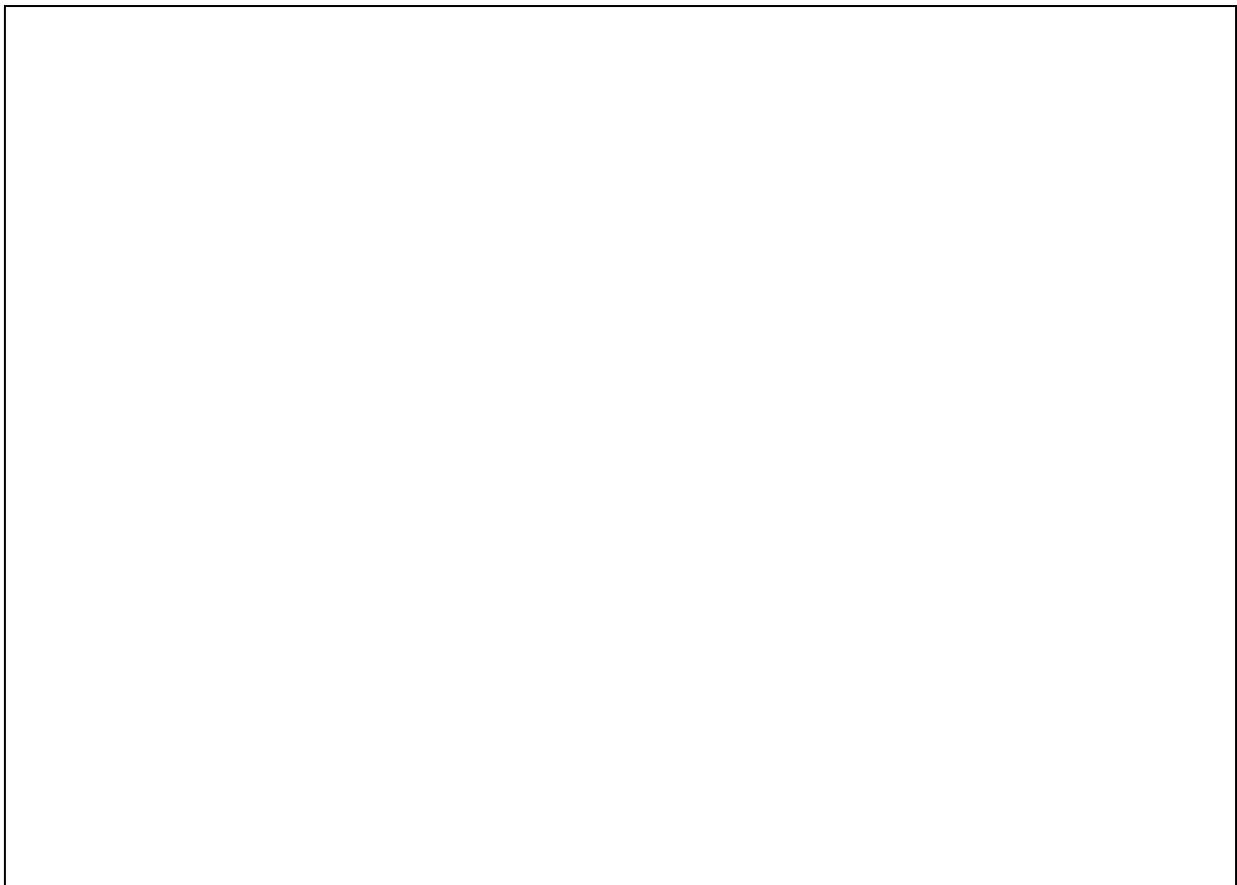
- im Norden und Osten vom Mühlenteich
- im Süden durch die Goethestraße
- im Westen von der Heinrich- Sternberg- Parkanlage, Flurstück 34

Folgende Flurstücke der Flur 6 der Gemarkung Rehna liegen im Geltungsbereich des B- Plans:

47/1 (teilweise), 48/1, 48/4, 48/5, 48/6 (teilweise), 49 (teilweise)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Rehna umfasst eine Fläche von ca. 1,0 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

Der bebaute Bereich an der Goethestraße wird durch einzeln stehende Baracken bzw. Nebengebäude unterschiedlichen Baualters und Bauzustandes und die sanierte zweigeschossige Villa aus der Zeit um 1900 (ehemalige Kindereinrichtung) mit eingeschossigem sanierten Ergänzungsbau (Flachbau um 1970) geprägt. Heute beherbergen die sanierten Gebäude das Jugendhilfezentrum. Hier sind die Verwaltung und ambulante Hilfen sowie Wohnungen für betreutes Wohnen untergebracht.

Im bisher unsanierten östlichen Gebäudekomplex befinden sich der Jugendclub, der Veteranenclub und eine Wohnung. Die übrigen Gebäude werden teilweise als Lagerräume durch die Stadt genutzt oder stehen leer.

Die rückwärtigen Flächen des Jugendhilfezentrums dienen als Parkplatz, zur Unterbringung von Versorgungsanlagen und als Grünbereich.

Die baulich unattraktiv gestaltete Fläche mit den Baracken, leerstehenden Gebäuden und großen Lagerflächen stellt einen städtebaulichen Mischstand dar.

Die z.T. brachliegenden oder fehlgenutzten Flächen innerhalb des Plangebietes entsprechen nicht den standortgerechten Nutzungsmöglichkeiten und einer stadtbildgerechten Gestaltung und bedürfen daher einer städtebaulichen Neuordnung.

Die Lage zwischen den stark begrünten Uferbereichen des Mühlenteiches und der Heinrich- Sternberg- Parkanlage geben dem Plangebiet im unmittelbaren Ortseingangsbereich sein besonderes Gepräge und stellen ein großes innerstädtisches Entwicklungspotential dar.

## 4.3. Baugrund/ Hinweise und Empfehlungen zur künftigen Bebauung\*

Die Oberflächennahen ca. 0,50 m mächtigen Bodenschichten aus kiesigem Sand, durchsetzt mit Ziegelbruch und Betonresten erhalten gemäß TR LAGA den Zuordnungswert Z 2. Auffällig sind hier die Parameter EOX und Zink in der Originalsubstanz sowie Quecksilber im Eluat.

Gemäß Bundesbodenschutzgesetz/ Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung werden in den oberflächennahen Bereichen auch die Vorsorgewerte Boden bei Quecksilber, Kupfer, Blei und Zink überschritten.

Die Prüfwerte (Wirkpfad Boden- Grundwasser) werden bei Kupfer (50 µg/ l) erreicht, bzw. bei Quecksilber (1,8 µg/ l) überschritten.

In der mineralischen Bodenschicht zwischen ca. 0,50 m bis 1,50 m ist lediglich der Eluatwert von Quecksilber (0,50 µg/ l) als auffällig zu bewerten. Aufgrund dessen ist das beprobte Material aus dieser Schicht als Z 1.2 gemäß TR LAGA Boden einzustufen.

Prüf- und Vorsorgewerte gemäß Bundesbodenschutzgesetz/ Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung werden nicht überschritten.

Hinsichtlich der heterogenen stofflichen Zusammensetzung und des o.g. Schadstoffpotentials der vorhandenen oberflächennahen Aufschüttungen sowie der im Untergrund anstehenden gering tragfähigen und kompressiblen organischen Böden

(Mudde und Torf) wird bei der künftigen Neubebauung folgende Vorgehensweise vorgeschlagen:

#### **a) Verkehrsflächen**

Die oberflächennahen Aufschüttungen (Dicke ca. 0,50 m) aus Sand, durchsetzt mit Bauschutt, werden abgetragen und gemäß des Zuordnungswertes Z 2 der TR LAGA verwertet. Aufgrund der heterogenen Zusammensetzung ist eine Verwendung des Materials im Rahmen von Erdbaumaßnahmen mit definierten Verdichtungsanforderungen nicht einsetzbar.

Der notwendige Abtragsbereich bezieht sich hauptsächlich auf den jetzigen Hofbereich. (BS 1 – BS 4)

Als Bodenaustausch wird eine Schottertragschicht 0/45 in möglichst gleicher Mächtigkeit (ca. 50 cm) eingebaut, so dass die Oberkante der künftigen Hofbefestigung maximal die jetzige GOK erreicht. Die Verdichtung dieser Schottertragschicht hat vorzugsweise mit statischen Verdichtungsgeräten zu erfolgen. Ein Einsatz von kleineren Rüttelplatten ist vor Ort zu prüfen. Werden für die Oberkante der Befestigung besondere Anforderungen hinsichtlich des Verformungsmoduls  $E_{V2} > 80 \text{ MN/m}^2$  gestellt, ist der Einsatz von Geogittern notwendig. Ein zusätzlicher Bodenaushub ist aufgrund der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse nicht zu empfehlen.

Die Art der einzusetzenden Geogitter, hier vorzugsweise knotensteife Gitter (z.B. Tensar), ist in Abhängigkeit der geplanten Belastung festzulegen.

Eine Anhebung des Geländes durch Bodenauftrag ist unbedingt zu vermeiden, da dieses zusätzliche Setzungen hervorruft und ggf. vor Ort verbleibenden Bauwerke beeinflusst.

#### **b) Bebauung**

Im geplanten Bebauungsgebiet stehen gering tragfähige Boden wie Torf und Mudde in größeren Mächtigkeiten an. Eine sichere Gründung von Gebäuden erfordert hier einen größeren wirtschaftlichen Aufwand (z.B. Pfahlgründung).

Geplant ist hier der Aufbau alter Holz- bzw. Fachwerkgebäude mit relativ geringen Lasten.

Auch die momentan vorhandenen Gebäude wie z.B. Schuppen und die Baracke sind höchstwahrscheinlich flach gegründet.

Insofern die geplante Bebauung im Bereich der vorhandenen Aufschüttungen liegt, sind diese ebenso wie in den Verkehrsflächen abzutragen.

Die Gründung der Gebäude kann auf einer biegesteifen Fundamentplatte mit Frostschrägen erfolgen. Es ist zu beachten, dass keine Lasten über die Frostschrägen abgetragen werden. Unter die Bodenplatte wird der Einbau eines gut verdichtbaren Kies- Sand- Gemisches empfohlen. Als Verdichtungsgrad ist ein  $D_{Pr} > 97 \%$  zu erfüllen und nachzuweisen. Die Mächtigkeit dieses Baugrundersatzes liegt ebenfalls zwischen 0,30- 0,50 m und ist abhängig von der Gründungssohle und der Abmessung des Gebäudes.

Bei einer Gründung der Gebäude auf Streifenfundamenten, ggf. mit Gründungspolster, ist von einer zulässigen mittleren Bodenpressung von 30- 50 kN/ m<sup>2</sup> auszugehen.

Anzumerken ist, dass sich trotz relativ leichter Gebäude Setzungen aufgrund der zusätzlich aufgebracht Lasten ergeben können. Je nach Untergrundverhältnissen sind leichte Schiefstellungen möglich.

Es wird in jedem Fall empfohlen, die Gründungsvariante für die einzelnen Gebäude in Abhängigkeit ihrer Größe und auftretender Lasten sowie des künftigen Standortes festzulegen.

Weiterhin sind die notwendigen Erdarbeiten für die Herstellung der Verkehrsflächen sowie der Gründungsbereiche der Gebäude durch ein fachkundiges Ing. Büro zu begleiten, um ggf. zusätzliche Maßnahmen zu treffen.

Hinweis:

Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung wird der Vorschlag des LK NWM, Untere Abfallbehörde zum Umgang mit dem belasteten Boden aufgegriffen.

Danach sollen durch weitere Erkundungen die mögliche Quecksilberquelle aufgespürt, eingegrenzt und gezielt entsorgt werden. Die Entsorgung der nicht kontaminierten übrigen Böden könnte sich hierdurch erheblich günstiger gestalten. Hierzu sollte ein wirtschaftlicher und technischer Variantenvergleich erfolgen.

## **5.0. Städtebauliches Konzept**

Für die Umgestaltung des Bereiches „Am Mühlenteich“ 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 Ziele der Rahmenplanung 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:

- Umgestaltung zum Historischen Handwerks- und Erlebnispark

Im Bereich „Am Mühlenteich“ soll entsprechend der parallel laufenden Bereichsplanung ein Historischer Handwerks- und Erlebnispark entstehen.

Es soll die historische Besiedlungsgeschichte der Region und der Stadt Rehna, insbesondere unter Berücksichtigung der Klostersgeschichte- über verschiedene Stufen der Hausentwicklung, der Lebensweise der Bewohner und der Landwirtschaft vom Mittelalter bis heute dargestellt werden. Im Mittelpunkt steht dabei die

Demonstration historischer Hausbau- und Lebensweisen, verbunden mit der **Zurschaustellung und Wiederbelebung alter Handwerkstechniken**.

Im Plangebiet ist die Einordnung eines **Marktes des 19./20. Jahrhunderts** beabsichtigt. Dazu sollen die desolaten Baracken des Jugend- und Veteranenclubs sowie weitere ungenutzte Bauten auf der städtischen Fläche abgebrochen werden. Lediglich das in unmittelbarer Nähe des Mühlenteiches stehende Fachwerkgebäude wird mit in die Umgestaltung der Fläche einbezogen.

Vorgesehenes Entwicklungsziel auf dieser Fläche ist die Unterbringung eines landwirtschaftlichen Innovationszentrums als Direktvermarktungszentrale (mit Einbeziehung der angrenzenden Flächen als Freigehege) sowie weiterer gewerblicher Unternehmen in die aufzubauende bereits geborgene historische Bausubstanz.

Es ist vorgesehen, im Rahmen der **Zurschaustellung und modellhaft praktizierten traditionellen Landwirtschaft unter Berücksichtigung der Produktpalette** Formen der traditionellen Landbewirtschaftung und Tierhaltung, verbunden mit den Erkenntnissen des modernen ökologischen Landbaus wiederzubeleben und modellhaft zu praktizieren.

- 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 innerhalb des Planbereiches bzw. zwischen den Planbereichen der Gebiete „Östlich des Klosters“ und „Am Mühlenteich“ vorgesehen.

Park- und Stellplatzflächen sind funktionell und bedarfsgerecht bereitzustellen.

- 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 im Gebiet des B- Plans Nr. 9 gemäß § 11 BauNVO als Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung SO 1- „Jugendhilfezentrum“ und SO 2- „Handwerkerhof“ festgesetzt.

Zulässig im SO 1 „Jugendhilfezentrum“ sind neben den allgemein zulässigen Anlagen für kulturelle-, soziale-, gesundheitliche- und sportliche Zwecke auch Verwaltungseinrichtungen und betreutes Wohnen.

Zulässig im SO 2 „Handwerkspark“ sind auf die touristische Nutzung ausgerichtete nichtstörende Gewerbeeinrichtungen, insbesondere traditionelle historische handwerkliche Einrichtungen und museale Ausstellungen einschließlich erforderlicher Klubräume.

Zulässig sind darüber hinaus Betriebswohnungen und Beherbergungseinrichtungen, wie Pension oder Heuhotel.

## **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. 9 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 als Maß der baulichen Nutzung von Sondergebieten die Grundflächenzahl 0,8 betragen.

Eine Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht vorgesehen.

- Zahl der Vollgeschosse

Hinsichtlich der Höhenentwicklung von Gebäuden sind differenzierte Festsetzungen getroffen worden. Die Differenzierung resultiert aus der Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung.

Im SO 1 ist für den Bestand eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt. Innerhalb des SO 2 sind ein- und zweigeschossige Gebäude vorgesehen.

### **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, ....

Für den gesamten Planbereich gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

Die möglichen Gebäudetiefen, die durch die Baugrenzen gefasst sind, orientieren sich weitgehend an den vorhandenen Gebäudetiefen bzw. der tatsächlichen Gebäudeabmessungen der hier wiederzuerrichtenden Gebäude. Mit der rückwärtigen Baugrenze ist die überbaubare Grundstücksfläche definiert, die aufgrund der örtlichen Verhältnisse eine differenzierte Festsetzung ist.

### **7.0. Verkehrliche Erschließung des Plangebietes / Ruhender Verkehr**

- Straßenanbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.9 ist durch seine Lage innerhalb des Stadtgebietes verkehrstechnisch vollständig erschlossen.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die sanierte Goethestraße, die als Landesstraße von Grevesmühlen nach Carlow durch Rehna verläuft.

Die Anbindung des Plangebietes wird über eine direkte Zufahrt mit einer Breite von 6,00 m gesichert. Die sich anschließende Erschließungsfläche ist als verkehrsberuhigter Bereich mit Wendemöglichkeit für LKW/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 der Sondergebiete möglich.

- Wegeverbindungen

Über die festgesetzten Wege im nördlichen Planbereich ist die fußläufige Verbindung über die Heinrich- Sternberg- Parkanlage, das Gebiet „Östlich des Klosters“ bis hin zum Kirchenplatz und zum Markt durchgängig hergestellt.

## **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 Goethestraße wurden mit der erfolgten zentralen Abwassererschließung auch die Wasserversorgungsleitungen erneuert. Der Anschluss der künftigen Bebauung über die Versorgung aus dem stadteigenen Wasserwerk 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 Löszeit 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 Mühlenstraße Hydranten und der artesische Brunnen zu nutzen.

### **8.3. Abwasserentsorgung und Regenentwässerung**

Der Anschluss an das zentrale Abwassernetz kann durch die neuverlegten Leitungen in der Goethestraße erfolgen.

Das Gebiet kann größtenteils im freien Gefälle in Richtung Mühlenteich entwässert werden. Die Ableitung des Oberflächenwassers von Verkehrsflächen hat in die Regenwasserleitungen der Goethestraße 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<sup>-3</sup> – 10<sup>-6</sup> 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 bzw. der Anschluss an das Regenwassernetz der Stadt 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.

#### **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 Wertstoffeffassung aufgestellt.

- Hinweise zu Erdarbeiten

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 189115 Bl. 2 abzuschleppen 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 Eingriffsbewertung**

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.

Die Plandarstellung erfolgt im Maßstab 1: 500.

### **9.1. Bestandsbeschreibung**

Das Bebauungsplangebiet liegt im Ortskern der Stadt Rehna im Bereich des Parks am Mühlenteich. Begrenzt wird das Gebiet: nördlich durch den Mühlenteich, westlich durch die Betonfläche im Park am Mühlenteich, südlich durch die Goethestraße, und östlich wieder durch den Mühlenteich / den Park am Mühlenteich.

Die zentralen Freiflächen sind stark antropogen beeinflusst. Die Hofflächen weisen eine hohe Überbauung auf und zeigen nur kleinflächige Ruderalflächen. Die Vorflächen zur Goethestraße, auch im östlichen Randbereich, sind geprägt durch artenarmen Zierrasen bzw. Ziersträucher. Innerhalb der Einzäunung des Jugendhilfezentrums sind die nicht versiegelten Flächen als Spielplatzfläche anzusprechen. Die westlichen und nördlichen Randbereiche sind dem parkartig gestaltete Gelände am Mühlenteich zuzuordnen. Die einzelnen Flächenzuordnungen zeigt der Bestandsplan.

- Generelle Aussagen:

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Naturräumliche Einordnung (Hurtig sowie Klafs und Stübs verändert)</li> </ul>	Landschaftszone: Höhenrücken und Seenplatte Großlandschaft: Westmecklenburgische Seenlandschaft Landschaftseinheit: Westliches Hügelland mit Stepenitz und Radegast
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Heutige potentielle natürliche Vegetation (HPNV)</li> </ul>	subatlantischer, Buchenwald, im Bereich der Flusstäler auch Erlen-Eschenwald

- Bewertung und Ersatzfestsetzung des zu rodender Baumbestandes

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.

Die zu rodenden Bäume sind tabellarisch erfasst und der Ersatz wird festgesetzt. Betroffen sind mit den Bäumen Nr. 1-2 und 5-7 standortuntypische Fichten, und mit den Bäumen Nr. 3-4 Birken. Die Birke Nr. 3 ist bei den geplanten Abrissarbeiten aufgrund der beengten Standortverhältnisse so stark gefährdet, das von einem Totalverlust ausgegangen werden muss. Die Birke Nr. 4 soll gerodet werden um eine maximale Stellplatzzahl zu erreichen, aber gleichzeitig eine zu starke Inanspruchnahme der östlichen Randflächen zu vermeiden.

Baum Nr.	Art	Stammdurchmesser in cm	Höhe in m	Bemerkungen	Ersatz
1	Fichte	0,25	7,0		1
2	Fichte	0,25	8,0		1
3	Birke	0,35	12,0	beengte Hoflage	2
4	Birke	0,40	12,0		3
5	Blau-Fichte	0,10	4,0	Leittrieb abgestorben / Schrägwuchs	0
6	Blau-Fichte	0,15	3,5		0
7	Fichte	0,15	7,0		1
				Summe Ersatz	8

## 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 Gebäude- und Verkehrs- sowie Lagerflächen.

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

- Baumbestand

Von wesentlicher Bedeutung und als wertvollster Bestand des Planungsgebietes sind die 3 Birken/ die Wallnuss im zentralen Hofbereich, sowie die Lindenallee der Goethestraße, anzusehen. Aber auch die weiteren Birken sind als nennenswerter Baumbestand im Plangebiet anzusprechen.

Die Erhaltung der Bäume ist generell als sehr wichtig anzusehen.

- Schutzgut Boden

Der Höhenunterschied im B-Plan-Gebiet liegt bei 3,0 m, bei abfallendem Gelände nach Norden.

Aufgrund der umfangreichen Überbauungen und zusammenhängenden 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 schwer einzuschätzen und wird mit gering- mittel, im Uferbereich aber mindestens mittel eingestuft.

**Gesamtbewertung:** Gebiet mit geringer- mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Boden

- Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser

Oberflächengewässer sind in dem Bebauungsplangebiet lediglich in Form der Gräben anzutreffen. Das Oberflächenwasser versickert in den stark gemischten Boden rasch und fließt oberflächennah ab (Direkteinzugsgebiet Radegast).

Der Mühlenteich (Radegast) als nächstgelegenes Oberflächengewässer (nördliche Grenze) wird als eutroph eingestuft, eine Badenutzung ist nicht möglich.

Im oder am Gebiet liegen keine Trinkwasserschutzzonen.

**Gesamtbewertung**

**Oberflächenwasser:** Gebiet mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Oberflächengewässer

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

**Gesamtbewertung**

**Grundwasser:** Gebiet mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser

- Schutzgut Luft

Aufgrund der geringen Geländerelevation 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 Nov./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 des Mühlenteiches 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 Gebäudeflächenflächen als sehr gering zu bewerten, das Umland mit dem Mühlenteich/ der Parkanlage, 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, Inbetriebnahme künstliche Lichtquellen (anlage- und betriebsbedingt)
- Bodenauftrag und -abtrag, Bodenverdichtung, Bodenversiegelung (bau-, anlage- und betriebsbedingt)
- Emissionen (Lärmpegel und Schadstoffpegel 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 )

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).

- Weitest mögliche 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.

- Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser

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

- Schutzgut Luft

Hauptbeeinträchtigungsfaktoren:

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

Beeinträchtigungen:

- Beseitigung von Vegetationsstrukturen (Gehölze / Rasen) mit Verlust an offenen Bereichen (baubedingt)

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 vorhandenen Substanz ist eine weitere Beeinträchtigung nicht zu erwarten.

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen:

- Schutz von naturraumtypischen Landschaftsbildbestandteilen 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 als wesentliche Elemente zu nennen.

- Parkplatz

Die Stellflächen sind mit versickerungsfähigem Material ( Rasenpflaster) anzulegen.

- Wege

Die Erschließungswege im Parkbereich 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

Die Fläche zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden , Natur und Landschaft (Uferstreifen) ist im Bestand zu erhalten.

Die private Grünfläche Nr. 1 (P1) ist als landschaftsgärtnerisch gestaltete Fläche zu erhalten.

Die öffentliche Grünfläche Nr. 1 (Ö 1) ist landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Die Ergänzungspflanzung für die Lindenallee an der Goethestraße (5 Linden), sowie der Parkplatzbaum sind entsprechend Planzeichnung (Birke/ Ahorn/ Linde) einzuordnen.

Die öffentliche Grünfläche Nr. 2 (Ö 2) ist als Schotterrasen oder Rasenfläche anzulegen und zu erhalten. Der Wurzelschutz der Birken ist entsprechend RAS-LP 4 zu beachten.

Die öffentliche Grünfläche Nr. 3 (Ö 3) ist als Grünfläche mit Bäumen zu erhalten. Eine 1- bis 2- malige Mahd pro Jahr, mit Abtransport des Mähgutes, ist zur Verhinderung der Sukzession durchzuführen. Der Parkplatzbaum ist entsprechend Planzeichnung (Birke/ Ahorn/ Linde) einzuordnen.

Die öffentliche Grünfläche Nr. 4 (Ö 4) ist als freiwachsende Hecke mit Heckenrose/ Hasel/ Kornelkirsche/ Geisblatt/ Felsenbirne anzulegen. Der Parkplatzbaum ist entsprechend Planzeichnung (Birke/ Ahorn/ Linde) einzuordnen.

Die öffentliche Grünfläche Nr. 5 (Ö 5) ist im Bestand als Park zu erhalten. Wege (teilversiegelt, max. Breite 2,20 m) sind statthaft.

Die öffentliche Grünfläche Nr. 6 (Ö 6) ist als extensive Wiese/ Weide zur Dokumentation historischer Tierarten nutzbar. Eine Einzäunung ist statthaft.

- Baumpflanzungen

Für die Rodung der Bäume Nr.1-6 sind 5 Stck. Linden entlang der Goethestraße, nachzupflanzen, sowie 3 Stck. Birke/ Ahorn/ Linde innerhalb der öffentlichen Grünflächen Nr. 1/ 3/ 5 zu pflanzen und zu erhalten.

Baumpflanzungen müssen in der Qualität StU mindestens 16– 18 cm, Hochstamm, 3 x verpflanzt vorgenommen werden.

### 9.5. Abwägung der Erheblichkeit

Untersucht wird hierbei auch der Versiegelungsgrad von Bestand und Planung

Bestand	versiegelt m <sup>2</sup>	Unversiegelt m <sup>2</sup>	teilversiegelt m <sup>2</sup>
Versiegelung / Bebauung	1.746,0	0	0
Jugendhilfezentrum (Bestand unversiegelt -522 m <sup>2</sup> Spielplatz/ 220 m <sup>2</sup> - Wiese/ 50- Gehölz m <sup>2</sup> )	1.175,0	792,0	0
Jugendhilfezentrum- Vorgärten	0	672,4	
Lager- und Hofflächen (nicht- oder teilversiegelte Freiflächen)	0	0	2.147,5
Grünland/ Wiese	0	1.936,2	0
Uferbereich	0	160,0	0
Vorgärten/ Zierrasen/ Gehölz	0	1.122,0	0
Hochstaudenflur	0	95,0	0
Graben	0	47,7	0
Weg	0	0	75,0
	2.921,0	4.825,3	2.222,5
<b>Gesamt: 9.968,8 m<sup>2</sup></b>			<b>1.111,25 Vollversiegelt</b>

Der Versiegelungsgrad des Bestandes beträgt ca. 40,45 %.

Die Planung sieht im Bereich der städtischen Lagerfläche einen Handwerkerhof nach historischem Vorbild vor. Im östlichen Randbereich wird zusätzlich eine Parkplatzfläche geschaffen.

Planung	versiegelt m <sup>2</sup>	unversiegelt m <sup>2</sup>	teilversiegelt m <sup>2</sup>
Versiegelung (Parkplatz)	820,1	0	0
Sondergebiet Jugendhilfezentrum (Bestand)	1.175,0	792,0	0
Jugendhilfezentrum- Private Grünflächen (P1/ 2)	0	672,4	0
Sondergebiet Handwerkerhof (Bebauung/ Verkehrsflächen)	2.027,7	0	0
Verkehrsflächen/ Wege	848,3	0	75,0
Uferbereich (T- Signatur)	0	160,0	0
Öffentliche Grünflächen (Ö1-6)	0	3.350,6	0
Sonstige Flächen (Graben)	0	47,7	0
	4.871,1	5.022,7	75,0
Gesamt: 9.968,8 m <sup>2</sup>			37,5 Vollversiegelt

Der Versiegelungsgrad der Planung liegt bei 49,24 %

Die Versiegelung erhöht sich geringfügig um ca. 9 %, d.h. um ca. 900 m<sup>2</sup>, gleichzeitig sinkt aber die Beeinträchtigung des Stadtbildes (Landschaftsbild).

Durch die Be- und Eingrünung erfolgt eine bessere Einbindung des Geländes, die geplante Bebauung unterstützt den Charakter der Umgebung. Das größte Störpotential liegt ggf. in der intensiveren Nutzung des Uferbereiches, da aber hier Großveranstaltungen nur temporär geplant sind, ist auch bei dieser Nutzung von keiner erheblichen oder nachhaltigen naturschutzrechtlichen Beeinträchtigung auszugehen. Die erhöhte Versiegelung liegt in einer (für eine Eingriffsbilanzierung) abwägbaren Höhe, somit kann davon ausgegangen werden, dass die Veränderung (Bebauung/ Parkplatz) 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 § 8a 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 im Bereich der Zuwegung zum Handwerkerhof die Errichtung eines Tores als „Landmarke“ vorgesehen ist, wird abweichend zur Gestaltungssatzung eine Höhe von mind. 2,00 m und max. 3,00 m für die Mauer mit zweiflügeligem Tor ausgewiesen.

## **11.0. Sicherung und Realisierung des Bebauungsplanes**

Bodenordnerische Maßnahmen stehen der Verwirklichung des B – Planes nicht entgegen. Die überplanten Bauflächen mit neu vorgesehenen Maßnahmen befinden sich im Eigentum der Stadt und des Jugendhilfezentrums

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 9968,8 m<sup>2</sup>.

	gesamt	davon
<b>• Sondergebiet</b>	<b>4007,7 m<sup>2</sup></b>	
Sondergebiet „Handwerkerhof“		1282,1 m <sup>2</sup>
Sondergebiet „Jugendhilfezentrum“		2725,6 m <sup>2</sup>
<b>• Verkehrsflächen</b>	<b>1743,4 m<sup>2</sup></b>	
- mit bes. Zweckbestimmung:	1401,9 m <sup>2</sup>	
davon V		581,8 m <sup>2</sup>
davon P 1		194,8 m <sup>2</sup>
davon P 2		625,3 m <sup>2</sup>
Wege		341,5 m <sup>2</sup>
<b>• Öffentliche Grünflächen</b>	<b>3497,6 m<sup>2</sup></b>	
Ö I		1050,2 m <sup>2</sup>
Ö II		468,9 m <sup>2</sup>
Ö III		1241,7 m <sup>2</sup>
Ö IV		339,6 m <sup>2</sup>
Ö V		261,6 m <sup>2</sup>
Ö VI		...135,6 m <sup>2</sup>
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
<b>• Private Grünflächen</b>	<b>672,4 m<sup>2</sup></b>	
<b>• Sonstige Flächen (Wasser)</b>	<b>47,7 m<sup>2</sup></b>	

Rehna, .....

.....

Der Bürgermeister