

6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rehna, hier: -Beteiligung der Gemeinde Grieben als Nachbargemeinde-

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 17.07.2023	<i>Bearbeitung:</i> Martina Teßmer <i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i> 038828 330 1411
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Grieben (Entscheidung)		Ö

Sachverhalt

Die Stadt Rehna verfügt über einen Teilflächennutzungsplan i. d. F. der 5. Änderung, der am 13.09.2016 wirksam wurde.

Anlass für die hier vorliegende 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rehna ist die sich im Aufstellungsverfahren befindende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 „Am Forstweg“ der Stadt Rehna.

Die Stadt Rehna hat am 09.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Forstweg“ beschlossen. Es wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnquartiers am südlichen Ortsrand zu schaffen. Die Ortslage soll am südlichen Rand arrondiert werden, so dass ein städtebaulich ansprechender Ortseingang entsteht.

Beschlussvorschlag

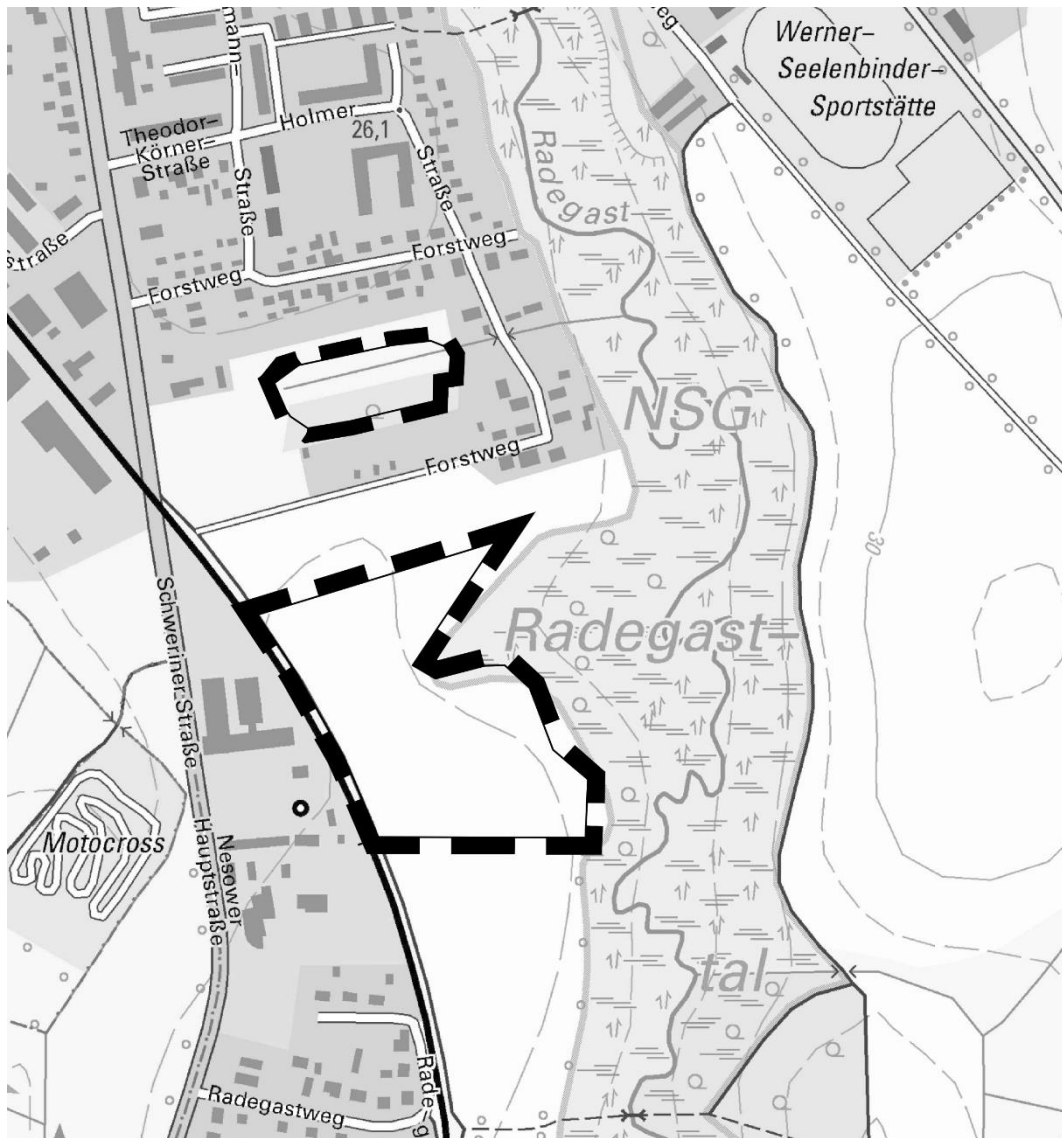
Die Gemeinde Grieben hat keine Anregungen oder Hinweise vorzubringen.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Anlage/n

1	6. Änderung FNP Stadt Rehna - Begründung zum Entwurf (öffentlich)
2	6. Änderung FNP Stadt Rehna - Planzeichnung zum Entwurf (öffentlich)



Auszug aus der topographischen Karte © GeoBasis DE/M-V 2023

STADT REHNA

6. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung

ENTWURF

Bearbeitungsstand 31.05.2023

Planverfasser:



Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

STADT REHNA

6. Änderung des Flächennutzungsplanes

Teil 1 - Begründung

1.	Einleitung	2
1.1	Planungsanlass und Planungsziele	2
1.2	Plangrundlagen, Planverfahren und Raumordnung.....	2
2.	Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	5
2.1	Beabsichtigte städtebauliche Entwicklung.....	5
2.2	Darstellungsänderungen im Flächennutzungsplan.....	6
3.	Immissionsschutz.....	8
4.	Erschließung	8
5.	Planungskosten.....	8
6.	Sonstiges	9

Teil 2 - Umweltbericht

1.	Einleitung	10
1.1	Planungsanlass und rechtliche Grundlagen	10
1.2	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung	11
1.3	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen .	14
1.4	Schutzgebiete und Schutzobjekte	16
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	19
2.1	Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung	19
2.2	Schutzgut Mensch.....	20
2.2.1	Bewertungskriterien.....	20
2.2.2	Basisszenario	20
2.2.3	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	21
2.2.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	22
2.2.5	Bewertung- Schutzgut Mensch.....	22
2.3	Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt.....	22
2.3.1	Bewertungskriterien.....	22
2.3.2	Basisszenario	23
2.3.3	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	25
2.3.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.	25
2.3.5	Bewertung – Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	26
2.4	Schutzgut Boden	26
2.4.1	Bewertungskriterien	26
2.4.2	Basisszenario.....	26
2.4.3	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	26
2.4.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.	27
2.4.5	Bewertung – Schutzgut Boden.....	27
2.5	Schutzgut Wasser	27
2.5.1	Bewertungskriterien	27

2.5.2	Basisszenario	28
2.5.3	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	28
2.5.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	29
2.5.5	Bewertung	29
2.6	Schutzgut Fläche	29
2.6.1	Bewertungskriterien	29
2.6.2	Basisszenario	29
2.6.3	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	29
2.6.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	30
2.6.5	Bewertung – Schutzgut Fläche	30
2.7	Schutzgut Luft und Klima	30
2.7.1	Bewertungskriterien	30
2.7.2	Basisszenario	30
2.7.3	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	30
2.7.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	31
2.7.5	Bewertung – Schutzgut Klima und Luft	31
2.8	Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	31
2.8.1	Bewertungskriterien	31
2.8.2	Basisszenario	31
2.8.3	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	31
2.8.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	31
2.8.5	Bewertung – Schutzgut Kult. Erbe und sonst. Sachgüter	32
2.9	Schutzgut Landschaft/Ortsbild	32
2.9.1	Bewertungskriterien	32
2.9.2	Basisszenario	32
2.9.3	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	33
2.9.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	35
2.9.5	Bewertung – Schutzgut Landschaft/Ortsbild	35
2.10	Wechselwirkungen Schutzgüter	35
2.11	Störfälle	36
2.12	Kumulierung mit anderen Planungen	36
3.	Entwicklungsprognose zum Umweltzustand	36
3.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	36
3.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung ...	37
3.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	37
4.	Zusätzliche Angaben	41
4.1	Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	41
4.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	41
5.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	42
6.	Literatur und Quellen	45

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Die Stadt Rehna verfügt über einen Teilflächennutzungsplan i. d. F. der 5. Änderung, der am 13.09.2016 wirksam wurde.

Anlass für die hier vorliegende 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rehna ist die sich im Aufstellungsverfahren befindende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 „Am Forstweg“ der Stadt Rehna.

Die Stadt Rehna hat am 09.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Forstweg“ beschlossen. Es wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnquartiers am südlichen Ortsrand zu schaffen. Die Ortslage soll am südlichen Rand arrondiert werden, so dass ein städtebaulich ansprechender Ortseingang entsteht.

Die Stadt Rehna stellt seit einigen Jahren eine erhöhte Nachfrage nach Wohnbauland fest. Mit den Bebauungsplänen Nr. 14 und 15 wurden die letzten verfügbaren, im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen planungsrechtlich für die Wohnbebauung vorbereitet. Die Baugrundstücke wurden bereits alle verkauft. Weiterhin bestehen keine innerörtlichen Brachflächen oder Leerstände, die für eine Umwidmung in Wohnbauflächen geeignet wären.

Durch die Ansiedlung mehrerer Firmen sind in den letzten Jahren in der Stadt Rehna zahlreiche neue Arbeitsplätze entstanden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 wurden in der Stadt Rehna weitere Gewerbeflächen ausgewiesen. Somit wird auch langfristig der Gewerbestandort gestärkt. Es ist daher von einem zukünftig weiter steigenden Bedarf an Wohnraum auszugehen.

Mit der vorliegenden 6. Änderung des Flächennutzungsplanes soll dem steigenden Bedarf an Wohnraum genüge getan werden, indem eine verbindliche Bauleitplanung durch die Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan vorbereitet wird.

1.2 Plangrundlagen, Planverfahren und Raumordnung

Plangrundlagen

Der wirksame Flächennutzungsplan i. d. F. der 5. Änderung der Stadt Rehna und der Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Rehna „Am Forstweg“ (im Planverfahren) bilden die Grundlage der vorliegenden Planung.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),

- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

Als Grundlagen dienen weiterhin die sonstigen aktuellen bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und Richtlinien.

Die Planzeichnung, die Planzeichenerklärung und die Begründung orientieren sich am wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rehna. Sämtliche Planungsinhalte und Erläuterungen der nicht von der 6. Änderung betroffenen Teile des wirksamen Flächennutzungsplanes gelten uneingeschränkt weiterhin fort. Weitere Plangrundlagen sind die digitale topographische Karte, © GeoBasis DE/M-V 2023, der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Apolony, Rehna, vom 15.08.2018 sowie eigene Erhebungen.

Planverfahren

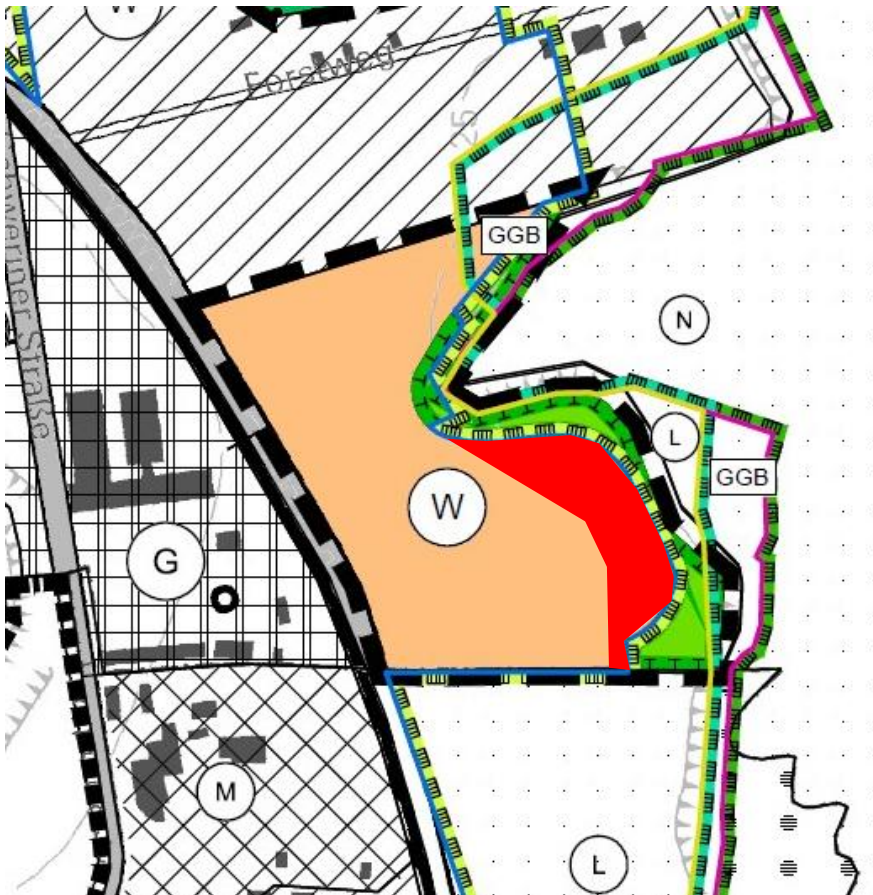
Die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rehna erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Der Änderungsbereich wird im wirksamen Flächennutzungsplan zum überwiegenden Teil bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die Erweiterung der Wohnbaufläche ist räumlich von einem geringen Umfang (ca. 0,4 ha) und hat auch städtebaulich keine erhebliche Bedeutung. Sie resultiert viel mehr aus der Konkretisierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 17. Es findet lediglich eine geringfügige Verschiebung der Grenzen unterschiedlicher Nutzungen statt. Die Grundzüge der Planung werden von der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes folglich nicht berührt, so dass das vereinfachte Verfahren angewendet werden kann.

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auch eine Herauslösung von Teilflächen aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Radegasttal“ beantragt. Ferner gibt es auch eine Überschneidung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche mit dem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Stepenitz, Radegast- und Maurineniederung“. Dies ist jedoch in einem Bereich der Fall, der bereits mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt wurde. Der zusätzliche Bereich, der mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt wird, befindet sich nicht innerhalb des GGB (siehe Abbildung unten). Es liegen somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vor, so dass das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB angewendet werden kann.

Die Stadt Rehna hat sich dazu entschieden, abweichend von § 13 Abs. 3 BauGB eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Darüber hinaus wird eine Verträglichkeitsprüfung für das GGB durchgeführt.

Da Schutzgebiete im Flächennutzungsplan nicht festgelegt werden, sondern nur nachrichtlich übernommen werden und weil die Überschneidung mit dem GGB einen Bereich betrifft, der bereits als Wohnbaufläche dargestellt wird, betrachtet die Stadt Rehna die Grundzüge der Planung auch im Hinblick auf die Belange des Naturschutzes als nicht berührt.

Die Herauslösung von Teilflächen aus dem LSG steht dem vereinfachten Verfahren ebenfalls nicht entgegen, da es sich nicht um ein Natura 2000-Gebiet handelt. Weiterhin werden nur Flächen aus dem LSG herausgelöst, die keine essentielle Bedeutung für das Schutzgebiet haben (vgl. Umweltbericht).



Darstellung der Erweiterung der Wohnbaufläche (rote Fläche) durch die 6. Änderung

Raumordnung

Die Stadt Rehna befindet sich im Westen der Region Westmecklenburg. Die Stadt wird durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) im Wesentlichen als ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis und als Tourismusentwicklungsraum definiert. Die Stadt Rehna stellt ein Grundzentrum im Mittelbereich des Mittelzentrums Grevesmühlen dar.

Ziel des RREP WM ist es, die ländlichen Räume mit günstiger Wirtschaftsbasis unter der Nutzung ihrer hervorgehobenen Entwicklungspotenziale und Standortbedingungen als Wirtschafts- und Siedlungsstandorte zu stärken und zu entwickeln, dass sie einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region leisten. In den Tourismusentwicklungsräumen sollen zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Die Beherbergungskapazitäten sind bedarfsgerecht zu erweitern und die touristische Infrastruktur ist zu verbessern.

Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfes gesichert und weiterentwickelt werden. Die Siedlungsentwicklung soll sich insbesondere auf die Zentralen Orte konzentrieren.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist bedarfsgerecht auf die zentralen Orte zu konzentrieren. Ferienwohnungen und Wohneinheiten, die dem altersgerechten Wohnen dienen, sind dabei nicht mitzurechnen.

Das Grundzentrum Rehna wurde im Gutachten zur Teilfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg, Kap. Siedlungsentwicklung (2020) als in der Entwicklung beeinträchtigt analysiert. Es besteht somit Entwicklungsbedarf für die Stadt Rehna, um die Funktion als Grundzentrum zu erhalten und zu festigen.

Nach Programmpunkt 4.5.2 LEP M-V darf in Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Im Bereich des Plangebiet werden Ackerwertzahlen von 24 und 28 angegeben. Eine Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche in Wohnbaufläche ist daher mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

2.1 Beabsichtigte städtebauliche Entwicklung

Die Stadt Rehna sieht den Bedarf an der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Stadtgebiet und beabsichtigt daher Wohnbauland planungsrechtlich vorzubereiten. Hierzu hat die Stadt Rehna eine Standortanalyse durchgeführt, um einen geeigneten Standort für eine großflächige Wohnbaulandentwicklung zu finden.

Begründung der Standortwahl zur Wohnbauflächenentwicklung

Bei der Suche nach einer geeigneten Fläche für zusätzlichen Wohnraum fiel die Wahl auf den südlichen Ortsrand. Der südliche Ortseingang stellt bisher einen städtebaulichen Missstand dar. Die zersplitterte und undefinierte Siedlungsstruktur, bestehend aus Wohnhäusern, einem Autohaus, einer Werkstatt und einem Bahnübergang, stellt keine städtebauliche Einheit dar und wird somit als heterogen und ungeordnet wahrgenommen. Die Stadt Rehna beabsichtigt mit der Arrondierung des südlichen Siedlungsrandes einen erfahrbaren Ortseingang zu schaffen.

Die Erweiterung der Wohnbauentwicklung im südlichen Bereich der Stadt Rehna ist bereits längerfristig vorgesehen. Die vorgesehenen Flächen am Forstweg lagen vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Radegasttal“. Im Zusammenhang mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rehna fand bereits ein Herauslösungsverfahren statt, welches u. a. einen Großteil des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 17 umfasst. Dieser Herauslösungsantrag wurde durch die Stadt Rehna mit dem Schreiben vom 20.01.2017 an die untere Naturschutzbehörde gestellt. Die Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) und damit die Genehmigung der als Fläche 9 gekennzeichneten Wohnbaufläche (siehe Abbildung S. 6) erfolgte am 31.07.2017.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 17 verfolgt die Stadt Rehna das Ziel, ein eigenständiges Wohnquartier zu entwickeln. In Vorbereitung des Bebauungsplanes wurden verschiedene städtebauliche Konzepte erarbeitet. Das favorisierte Konzept der Stadt Rehna geht über die bisherige Herauslösungsgrenze des LSG hinaus. Aus diesem Grund hat die Stadt Rehna im Oktober 2020 einen weiteren Herauslösungsantrag bei der unteren Naturschutzbehörde (uNB) eingereicht.

Durch die zusätzlich aus dem LSG herauszulösenden Flächen ist es möglich, das Plangebiet effizienter zu erschließen. Bei einem Zugewinn von ca. 20 Wohneinheiten sind gleichzeitig nur geringfügig mehr Verkehrsflächen erforderlich. Wenn die

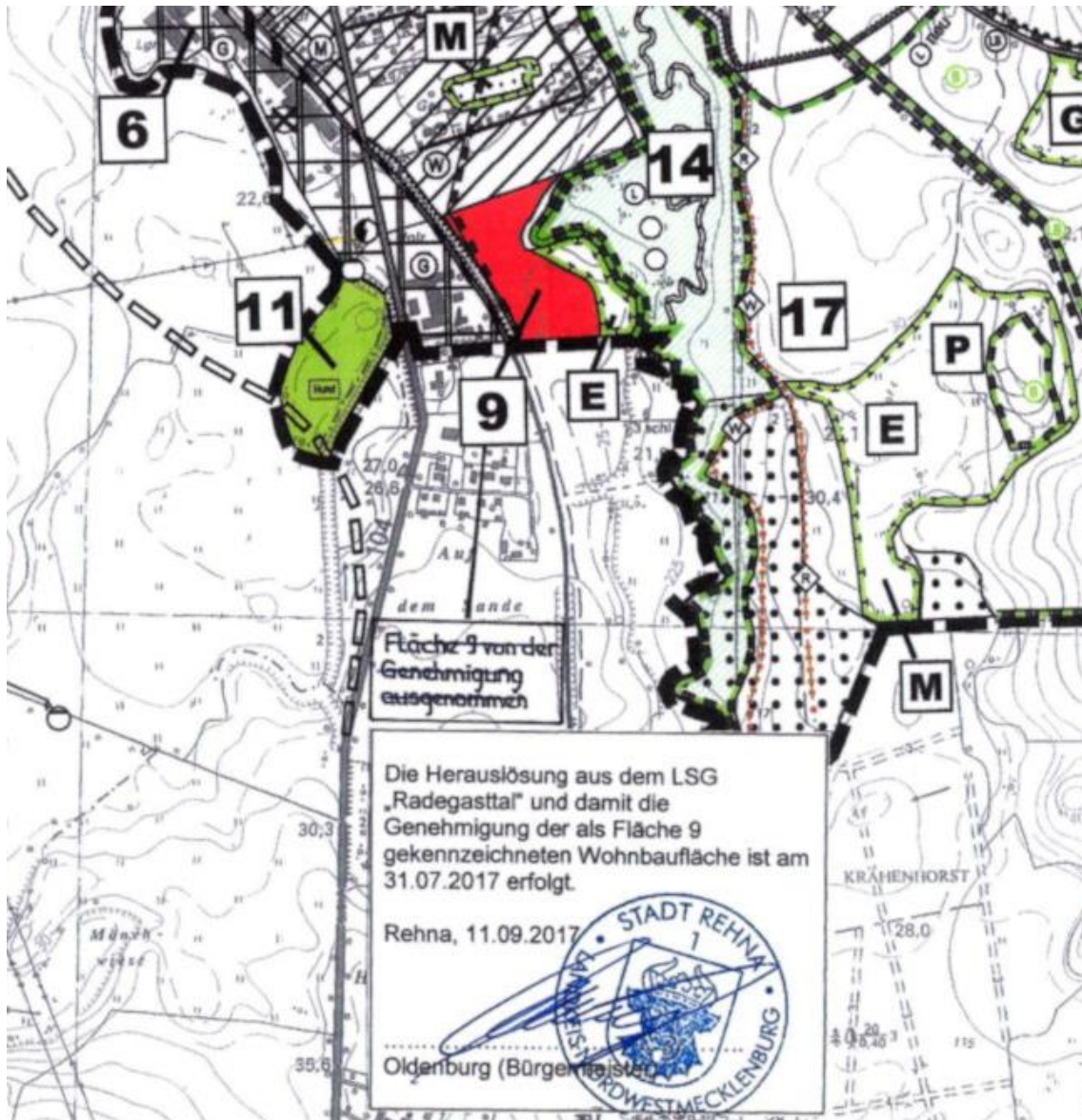
zusätzlichen Flächen nicht aus dem LSG herausgelöst werden können, müsste die Stadt Rehna Bauland auf neuen Flächen im Außenbereich ausweisen. Dort wäre ein verhältnismäßig größerer Aufwand für die Erschließung nötig, womit ein höherer Flächenverbrauch einherginge. Mit der Herauslösung zusätzlicher Flächen aus dem LSG würde die Stadt Rehna langfristig den Bedarf an Wohnbauland decken.

Darstellung eine Fläche für Wald

Der nördliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wird in der bisherigen Flächennutzungsplanung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Moorschutz dargestellt. Es handelt sich hierbei tatsächlich nicht um eine Moorfläche, sondern um einen Wald gemäß Landeswaldgesetz M-V. Daher wird die Darstellung des Flächennutzungsplanes mit der 6. Änderung an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst und als Wald dargestellt.

2.2 Darstellungsänderungen im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 als Wohnbaufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB dargestellt.



Auszug aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rehna

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Wohnbaufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, eine Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB und eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB und eine Fläche für Wald gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB dargestellt.

Klarstellung der Abgrenzungen von naturschutzfachlichen Schutzgebieten

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes wird das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Radegasttal“ nicht konform mit der tatsächlichen Abgrenzung dargestellt. Das LSG beinhaltet auch weite Teile des Siedlungsbereiches von Rehna. Weiterhin wird auch das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Stepenitz, Radegast- und Maurineniederung“ in der bisherigen Flächennutzungsplanung nicht dargestellt. Innerhalb des gewählten Ausschnittes auf der Planzeichnung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes korrigiert die Stadt Rehna daher die Abgrenzungen der Schutzgebiete auch außerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung. Da es sich bei der Darstellung von Schutzgebieten regelmäßig nur um nachrichtliche Übernahmen

nach § 5 Abs. 4 BauGB handelt, ist auch eine Änderung der Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes zulässig.

3. Immissionsschutz

Aufgabe der Bauleitplanung im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auf die Problematik der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen bzw. von dem Plangebiet ausgehenden Emissionen einzugehen und hierfür nach Möglichkeit bereits Lösungen darzustellen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 17 wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch Lärmschutz Seeburg (Rostock, 08.06.2022) erarbeitet. Die Schalltechnische Untersuchung betrachtet den Lärm aus gewerblichen Nutzungen im Westen des Plangebietes sowie den Lärm aus der verkehrlichen Infrastruktur (Bundesstraße, Schienennetz). Es werden umfangreiche Maßnahmen zur Lärminderung diskutiert. Hierzu zählen bspw. aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand), Verlegung der Baugrenze, abschirmende Bebauung, betriebsorganisatorische Maßnahmen und passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, Grundrissgestaltung). Im Ergebnis kann mit verschiedenen Maßnahmen sichergestellt werden, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Die Stadt Rehna wird im Bebauungsplanverfahren die in der Schalltechnischen Untersuchung dargelegten Maßnahmen auch unter städtebaulichen Aspekten bewerten und letztlich geeignete Maßnahmen zum Lärmschutz treffen.

Es kann festgestellt werden, dass mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte vorbereitet werden, die nicht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 17) gelöst werden können.

4. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über eine an die Bundesstraße 104 „Schweriner Straße“ anbindende Planstraße. Eine grundstücksbezogene Abfallentsorgung ist in dem Plangebiet sichergestellt. Im verbindlichen Bauleitplan- bzw. Baugenehmigungsverfahren werden Abstimmungen mit den Trägern der Ver- und Entsorgung sowie der Straßenbaulast, dem Wasser- und Bodenverband und den sonstigen betroffenen Trägern öffentlicher Belange sowie den Genehmigungsbehörden auf Landkreisebene durchgeführt.

5. Planungskosten

Die Planungskosten für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rehna werden von der Stadt Rehna getragen. Die Stadt beabsichtigt, die Planungskosten durch die späteren Grundstücksverkäufe innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 17 zu refinanzieren.

6. Sonstiges

Im Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich ein Bodendenkmal (Rehna Fundplatz 36), für das eine Archäologische Voruntersuchung (März 2020) durchgeführt wurde. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bekannt. Werden dennoch bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

Auch wenn das Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand als nicht kampfmittelbelastet bekannt ist, ist nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten unvermutete kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen sowie der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Teil 2 - Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass und rechtliche Grundlagen

Seit der BauGB-Novelle 2004 sind die im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfenden Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Entsprechend § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen ist für alle Bauleitpläne im Regelverfahren ein Umweltbericht anzufertigen.

Nach § 2a Nr. 2 BauGB sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und der Anlage 1 zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rehna erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Der Änderungsbereich wird im wirklichen Flächennutzungsplan zum überwiegenden Teil bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die Erweiterung der Wohnbaufläche ist räumlich von einem geringen Umfang (ca. 0,4 ha) und hat auch städtebaulich keine erhebliche Bedeutung. Sie resultiert viel mehr aus der Konkretisierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 17. Es findet lediglich eine geringfügige Verschiebung der Grenzen unterschiedlicher Nutzungen statt. Die Grundzüge der Planung werden von der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes folglich nicht berührt, so dass das vereinfachte Verfahren angewendet werden kann.

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auch eine Herauslösung von Teilflächen aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Radegasttal“ beantragt. Ferner gibt es auch eine Überschneidung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche mit dem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Stepenitz, Radegast- und Maurineniederung“. Dies ist jedoch in einem Bereich der Fall, der bereits mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt wurde. Der zusätzliche Bereich, der mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt wird, befindet sich nicht innerhalb des GGB (siehe Abbildung unten). Es liegen somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vor, so dass das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB angewendet werden kann.

Die Stadt Rehna hat sich dazu entschieden, abweichend von § 13 Abs. 3 BauGB eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Da Schutzgebiete im Flächennutzungsplan nicht festgelegt, sondern nur nachrichtlich übernommen werden und weil die Überschneidung mit dem GGB einen Bereich betrifft, der bereits als Wohnbaufläche dargestellt wird, betrachtet die Stadt Rehna die Grundzüge der Planung auch im Hinblick auf die Belange des Naturschutzes als nicht berührt.

Die Herauslösung von Teilflächen aus dem LSG steht dem vereinfachten Verfahren ebenfalls nicht entgegen, da es sich nicht um ein Natura 2000-Gebiet handelt.

Weiterhin werden nur Flächen aus dem LSG herausgelöst, die keine essentielle Bedeutung für das Schutzgebiet haben (vgl. Punkt 1.4 Schutzgebiet und -objekte).

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt.

Neben der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung, umfasst die Umweltprüfung auch die Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sowie die Bestimmung erforderlicher Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie zu deren Überwachung.

Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, d. h. der Umweltprüfung, werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB von der Stadt festgelegt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad der Flächennutzungsplanänderung angemessener Weise verlangt werden kann. Die Bearbeitung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 17 erfolgt im Parallelverfahren.

Um Planungsprozesse zu optimieren soll nun die öffentliche Auslegung/Beteiligung der Träger öffentlicher Belange für den Entwurf der hier behandelten Flächennutzungsplanänderung im zeitlichen Vorlauf zur Auslegung und Beteiligung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 17 stattfinden.

Im Zusammenhang mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rehna fand bereits ein Herauslösungsverfahren für das Landschaftsschutzgebiet für den überwiegenden Teil des hier betrachteten Änderungsbereiches statt. Es geht im Wesentlichen um Randbereiche, die nun nach der Konkretisierung der städtebaulichen Konzeption einbezogen werden.

Der erneute Herauslösungsantrag wurde bereits im Vorfeld des Bebauungsplanes Nr. 17 bei der unteren Naturschutzbehörde eingereicht. Es fanden Abstimmungen zum Bearbeitungsumfang statt. Entscheidend für diesen Herauslösungsantrag ist insbesondere die Verträglichkeit mit den Zielen des angrenzenden Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung.

1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung

Die Stadt Rehna befindet sich im Westen des Landkreises Nordwestmecklenburgs. Durch die Stadt verläuft die Bundesstraße 104, die die Landeshauptstadt Schwerin mit der Hansestadt Lübeck verbindet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 befindet sich am südlichen Ortsrand von Rehna.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8,6 ha und wird begrenzt im Osten durch das Radegasttal, im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen, im Westen

durch eine Eisenbahntrasse und Gewerbeflächen sowie im Norden durch Kleingärten und Wohnbebauung.

Aufgrund der parallelen Bearbeitung des Bebauungsplanes wird nachfolgend die städtebauliche Konzeption bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wiedergegeben:

Städtebauliches Konzept

Ziel des Konzeptes ist es, ein städtebaulich ansprechend gestaltetes Quartier zu schaffen, das die Belange des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt und gleichzeitig für die künftigen Bewohner einen attraktiven Wohnstandort darstellt.

Die Lage des Plangebietes stellt sich aus zwei Gründen als exponiert dar. Zunächst definiert es einen Eingangsbereich in die Stadt Rehna und prägt somit den ersten Eindruck, der sich bei der Ortsdurchfahrt ergibt. Weiterhin geht das Plangebiet im Osten in das Landschaftsschutzgebiet „Radegasttal“ über. Das Gestaltungskonzept sieht deshalb eine höhere bauliche Verdichtung im nördlichen Bereich des Plangebietes vor und eine flacher werdende, aufgelockerte Bebauung in östliche und südliche Richtung. Die Festsetzungen zu Geschossigkeiten und zu Gebäudehöhen dienen dem Zweck, eine zu heterogene Höhenentwicklung und damit einen ungesteuerten Verlauf der Dachlinien zu vermeiden. Große Höhengsprünge zwischen unmittelbar benachbarten Gebäuden erzeugen eine gestalterische Unruhe und sollten daher vermieden werden. Darüber hinaus sind sie geeignet, durch ungewollte Sichtachsen auf benachbarte Grundstücke, die Privatsphäre zu beeinträchtigen.

Die Gestaltungsvorschriften für die Dächer und Fassaden sollen ein einheitliches Ortsbild erzeugen und die Bebauung als zusammenhängendes Quartier erfahrbar machen. Zudem können Gestaltungsvorschriften zu Werbeanlagen, Einfriedungen, Vorgartenbereichen sowie Gas- und Ölbehältern sicherstellen, dass auch Freiflächen ein bestimmtes Maß an gestalterischer Wertschätzung erfahren. Darüber hinaus dienen einheitliche Gestaltungsmaßstäbe auch als identitätsstiftende Merkmale eines Wohngebietes, die bei aller gewollten Individualisierung der künftigen Bebauung dem Wohngebiet einen verbindenden Charakter geben können.



Städtebaulicher Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Rehna vom 29.10.2020, ohne Maßstab

Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 4

In diesen Baugebieten sind Mehrfamilienhäuser mit mindestens 2 und höchstens 3 Vollgeschossen vorgesehen. Die Ausbildung des dritten Vollgeschosses ist ausschließlich als Staffelgeschoss zulässig. Das Staffelgeschoss muss auf der ausgebildeten Dachfirstseite gegenüber dem darunterliegenden Geschoss mindestens um mindestens 2,0 m zurückspringen. Die entstehende Dachfläche kann als Terrasse genutzt werden. Eine Ausrichtung der Terrassen in südliche Richtung ist bevorzugt zu wählen. Die Dächer sind als Flach- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 15° zu gestalten.

Allgemeines Wohngebiet WA 2

In diesem Baugebiet können Einzel- und Doppelhäuser mit 2 Vollgeschossen errichtet werden. Es sind zwingend 2 Vollgeschosse erforderlich, um die im Gestaltungskonzept vorgesehene Höhenentwicklung zum WA 4 herzustellen. Die Dächer sind entweder

als symmetrische Satteldächer, Walm-, Krüppelwalm- oder Zeltdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50° oder als Pultdach mit einer Dachneigung von 10° bis 15° auszubilden.

Allgemeines Wohngebiet WA 3

Aufgrund des Überganges in die Landschaft sind in diesem Baugebiet Einfamilienhäuser mit größeren Grundstücken und geringeren Gebäudehöhen vorgesehen. Die Dächer sind als symmetrische Satteldächer, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50° auszubilden.

Urbanes Gebiet MU

In dem am Quartiersplatz liegenden Urbanen Gebiet sollen die Erdgeschosszonen bspw. gastronomische oder für kleine Läden genutzt werden. In den Obergeschossen sind Wohnungen oder Büronutzungen möglich. Es wird auf eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen und Flach- oder Pultdächern mit einer Dachneigung von 0° bis 15° abgezielt.

Quartiersplatz und Park

Der an dem Urbanen Gebiet gelegene Quartiersplatz soll einen Treffpunkt für die Bewohner des Quartiers darstellen und zum Verweilen einladen. Denkbar sind auch Veranstaltungen und das Aufstellen von Marktständen, so dass der Quartiersplatz auch für die Bewohner aus anderen Gebieten der Stadt einen attraktiven Treffpunkt darstellt.

Südlich grenzt ein Park an den Quartiersplatz. Dieser dient zur Naherholung der Quartiersbewohner und ergänzt damit den Quartiersplatz.

Die Stadt Rehna sieht den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum im Stadtgebiet und beabsichtigt daher Wohnbauland planungsrechtlich vorzubereiten. Hierzu hat die Stadt Rehna eine Standortanalyse durchgeführt, um einen geeigneten Standort für eine großflächige Wohnbaulandentwicklung zu finden.

1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)

Die Verordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg trat am 31.08.2011 in Kraft. Es wurde aus dem Landesraumentwicklungsprogramm entwickelt und enthält Ziele und Grundsätze zur langfristigen räumlichen Entwicklung der Region.

Für den planungsrelevanten Bereich werden die nachfolgenden Aussagen im RREP WM getroffen. Die Stadt Rehna bzw. das Plangebiet befindet sich:

- im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis (siehe Karte 3)
- im Tourismusentwicklungsraum (siehe Karte 4)

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008)

Naturräumliche Gliederung

Landschaftszone: Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte (4)

Großlandschaft: Westmecklenburgische Seenlandschaft (40)

Landschaftseinheit: Westliches Hügelland mit Stepenitz und Radegast (401)

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungsraum bzw. im direkten Anschluss daran werden für das Plangebiet selbst kaum spezifische Aussagen getroffen. Es erfolgt eine Zusammenfassung der allgemeinen Darstellungen für die planungsrelevanten Bereiche.

- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume ist nahezu die gesamte Stadt Rehna als „Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt (Karte 3, GLRP WM, 2008)
- Der Boden der Stadt Rehna ist als „Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt (Karte 4, GLRP, 2008)
- Die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers stellt sich in der Stadt Rehna als „Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit“, im Plangebiet als Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit dar (Karte 6, GLRP, 2008)
- Die Stadt Rehna wird als „niederschlagsbegünstigt“ dargestellt (Karte 7, GLRP, 2008)
- Die gesamte Stadt Rehna weist im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes eine „hohe bis sehr hohe Schutzwürdigkeit“ auf (Karte 8, GLRP, WM)
- Die Funktionsbewertung der landschaftlichen Freiräume ist überwiegend mit „Stufe 2 – mittlere Schutzwürdigkeit bis Stufe 3 – hohe Schutzwürdigkeit“ bewertet (Karte 9, GLRP, 2008)
- In der Stadt Rehna befindet sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB ehemals FFH - Gebiet) DE 2132-303 (Karte 10, GLRP, 2008)
- In der Stadt Rehna befinden sich das Naturschutzgebiet N 308 und das Landschaftsschutzgebiet L 13 (Karte 11, GLRP, 2008)

Generell kann den Flächen östlich des Plangebietes als naturschutzfachliche wertvoll bezeichnet werden. Dies wird durch die dort vorhandenen Schutzgebietsausweisungen unterstrichen. Die mit dem hier betrachteten Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele sind mit den naturschutzfachlichen Ansprüchen in Einklang zu bringen.

Im Vordergrund der hier angestrebten Entwicklung steht die Schaffung von Wohnbauflächen aufgrund einer stetigen bzw. steigenden Nachfrage innerhalb des Stadtgebietes.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 17 erfolgen umfangreiche Untersuchungen des betroffenen Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie einer erweiterten Herauslösung von Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet.

1.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Internationale und nationale Schutzgebiete

Schutzgebiete mit Überschneidungen mit dem Änderungsbereich:

- Landschaftsschutzgebiet (LSG) Nr. L 013 „Radegasttal“ (Entfernung zum Plangebiet: Überschneidung im östlichen Randbereich des Plangebietes)

Schutzgebiet in der Umgebung des Änderungsbereiches:

- Naturschutzgebiet (NSG) „Radegasttal“ (Entfernung zum Plangebiet: 20 m in östliche Richtung)
- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurineniederung“ (Entfernung zum Plangebiet: Überschneidung im östlichen Randbereich des Plangebietes)

Die unmittelbare und mittelbare Betroffenheit von Schutzgebieten ist nur auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant. Grund hierfür sind die unterschiedlichen Abgrenzungen und bestehenden Flächenausweisungen.

LSG-Herauslösung

Im Vorfeld des Bebauungsplanes Nr. 17 fanden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Vorbereitungen zur Ausweisung von Wohnbauflächen am südlichen Rand des Stadtgebietes statt. In diesem Zusammenhang wurde eine Herauslösung von Teilflächen aus dem benannten LSG beantragt. Nachrichtlich werden die bisherigen Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde zusammengefasst:

Die Stadt Rehna hat im Oktober 2020 einen Antrag auf Herauslösung von Teilflächen aus dem LSG „Radegasttal“ gestellt. Dieser Antrag stellt eine Erweiterung des erfolgten Herauslösungsverfahrens im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes dar. Das Herauslösungsverfahren wurde im Jahr 2017 abgeschlossen.

Mit der Konkretisierung der Planungsziele und der Detaillierung des städtebaulichen Konzeptes ist nun die geringfügige Erweiterung der Bauflächen in östliche Richtung geplant. Durch die zusätzlich aus dem LSG herauszulösenden Flächen ist es möglich, das Plangebiet effizienter zu erschließen. Bei einem Zugewinn von ca. 20 Wohneinheiten sind gleichzeitig nur geringfügig mehr Verkehrsflächen erforderlich. Wenn die zusätzlichen Flächen nicht aus dem LSG herausgelöst werden können, müsste die Stadt Rehna Bauland auf neuen Flächen im Außenbereich ausweisen. Dort wäre ein verhältnismäßig größerer Aufwand für die Erschließung nötig, womit ein höherer Flächenverbrauch einherginge. Mit der Herauslösung zusätzlicher Flächen aus dem LSG würde die Stadt Rehna langfristig den Bedarf an Wohnbauland decken.

Im Schreiben der unteren Naturschutzbehörde (uNB) vom 28.01.2021 wird die Herauslösung der zusätzlich beantragten Flächen für die Herauslösung zunächst nicht in Aussicht gestellt.

Im Wesentlichen werden hierfür zwei Gründe genannt:

- *Eine Herauslösung von Flächen aus dem LSG und gleichzeitiger Unterschutzstellung als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung ist aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde nicht möglich.*

- Des Weiteren ist die Überplanung einer als Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft ohne die Darstellung einer Kompensation oder anderer entsprechender Lösungsmöglichkeiten laut Aussage der unteren Naturschutzbehörde nicht möglich.

Es fanden weitere umfangreiche Abstimmungen mit der uNB und dem Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt statt. Ergebnis der Abstimmung kann unter Erbringung des Nachweises der Verträglichkeit mit den Zielen des betroffenen Natura 2000-Gebietes das LSG-Herauslösungsverfahren weitergeführt werden.

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 wurde eine Verträglichkeitsuntersuchung bei der unteren Naturschutzbehörde eingereicht.

Anmerkung: Eine Behandlung der Natura 2000-Belange ist auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich (siehe nachfolgende Erläuterungen).

Natura 2000-Prüfungen

Der zusätzliche Bereich, der mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt wird, befindet sich nicht innerhalb des GGB (siehe Abbildung unten).



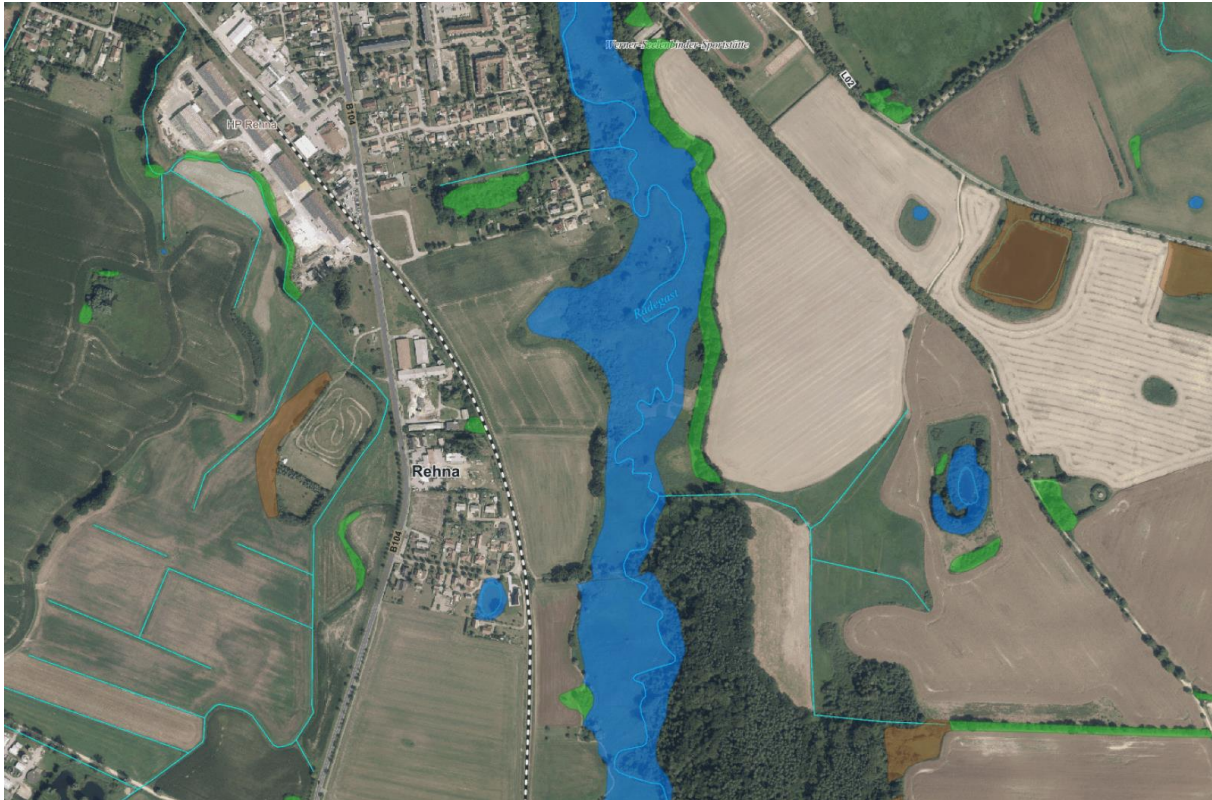
Darstellung der Erweiterung der Wohnbaufläche (rote Fläche) durch die 6. Änderung

Die Natura 2000-Belange sind somit aufgrund der unterschiedlichen Geltungsbereichsgrößen und Flächenausweisungen nur auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu betrachten und bewerten.

Geschützte Biotope

In der LINFOS-Datenbank sind die folgenden gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzliche geschützten Biotope im direkten Umfeld des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 17 dargestellt:

- Tal der Radegast südöstlich Rehna (NWM13024), Kartierungsjahr 1996
- Birkenbruch südöstlich Rehna (NWM 13023)



Darstellung gesetzlich geschützter Biotope gemäß Umweltkarten M-V

Eine detaillierte Auseinandersetzung mit den ggf. vorhandenen mittelbaren Beeinträchtigungen der gesetzlich geschützten Biotopstrukturen erfolgt im Rahmen des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Rehna. Hier werden Aussagen zu den mittelbaren Beeinträchtigungen der Biotopstrukturen getroffen. Des Weiteren erfolgt eine Überprüfung des Schutzstatus.

Gemäß § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der benannten geschützten Biotope führen, unzulässig:

In § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V werden die Ausnahmen von den Verboten des gesetzlichen Biotopschutzes geregelt. Demnach kann die untere Naturschutzbehörde auf Antrag im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigungen der Biotope ausgeglichen werden können oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig ist.

Gewässerbelange

Kurzeinschätzung zur Einhaltung der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Das geplante Wohnquartier befindet sich angrenzend an das Radegasttal. Der Fluss Radegast stellt ein wasserrahmenrichtlinienpflichtiges Gewässer dar.

Durch das Vorhaben erfolgen keine direkten Maßnahmen an den betroffenen Oberflächenwasserkörpern. Nach derzeitigem Kenntnisstand soll das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen der WRRL ist daher gegeben.

Waldbelange

Im nördlich angrenzenden Teil des Plangebietes ist eine Kleingartennutzung und im Anschluss Baumbestände vorhanden. Hier ist aus forstrechtlicher Sicht eine Bebauung in einer Tiefe von 25 m möglich. Des Weiteren sind östlich des Plangebietes Bereiche mit Bäumen im Bestand, die höchstwahrscheinlich den Kriterien für forstrechtlichen Wald erfüllen. Hier wurde die Reduzierung des Waldabstandes auf 12-15 m diskutiert. Da es sich in Teilbereichen im Wesentlichen um strauchartige Weidenbestände handelt, ist hier nicht von einer endgültigen Wuchshöhe von 30 m auszugehen. Die forstrechtlichen Aspekte sind im Planverfahren verbindlich zu klären.

Des Weiteren sind gemäß der Stellungnahme der Forstbehörde zum Vorentwurf des Bebauungsplanes forstrechtliche Waldflächen nördlich des Plangebietes festgestellt worden. Hierzu finden im Zusammenhang mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 Abstimmungen statt. Die festgestellten Waldflächen wurden in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung

Damit Veränderungen der Schutzgüter nachvollzogen, dokumentiert und bewertet, Eingriffe schutzgutbezogen sowie Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich von negativen Umweltauswirkungen abgeleitet werden können, erfolgt die Darstellung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale für den Änderungsbereich einzeln und auf das jeweilige Schutzgut bezogen.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt auf der Grundlage der im § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) benannten Aspekte. Demnach wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Beachtung der Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ermittelt werden. Nachstehend erfolgt eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) schutzgutbezogen. Im Anschluss wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung dargestellt. Ebenso wird die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung beschrieben und bewertet.

Da auf der Ebene des Flächennutzungsplanes jedoch im Vergleich zum Bebauungsplan eine eher überschlägige Betrachtung und Bewertung erfolgt, wird bei einer vergleichbaren Ausgangslage und Planungsinhalten eine zusammenfassende Darstellung durchgeführt.

Anmerkung: Aufgrund der parallelen Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird bei der Schutzgutbetrachtung teilweise auf die Aussagen der verbindlichen Bauleitplanung zurückgegriffen.

Der Änderungsbereich umfasst im Wesentlichen eine Ackerfläche im südlichen Anschluss an das Stadtgebiet von Rehna. Im Gegensatz zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 ist der nördliche Teil bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

2.2 Schutzgut Mensch

2.2.1 Bewertungskriterien

- Lärmimmissionen
- Visuelle Wahrnehmung
- Erholungsnutzung
- Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

2.2.2 Basisszenario

Das Schutzgut Mensch umfasst die Beurteilung der Aspekte Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Die räumliche Erfassung der Umwelt für das Schutzgut Mensch orientiert sich an den Grunddaseinsfunktionen des Menschen - Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, in Gemeinschaft leben und sich erholen. Diese Funktionen werden überwiegend innerhalb von Siedlungsbereichen realisiert. Als Flächen mit freizeitrelevanter Infrastruktur innerhalb von Siedlungsräumen, die für die Erholung der Wohnbevölkerung oder als Standort freizeitinfrastruktureller Einrichtungen Bedeutung haben, kommen Grün- und Freiflächen, Parkanlagen, spezielle Freizeitanlagen (Sportplätze, Freibäder, etc.) sowie Flächen für die naturbezogene Erholungsnutzung wie Wald- und Seengebiete, in Betracht.

Der Änderungsbereich umfasst im Wesentlichen eine Ackerfläche. Ausgenommen in östliche Richtung sind im Umfeld bereits Siedlungsbereiche durch Gewerbebetriebe, Wohnbebauung vorhanden. Störungen ergeben sich auch durch eine Bahnstrecke und eine Bundesstraße.

Lärmemissionen

Die Stadt Rehna setzt sich im Folgenden mit den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung von Lärmschutz Seeburg (Rostock, 08.06.2022) auseinander.

Visuelle Wahrnehmung

Der Änderungsbereich befindet sich am südlichen Stadtrand von Rehna. Dieser erscheint aktuell aufgrund des Konglomerats verschiedener Nutzungen als ungeordnet. Beim Plangebiet selbst handelt es sich überwiegend um eine monotone Ackerfläche.

Im östlichen Anschluss befinden sich landschaftlich hochwertige Bereiche des Rade-gasttals.

Erholungsnutzung

Der Änderungsbereich selbst besitzt aufgrund der aktuellen Ausprägung und Nutzung in weiten Teilen keine Eignung als Erholungsraum.

2.2.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Lärmemissionen

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 17 wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch Lärmschutz Seeburg (Rostock, 08.06.2022) erarbeitet. Die Schalltechnische Untersuchung betrachtet den Lärm aus gewerblichen Nutzungen im Westen des Plan-gebietes sowie den Lärm aus der verkehrlichen Infrastruktur (Bundesstraße, Schie-nennetz). Es werden umfangreiche Maßnahmen zur Lärminderung diskutiert. Hierzu zählen bspw. aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand), Verlegung der Bau-grenze, abschirmende Bebauung, betriebsorganisatorische Maßnahmen und passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, Grundrissgestaltung). Im Ergebnis kann mit verschiedenen Maßnahmen sichergestellt werden, dass die Immissionsricht-werte eingehalten werden.

Die Stadt Rehna wird im Bebauungsplanverfahren die in der Schalltechnischen Unter-suchung dargelegten Maßnahmen auch unter städtebaulichen Aspekten bewerten und letztlich geeignete Maßnahmen zum Lärmschutz treffen.

Es kann festgestellt werden, dass mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte vorbereitet werden, die nicht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 17) gelöst werden können.

Visuelle Wahrnehmung

Mit der Überplanung der Ackerflächen kommt es zu einer städtebaulichen Neuordnung des südlichen Ortseinganges der Stadt Rehna und einer Verbesserung einer bisher ungeordneten Situation und der visuellen Wahrnehmung.

Des Weiteren werden innerhalb des Änderungsbereich, insbesondere in den Randbe-reichen, Grünstrukturen geschaffen, die zur Eingliederung in die umgebende Land-schaft beitragen. Darüber hinaus trägt die Pflanzung von Straßenbäumen zur land-schaftlichen Gliederung des neuen Wohngebietes bei.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen Veränderungen der Grünmaß-nahmen am östlichen Rand des Geltungsbereiches. Zwischen der Wohnbebauung und dem Rade-gasttal wird ein Pufferstreifen als Maßnahmenfläche dargestellt, der auch der landschaftlichen Eingliederung der Bebauung dient.

Erholungsnutzung

Innerhalb des Plangebietes werden überwiegend Wohnbauflächen geschaffen. Die dazugehörigen Gartenbereiche dienen der Erholung. Des Weiteren werden Grünflä-chen (z. B. Parkanlage) ausgewiesen, die teilweise einer Erholungsnutzung dienen.

Es werden keine Flächen für die Ausübung von landschaftsgebundenen Erholungsfor-men geschaffen, noch wird durch die Planung die Nutzung von naturschutzfachlich höherwertigen Flächen angeregt. An der östlichen Grenze des Plangebietes wird ein

Pufferstreifen entstehen, der Nutzungen im Radegasttal erschweren bzw. unterbinden soll.

Wenngleich für das Schutzgut Mensch eine Verbesserung der Erholungsfunktion zu erwarten sind, ergeben sich hieraus teilweise unmittelbare oder mittelbare Beeinträchtigungen von Schutzgebieten oder Schutzobjekten. Diese werden gesondert betrachtet und bewertet (Ausnahmeanträgen und FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen etc.) behandelt.

2.2.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende landwirtschaftliche Nutzung wahrscheinlich weitergeführt werden. Die visuelle Wahrnehmung des Ortseinganges wäre weiterhin als ungeordnet anzusehen.

2.2.5 Bewertung- Schutzgut Mensch

Mit der Umsetzung der Planung steht die Schaffung von Wohnbauflächen aufgrund der anhaltenden Nachfrage im Vordergrund. Die gesetzlichen Standards bezüglich Immissionen können eingehalten werden. Die Erholungsfunktion des Plangebietes wird nicht negativ beeinträchtigt. Ebenso wird die visuelle Wahrnehmung des Plangebietes durch die Neuordnung der Ortseingangssituation am südlichen Rand des Stadtgebietes gebessert.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes erfolgt eine detaillierte Auseinandersetzung mit Schallschutzbelangen.

Zusammenfassend kann bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch von der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden. Mit der Umsetzung der Planung sind im Hinblick auf das Schutzgut Mensch keine gravierenden negativen Auswirkungen zu erwarten.

2.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt

2.3.1 Bewertungskriterien

Tiere

- Vorkommen gefährdeter Arten
- Vielfalt von Tieren

Pflanzen

- Baumbestand/Biotop mit gesetzlichem Schutzstatus
- Geschützte Pflanzen
- Biotoptypen

Biologische Vielfalt

- Naturnähe

- Vielfalt
- Biotopverbund
- Lage in Schutzgebieten

2.3.2 Basisszenario

Pflanzen

Biotoptypen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 erfolgte eine vollständige Biotoptypenkartierung auf der Grundlage der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“.

Der Änderungsbereich stellt sich überwiegend als Ackerfläche mit intensiver Bewirtschaftung dar. Aus diesem Grund sind die Seltenheit, Vielfalt und Naturnähe generell als niedrig einzustufen.

Baumbestand

Die Belange von gesetzlich geschützten Bäumen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung betrachtet und bewertet.

Generell sind gemäß § 18 NatSchAG M-V jegliche Beeinträchtigungen von geschützten Bäumen einschließlich des Wurzelschutzbereiches (Kronentraufe + 1,5 m Abstand) auszuschließen.

Für die Fällungen von geschützten Bäumen wird ein entsprechender Ausnahmeantrag vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 17 gestellt.

Tiere

Naturschutzrechtliche Bewertung der Erheblichkeit des Vorhabens

Bei baulichen Planvorhaben sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Es ist abzu prüfen, inwiefern das Planvorhaben Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten hat.

In § 44 Bundesnaturschutzgesetz Abs.1 Nr.1- 4 ist Folgendes dargelegt:

Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

In § 44 BNatSchG ist weiterhin jedoch auch Folgendes vermerkt:

- Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Somit sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- sämtliche europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VogelSchRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VogelSchRL,
- sämtliche Arten des Anhangs IV a FFH-RL,
- Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

Nach Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL) Artikel 1 unterliegen alle europäischen wildlebenden Vogelarten den gesetzlichen Bestimmungen der Vogelschutzrichtlinie. Entsprechend ist § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden.

Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Arten und Artengruppen

Innerhalb des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) wird für alle europarechtlich geschützten Arten (alle Tier- und Pflanzenarten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für sämtliche weitere streng geschützten Arten geprüft, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu treffen sind.

Sollten geschützte Arten betroffen sein, so ist zu prüfen, ob sich der Erhalt der lokalen Populationen durch die Förderung der ökologischen Funktionalität sichern lässt (CEF-Maßnahmen).

Letztendlich ist zu überprüfen, ob eventuelle Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG gegeben sind. Für Vorhaben innerhalb der Bebauungsplanung ist gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die nach Landesrecht berechnete Behörde für die eventuelle Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zuständig.

Sollte sich der Erhaltungszustand einer europarechtlich geschützten Art trotz Kompensationsmaßnahmen verschlechtern, ist eine Baumaßnahme unzulässig.

Biologische Vielfalt

Der Änderungsbereich ist charakterisiert durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung. Die biologische Vielfalt wird dadurch generell als gering eingestuft.

2.3.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Pflanzen

Von den in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden nach Anhang IV der FFH-RL geschützten Pflanzenarten sind im Ergebnis der Überblickskartierung im Rahmen der artenschutzfachlichen Untersuchungen keine auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche zu erwarten. Das Vorkommen von in Anhang IV aufgeführten Moos- und Flechtenarten ist für Mecklenburg-Vorpommern nicht bekannt und daher für eine weitere Prüfung nicht relevant.

Die östlich angrenzenden Bereiche des Radegasttales werden durch einen entsprechenden Pufferstreifen geschützt.

Geschützte Tiere

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 17 wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Form einer Potentialabschätzung durchgeführt. Es werden Maßnahmen zur Vermeidung für die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse (*nachfolgend nachrichtliche Übernahme*) festgelegt. Diese Maßnahmen betreffen im Wesentlichen eine Bauzeitenregelung für die Fällung von Bäumen und Abriss von Gebäuden.

Brutvögel

Gehölz-, Gebüsch- und Bodenbrüter

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist die Gehölz- und Vegetationsbeseitigung bzw. der Abbruch von Gebäuden vor Beginn der Brutzeit, d.h. innerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis zum 28. Februar auszuführen, sodass weder aktuell genutzte Niststätten noch die Gelege der potentiell vorkommenden Brutvögel zerstört werden.

Fledermäuse/Brutvögel

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen der Artengruppen Fledermäuse und Brutvögel sind vor Abriss bzw. jeglichen Eingriffen in die Gebäudesubstanz eine fachgutachtliche Kontrolle auf Besatz durchzuführen. Bei einem positiven Ergebnis der Kontrolle (Vorfinden von Quartieren) sind geeignete Maßnahmen (z.B. Schaffung von Ersatzquartieren) vom Gutachter aufzustellen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Biologische Vielfalt

Mit der Überplanung werden überwiegend bereits anthropogen überformte Bereiche. Durch den Erhalt von wertvollen Biotopbereichen bzw. die Schaffung von Grünflächen in den Randbereichen wird durch keine signifikante Veränderung der biologischen Vielfalt ausgegangen.

2.3.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die derzeitigen Habitate erhalten bleiben.

2.3.5 Bewertung – Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 ausgeschlossen werden.

2.4 Schutzgut Boden

2.4.1 Bewertungskriterien

- Filter- und Pufferfunktion
- Lebensraum für Tiere und Pflanzen
- Wertvoller Boden, Kulturgut
- Anthropogene Beeinträchtigungen
- Altlasten

2.4.2 Basisszenario

In der LINFOS-Datenbank sind für den Bereich südlich der Stadt Rehna die folgenden Bodentypen verzeichnet Sand- Braunerde/ Braunerde- Podsol (Braunpodsol unter Wald, Rosterde unter Acker); Hochflächensande und Sande in und unter den Grundmoränen, z.T. mit Grundwassereinfluss, eben bis wellig.

Die Bodenfunktionen sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung bereits vorbelastet.

2.4.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass es sich überwiegend um sandige Böden handelt. Durch die sandigen Bildungen verfügt der Boden über eine schlecht ausgebildete Pufferkapazität, jedoch über gute mechanische Filtereigenschaften. Zugleich weist dieser eine nur geringe Nährstoffspeicherung und Wasserkapazität auf und ist auch bezüglich der Nachlieferung von Nährstoffen nur eingeschränkt wirksam.

Der Boden im Plangebiet ist hinsichtlich seiner Bedeutung als Lebensraum somit als eher gering einzustufen.

Innerhalb des Plangebietes wurde ein Bodendenkmal festgestellt.

Die Wirksamkeit der Bodenfunktion nach § 2 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) im Plangebiet unter Berücksichtigung vorhandener Beeinträchtigungen sind nachfolgend zusammengefasst:

Tabelle: Bodenfunktionen nach § 2 BBodSchG und ihre Wirksamkeit im Plangebiet

Bodenfunktion nach § 2 BBodSchG	Wirksamkeit im Untersuchungsgebiet
1. Natürliche Funktion als	
a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen	Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist die Nutzung des Plangebietes als Lebensraum eingeschränkt. Als potentiell gefährdete Arten sind Bodenbrüter (z.B. Feldlerche) zu erwähnen.
b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen	Durch das vorhandene sandige Substrat ist die Speicherfähigkeit für Wasser gering. Ebenso ist der Nährstoffgehalt der Bodenart als gering einzustufen.
c) Abbau-, Ausgleichs- und aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers	Generell verfügen sandige Substrate über eine gute mechanische Filtereigenschaften. Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften sind durch das sandige Substrat auch ohne Vorbelastungen nur eingeschränkt wirksam.
2. Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Innerhalb der Ackerfläche wurde ein Bodendenkmal festgestellt.

Als dritte Bodenfunktion werden im BBodSchG die Nutzungsfunktionen aufgezählt. Diese wurden nicht berücksichtigt, da sie nicht der Einschätzung der ökologischen Bodenqualität dienen und zudem im gesamten Plangebiet nicht von Belang sind.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen in vom Vorhaben betroffenen Gebiet bekannt.

2.4.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche wahrscheinlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Auf die Notwendigkeit innerhalb der Stadt Rehna weitere Wohnbauflächen zu schaffen wurde bereits eingegangen.

2.4.5 Bewertung – Schutzgut Boden

Unter Berücksichtigung des notwendigen Ausgleiches für die Versiegelung sowie der bestehenden Vorbelastungen ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu rechnen.

2.5 Schutzgut Wasser

2.5.1 Bewertungskriterien

Grundwasser

- Verschmutzungsgefahr des Grundwassers
- Grundwasserneubildung, -dynamik
- Grundwasserbeschaffenheit

Oberflächengewässer

- Selbstreinigungsfunktion Oberflächengewässer
- Lebensraumfunktion der Gewässer und ihrer Uferbereiche
- Gewässerbeeinträchtigungen durch ufernahe Nutzung

Trinkwasserschutzzone

- Schutzstatus

Hochwasserschutz

- Schutzstatus

2.5.2 Basisszenario

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand wird in der LINFOS-Datenbank für den Bereich südlich von Rehna mit ≤ 2 m angegeben. Somit kann von einer mittleren bis geringeren Verschmutzungsgefahr des Grundwassers ausgegangen werden. Die Grundwasserressourcen werden als potentiell nutzbares Dargebot guter Gewinnbarkeit und Qualität dargestellt. Angrenzend an die Radegast sind die Grundwasserressourcen als nicht nutzbar verzeichnet.

Oberflächengewässer

Der Änderungsbereich selbst umfasst keine Oberflächengewässer. Östlich des Plangebietes verläuft das Fließgewässer Radegast.

Trinkwasserschutzzone

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

2.5.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Grundwasser

Generell ist durch die Errichtung der Wohnbebauung von keiner Erhöhung der Grundwassergefährdung zu erwarten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden kann. Es ist im Sinne des Klima- und Ressourcenschutzes eine Sammlung des Niederschlagswassers u.a. zur Gartenbewässerung zu empfehlen.

Oberflächengewässer

Der Fluss Radegast ist Teil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird untersucht, ob durch die Planung Auswirkungen auf das Natura 2000-Schutzgebiet und dementsprechend den Lebensraum der Radegast erfolgen.

Es wird nicht von Veränderungen des Ökosystems und des Wasserhaushaltes der Radegast ausgegangen.

Trinkwasserschutzzone

Es sind bezüglich der Trinkwasserschutzzonen keine Veränderungen mit Umsetzung der Planung zu erwarten.

2.5.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung würden die vorhandenen Beeinträchtigungen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung weiter bestehen.

2.5.5 Bewertung

Mit der Umsetzung der Planung erhöht sich der Versiegelungsanteil durch die Bebauung deutlich. Diese Eingriffe werden im Rahmen der Bilanzierung des notwendigen Ausgleiches auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass durch die Planung nicht von gravierenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser ausgegangen wird.

2.6 Schutzgut Fläche

2.6.1 Bewertungskriterien

- Größe der zusammenhängenden Freiflächen
- Naturnähe der Freiflächen
- Belastung der Freiflächen durch Lärm und Luftschadstoffe
- Flächenverbrauch

2.6.2 Basisszenario

Mit dem hier betrachteten Änderungsbereich erfolgt im Wesentlichen die Überplanung einer Ackerfläche. Der nördliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 17 ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Im südlichen Anschluss sollen nun weitere Wohnbauflächen ergänzt werden. Die Gesamtgröße des Änderungsbereiches beträgt rund 4,0 ha. Davon beträgt der Anteil der Ausweisung von Wohnbauflächen etwas 3,2 ha.

2.6.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 17 wurde ein detailliertes städtebauliches Konzept erarbeitet. In Bezug auf den Flächenverbrauch können zusammenfassend folgende Aussagen getroffen werden:

Innerhalb des Plangebietes werden Allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) zwischen 0,2 und 0,4 festgesetzt. Des Weiteren ist ein geringer Teil des Plangebietes als Mischgebiet ausgewiesen mit einer GRZ von 0,6.

Im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes werden Bereiche mit einer höheren Verdichtung geschaffen. Im Konzept sind Mehrfamilienhäuser sowie Einzel- und Doppelhäuser mit zwei Geschossen (und teilweise Staffelgeschoss) geplant. Daraus ergibt sich eine Verdichtung der Wohnfunktion, die für eine effektivere Ausnutzung der Flächen sprechen. Im Übergang zu den naturschutzfachlich höherwertigen Bereichen entsteht eine weniger dichte Einfamilienhausbebauung.

Durch die Umsetzung der Planung erfolgt eine Versiegelung von rund 3,8 ha.

2.6.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiter überwiegend durch ackerbauliche Nutzung geprägt.

2.6.5 Bewertung – Schutzgut Fläche

Die Stadt Rehna ist seit einigen Jahren bestrebt der stetigen Nachfrage nach Wohnbauland nachzukommen. Mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan erfolgt eine Neuordnung der Ortseingangssituation. Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen wird ein Flächenverbrauch und Verdichtung von Bebauung an dieser Stelle für gerechtfertigt gehalten.

Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche zu erwarten.

2.7 Schutzgut Luft und Klima

2.7.1 Bewertungskriterien

- Veränderung des Klimas
- Veränderung der lufthygienischen Situation
- Vegetation als klima- und lufthygieneregulierende Faktoren
- Klimawandel

2.7.2 Basisszenario

Das Klima der Stadt Rehna ist maritim geprägt. Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 600 – 650 mm. Hauptanteil der Windbewegungen kommt aus westlichen Richtungen.

2.7.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Auswirkungen auf das Klima sind nur im kleinklimatischen Bereich durch die Veränderung vorhandener Strukturen zu erwarten. Denn intensiv genutzte Ackerflächen besitzen eine geringe Bedeutung in Bezug auf die Kaltluftproduktion. Überschreitungen gesetzlich zulässiger Immissionen sind im Zusammenhang mit der hier betrachteten Planung nicht zu erwarten. Mit der vorliegenden Planung werden keine Eingriffe in das

Schutzgut Luft und Klima geplant, die den aktuellen Zustand dauerhaft negativ beeinflussen könnten.

2.7.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die derzeitigen Klimaparameter kaum verändert.

2.7.5 Bewertung – Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch intensiv genutzte Ackerflächen wird mit der Umsetzung der Planungsziele nicht mit gravierenden Auswirkungen auf das Klima gerechnet.

2.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

2.8.1 Bewertungskriterien

- Vorhandensein schützenswerter oder geschützter Kultur- und Sachgüter

2.8.2 Basisszenario

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Rehna befindet sich ein Bodendenkmal (Rehna Fundplatz 36), für das eine Archäologische Voruntersuchung (März 2020) durchgeführt wurde.

2.8.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

2.8.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre keinen Beeinträchtigungen der Bodendenkmale anzunehmen.

2.8.5 Bewertung – Schutzgut Kult. Erbe und sonst. Sachgüter

Abgesehen von den benannten Bodendenkmalen sind keine weiteren Sach- und Kulturgüter bekannt. Eine weitere Betrachtung des Schutzgutes ist somit nicht erforderlich. Die gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

2.9 Schutzgut Landschaft/Ortsbild

2.9.1 Bewertungskriterien

- Charakter/Erkennbarkeit
- Vielfalt/Eigenart und Schönheit/Natürlichkeit des Landschafts-/Naturraumes
- Lage im Landschaftsschutzgebiet

2.9.2 Basisszenario

Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Natürlichkeit

Als Landschaftsbild wird die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform der Landschaft als Teil der Erdoberfläche in seiner räumlichen sowie zeitlichen Variabilität bezeichnet. Es ergibt sich aus der Art der Ausprägung der Landschaftselemente und deren Zusammenstellung. Die Einschätzung der Landschaftsbildeinheiten unterliegt folgenden Bewertungskriterien:

Vielfalt:

- Vorhandensein landschaftsgliedernder Strukturelemente, auftretende Landnutzungsformen, Reliefvielfalt

Eigenart und Schönheit:

- Vorkommen gebietsspezifischer Landschaftselemente, landschaftstypische natürliche Erscheinungen und Strukturen, sinnlich wahrnehmbare Wirkungen ausgehend vom Relief, vom Wasser, von der Vegetation, von der Bebauung und der Nutzung

Natürlichkeit:

- Vorhandensein von Biotopstrukturen der traditionellen Kulturlandschaft, Interpretation der Eingriffs- und Flächennutzungsintensität des Menschen, Wahrnehmung und Bewertung technischer Landschaftsbestandteile

Der Änderungsbereich ist maßgeblich durch die intensive ackerbauliche Nutzung charakterisiert. In Bezug auf die hier dargestellten Kriterien lassen sich für das Plangebiet folgenden Aussagen zusammenfassen:

Vielfalt

Der zentrale Bereich des Plangebietes ist relativ eben ausgebildet. Prägend ist im Wesentlichen die ackerbauliche Nutzung. Andere Nutzungen sind mit Ausnahme der Kleingärten und Grünlandflächen im Norden des Plangebietes kaum gegeben.

Aufgrund der verhältnismäßig monotonen Ausstattung wird die Vielfalt des Plangebietes als gering eingestuft.

Eigenart und Schönheit

Das Plangebiet selbst besitzt kaum landschaftstypische Erscheinungen und Strukturen. Hervorzuhebende Elemente befinden sich im östlichen Anschluss an das Plangebiet. Hier befinden sich Ruderal- und Gehölzflächen. Nördlich und westlich schließen sich Siedlungsbereiche mit Wohnbebauung und Verkehrsflächen in Form einer Bahntrasse und einer Bundesstraße an. Südlich des Plangebietes befinden sich weitere Ackerflächen. Aufgrund der beschriebenen Vorbelastungen werden die Eigenart und Schönheit als gering bis mittel bewertet.

Natürlichkeit

Aktuell dominiert die ackerbauliche Nutzung des Plangebietes. Biotopstrukturen mit einer höheren Natürlichkeit sind innerhalb des Plangebietes selbst nicht vorhanden. Die Natürlichkeit ist somit als gering einzustufen. Zu erwähnen sind hier lediglich Ruderalflächen im östlichen Anschluss an das Plangebiet.

Charakter/Erkennbarkeit

Das Plangebiet lässt sich in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild als Ortsrandlage charakterisieren. Der nördliche Teil durch eine Siedlungsrandlage. Teilweise schließen sich direkt Wohnhäuser an und Kleingärten. Der westliche Rand ist durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Die übrigen Bereiche sind durch landwirtschaftliche Nutzung und die Naturräume des Radegasttales geprägt.

Insbesondere die Verkehrsflächen und bebauten Bereiche im nördlichen und westlichen Anschluss sind als Vorbelastung des Orts- und Landschaftsbildes zu bewerten. Die Flächen östliche des Plangebietes tragen zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes bei.

Erholung

Derzeit unterliegt das Plangebiet kaum einer Freizeit und Erholungsnutzung. Es ist eine gelegentliche Nutzung der unbefestigten Allee von Spaziergängern anzunehmen.

Landschaftsschutzgebiet

Am östlichen Rand des Änderungsbereiches sind Überschneidungen mit dem Landschaftsschutzgebiet „Radegasttal“ vorhanden.

2.9.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Natürlichkeit

Mit der Umsetzung der Planungsziele erfolgen keine direkten Eingriffe in landschaftsgliedernde Strukturelemente. Die bestehende Ortsrandsituation ist durch die Gewerbebetriebe und aufgelassenen Kleingärten als negativ zu bewerten. Durch die Neuordnung des Siedlungsrandes ist mit einer Aufwertung dieser Situation zu rechnen. Zu den wertvollen Bereichen des Radegasttals werden Pufferflächen festgesetzt, die sich auch positiv das Landschaftsbild in Bezug auf die Vielfalt und Eigenart auswirken. Die Grünstrukturen entlang der Bahntrasse am westlichen Plangebietsrand tragen zur Abschirmung bei.

Innerhalb des Plangebietes ist die Schaffung von Mehr- und Einfamilienhäusern vorgesehen. Hierbei ist die Dichte der Bebauung am östlichen Rand mit eingeschossigen Einfamilienhäusern und somit im Übergang zu wertvollen Bereichen am niedrigsten. Im nördlichen und zentralen Bereich mit zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern am höchsten. Somit erfolgt eine Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Charakter/Erkennbarkeit

Wie bereits beschrieben hat sich die Stadt Rehna im Rahmen der Erarbeitung der städtebaulichen Konzeption auch mit dem vorhandenen Landschaftsbild auseinandergesetzt.

Wichtige Gestaltungselemente sind die Grünflächen am östlichen und westlichen Rand. Des Weiteren ist Gestaltung des Straßenraumes mit Gehölzen vorgesehen. Ebenso werden die Gartenbereiche zur Durchgrünung des neuen Wohngebietes beitragen.

Erholung

Innerhalb des Plangebietes ist am westlichen Rand die Schaffung einer Parkanlage vorgesehen. Diese übernimmt teilweise eine Erholungsfunktion. Des Weiteren tragen die privaten Hausgartenflächen zur kurzfristigen Erholung bei. Flächen für die Ausübung von landschaftsgebundenen Erholungsformen sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planung.

Landschaftsschutzgebiet

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist ein Herauslösungsantrag verhältnismäßig geringe Flächenanteile des Geltungsbereiches eingereicht worden. Zum Herauslösungsverfahren gab es bereits Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 17. Dabei sind insbesondere folgende Aspekte von entscheidender Bedeutung:

➤ Natura 2000- Verträglichkeit

Mit dem Bebauungsplan Nr. 17 sind die Belange des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung zu beachten. Teilweise sind Überschneidungen mit dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 17 vorhanden. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde eine Verträglichkeitsuntersuchung erarbeitet.

➤ Maßnahmenfläche

Am südöstlichen Rand wurde im bisherigen Flächennutzungsplan eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Im Rahmen der bereits erfolgten LSG-Herauslösungsverfahrens wurde diese Maßnahmenfläche von der Herauslösung ausgenommen und sollte im Landschaftsschutzgebiet verbleiben.

Im Rahmen der Abstimmungen zur ergänzten Herauslösung von Teilbereichen aus dem Landschaftsschutzgebiet im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 17. Diese Maßnahmenfläche soll in einen Bereich außerhalb des Schutzgebietes verschoben werden.

➤ Pufferstreifen

Eine weitere Bedingung für das vorangestellte Herauslösungsverfahren im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes war die Berücksichtigung ein 15 m breiter Pufferstreifen zwischen den Wohnbauflächen und dem Radegasttal mit seinen Schutzgebieten bzw. Schutzansprüchen zwingende Bedingung.

2.9.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass die Fläche bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin landwirtschaftlich intensiv genutzt würde. Auf die bestehenden Beeinträchtigungen wurde bereits eingegangen. Diese würden bleiben erhalten. Eine Erholungsfunktion wäre kaum gegeben. Der Anteil der Kleingärten ist sehr gering und zum Teil auch nicht mehr genutzt. Es wäre in diesem Fall davon auszugehen, dass hier in den nächsten Jahren ohnehin keine Nutzung mehr zu erwarten ist und somit die Kleingärten dann eher als städtebaulicher Missstand zu betrachten wären.

2.9.5 Bewertung – Schutzgut Landschaft/Ortsbild

Im Vordergrund steht bei der hier vorliegenden Planung steht die Schaffung von Wohnraum. Gleichzeitig soll eine Neuordnung der Ortseingangssituation erfolgen und ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden. Somit ist eine Verbesserung in Bezug auf die Wahrnehmung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten. Es wurden Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe von Gebäuden getroffen, um auch Fernwirkungen und Beeinträchtigungen angrenzender Landschaftsteile zu begrenzen.

2.10 Wechselwirkungen Schutzgüter

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Wie den einzelnen Schutzgutkapiteln entnommen werden kann, erfüllen bestimmte Strukturen im Änderungsbereich vielfältige Funktionen. Umweltfachliche Entwicklungsziele und Wirkungen auf die Schutzgüter können sich gegenseitig sowohl positiv als auch negativ verstärken oder abschwächen.

Maßgeblich für die Planung ist die zusätzliche Überbauung bzw. Versiegelung. Der Boden interagiert mit seinen spezifischen Funktionen des Wasserhaushaltes. Ebenso bestehen Wechselwirkungen des Bodens als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Diese fallen jedoch aufgrund der überwiegenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eher gering aus.

Die Wechselwirkungen, wie beispielsweise zwischen Bodenversiegelung und Versickerungsfähigkeit sowie Verlust an Lebensraum, wurden bereits im Rahmen der Schutzgutarbeitung bereits auch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 17) berücksichtigt.

2.11 Störfälle

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im planungsrelevanten Umfeld keine Störfallbetriebe vorhanden. Aufgrund der aktuellen Nutzungen sind diese dort auch nicht zu erwarten.

2.12 Kumulierung mit anderen Planungen

Innerhalb der Stadt Rehna sind keine weiteren ähnlichen Planungen vorhanden. Diese Baufläche hat sich nach einer umfangreichen Abprüfung von Wohnbaupotential (siehe auch Punkt 3.3) stellt sich der Änderungsbereich bzw. das Plangebiet als die einzige aktuell verfügbare Fläche dar.

3. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand

Im vorangestellten Kapitel wurden die Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung als auch bei Nichtdurchführung der Planung schutzgutbezogen dargestellt. Nachfolgend erfolgt eine Gesamteinschätzung der Entwicklungsprognose zum Umweltzustand.

3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Der hier betrachtete Änderungsbereich umfasst im Wesentlichen eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Mit der Umsetzung der Planungsziele werden diese Ackerflächen vollständig überplant.

Naturschutzfachlich höherwertige Bereiche befinden sich im östlichen Anschluss an den Änderungsbereich. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung sind hier mittelbare Beeinträchtigungen zu berücksichtigen.

Des Weiteren überlagern sich im Radegasttal unterschiedliche Schutzgebiete. Unter Berücksichtigung der Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde ist ein 15 m Pufferstreifen in Richtung Radegasttal einzuhalten.

Des Weiteren wurde eine Verträglichkeitsuntersuchung für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung erarbeitet.

Für das Naturschutzgebiet bestehen bereits Einschränkungen bzw. Verbote von bestimmten Nutzungen.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Maßnahmenfläche wird an eine andere Stelle verschoben. Hierzu finden im Rahmen des Planverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 17 noch weitere Abstimmungen statt.

Generell kann festgestellt werden, dass nur bereits anthropogen genutzte Flächen für die Bebauung vorgesehen sind. Es werden Maßnahmen festgesetzt, die dem Schutz der naturschutzfachlich wertvollen Bereiche sicher sollen.

Es ist bereits längerfristig formuliertes Ziel der Stadt Rehna die Wohnbauflächen am südlichen Rand des Stadtgebietes zu erweitern.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 17 ist bereits als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Mit der 6. Änderung wird die Wohnbaufläche geringfügig erweitert.

3.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung, würde der Änderungsbereich weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Gemäß den Aussagen des wirksamen Flächennutzungsplanes ist der überwiegende Teil bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Im Rahmen der Detaillierung des städtebaulichen Konzeptes wird jedoch diese Erweiterung von Seiten der Stadt für sinnvoll erachtet (siehe auch nachfolgende Erläuterungen unter Punkt 3.3).

3.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortwahl

Die Stadt Rehna stellt seit einigen Jahren eine erhöhte Nachfrage nach Wohnbauland fest. Mit den Bebauungsplänen Nr. 14 und 15 wurden die letzten verfügbaren, im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen planungsrechtlich für die Wohnbebauung vorbereitet. Die Baugrundstücke wurden bereits alle verkauft. Weiterhin bestehen keine innerörtlichen Brachflächen oder Leerstände, die für eine Umwidmung in Wohnbauflächen geeignet wären.

Durch die Ansiedlung mehrerer Firmen sind in den letzten Jahren in der Stadt Rehna zahlreiche neue Arbeitsplätze entstanden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 wird die Stadt Rehna weitere Gewerbeflächen ausweisen und somit auch langfristig den Gewerbestandort stärken. Es ist daher von einem zukünftig weiter steigenden Bedarf an Wohnraum auszugehen.

Bei der Suche nach einer geeigneten Fläche für zusätzlichen Wohnraum fiel die Wahl auf den südlichen Ortsrand. Der südliche Ortseingang stellt bisher einen städtebaulichen Missstand dar. Die zersplitterte und undefinierte Siedlungsstruktur, bestehend aus Wohnhäusern, einem Autohaus, einer Werkstatt und einem Bahnübergang, stellt keine städtebauliche Einheit dar und wird somit als heterogen und ungeordnet wahrgenommen. Die Stadt Rehna beabsichtigt mit der Arrondierung des südlichen Siedlungsrandes einen erfahrbaren Ortseingang zu schaffen.

Die Erweiterung der Wohnbauentwicklung im südlichen Bereich der Stadt Rehna ist bereits längerfristig vorgesehen. Die vorgesehenen Flächen am Forstweg lagen vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Radegastal“.

Im Zusammenhang mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rehna fand bereits ein Herauslösungsverfahren statt, welches u. a. das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 17 umfasst. Dieser Herauslösungsantrag wurde durch die Stadt Rehna mit dem Schreiben vom 20.01.2017 gestellt. Die Herauslösung aus dem

Landschaftsschutzgebiet (LSG) und damit die Genehmigung der als Fläche 9 gekennzeichneten Wohnbaufläche erfolgte am 31.07.2017.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 17 verfolgt die Stadt Rehna das Ziel, ein eigenständiges Wohnquartier zu entwickeln. In Vorbereitung des Bebauungsplanes wurde ein städtebauliches Konzept konkretisiert. Das favorisierte Konzept geht über die bisherige Herauslösungsgrenze des LSG hinaus. Aus diesem Grund hat die Stadt Rehna im Oktober 2020 einen weiteren Herauslösungsantrag bei der unteren Naturschutzbehörde (uNB) eingereicht.

Städtebauliche Konzeption

Ziel des Konzeptes ist es, ein städtebaulich ansprechend gestaltetes Quartier zu schaffen, das die Belange des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt und gleichzeitig für die künftigen Bewohner einen attraktiven Wohnstandort darstellt.

Die Lage des Plangebietes stellt sich aus zwei Gründen als exponiert dar. Zunächst definiert es einen Eingangsbereich in die Stadt Rehna und prägt somit den ersten Eindruck, der sich bei der Ortsdurchfahrt ergibt. Weiterhin geht das Plangebiet im Osten in das Landschaftsschutzgebiet „Radegasttal“ über. Das Gestaltungskonzept sieht deshalb eine höhere bauliche Verdichtung im nördlichen Bereich des Plangebietes vor und eine flacher werdende, aufgelockerte Bebauung in östliche und südliche Richtung. Die Festsetzungen zu Geschossigkeiten und zu Gebäudehöhen dienen dem Zweck, eine zu heterogene Höhenentwicklung und damit einen ungesteuerten Verlauf der Dachlinien zu vermeiden. Große Höhensprünge zwischen unmittelbar benachbarten Gebäuden erzeugen eine gestalterische Unruhe und sollten daher vermieden werden. Darüber hinaus sind sie geeignet, durch ungewollte Sichtachsen auf benachbarte Grundstücke, die Privatsphäre zu beeinträchtigen.

Die Gestaltungsvorschriften für die Dächer und Fassaden sollen ein einheitliches Ortsbild erzeugen und die Bebauung als zusammenhängendes Quartier erfahrbar machen. Zudem können Gestaltungsvorschriften zu Werbeanlagen, Einfriedungen, Vorgartenbereichen sowie Gas- und Ölbehältern sicherstellen, dass auch Freiflächen ein bestimmtes Maß an gestalterischer Wertschätzung erfahren. Darüber hinaus dienen einheitliche Gestaltungsmaßstäbe auch als identitätsstiftende Merkmale eines Wohngebietes, die bei aller gewollten Individualisierung der künftigen Bebauung dem Wohngebiet einen verbindenden Charakter geben können.



Darstellung des städtebaulichen Konzeptes, Stand: 29.10.2020

Allgemeines Wohngebiet WA 1

In diesem Baugebiet sind Mehrfamilienhäuser mit mindestens 2 und höchstens 3 Vollgeschossen vorgesehen. Die Ausbildung des dritten Vollgeschosses ist ausschließlich als Staffelgeschoss zulässig. Das Staffelgeschoss muss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss mindestens an einer Seite um mindestens 2,0 m zurückspringen. Die entstehende Dachfläche kann als Terrasse genutzt werden. Eine Ausrichtung der Terrassen in südliche Richtung ist bevorzugt zu wählen. Die Dächer sind als Flach- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 15° zu gestalten.

Allgemeines Wohngebiet WA 2

In diesem Baugebiet können Einzel- und Doppelhäuser mit 2 Vollgeschossen errichtet werden. Es sind zwingend 2 Vollgeschosse erforderlich, um die im Gestaltungskonzept vorgesehene Höhenentwicklung zum WA 4 herzustellen. Die Dächer sind entweder als symmetrische Satteldächer, Walm-, Krüppelwalm- oder Zeltdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50° oder als Pultdach mit einer Dachneigung von 10° bis 15° auszubilden.

Allgemeines Wohngebiet WA 3

Aufgrund des Überganges in die Landschaft sind in diesem Baugebiet Einfamilienhäuser mit größeren Grundstücken und geringeren Gebäudehöhen vorgesehen. Die Dächer sind als symmetrische Satteldächer, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50° auszubilden.

Urbanes Gebiet MU

In dem am Quartiersplatz liegenden Urbanen Gebiet sollen die Erdgeschosszonen bspw. gastronomische oder für kleine Läden genutzt werden. In den Obergeschossen sind Wohnungen oder Büronutzungen möglich. Es wird auf eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen und Flach- oder Pultdächern mit einer Dachneigung von 0° bis 15° abgezielt.

Vermeidungsgebot

Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

Die Stadt Rehna hat sich im Zusammenhang mit Erarbeitung der Neugestaltung des ehemaligen Kasernengeländes mit dem benannten Vermeidungsgebot auseinandergesetzt.

Im Vordergrund steht hier die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, welcher in der Stadt Rehna dringend benötigt wird. Es ist eine Mischung aus Mehr- und Einfamilienhäusern vorgesehen. Die Stadt Rehna als Standort für Ansiedlung von zukunftsfähigen Gewerbeunternehmen soll durch die Schaffung von attraktivem Wohnraum begleitet bzw. unterstützt werden. Die Entwicklung von weiteren Wohnbauflächen am südlichen Siedlungsrand ist bereits seit einigen Jahren in der Planung in bereits im Wesentlichen in den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplanes und teilweise im Landschaftsplan berücksichtigt.

Mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes wurden Wege der Optimierung der Flächennutzung geprüft. Das vorliegende Konzept stellt aus Sicht der Stadt Rehna eine Abwägung zwischen Flächenausnutzung und Beachtung der Umwelt- und Naturbelange dar.

4. Zusätzliche Angaben

4.1 Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

Als Grundlage für die beschreibende Darstellung und Bewertung sowie als Datenquelle wurden Luftbildauswertungen, Ortsbegehungen und die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 17 verwendet. Außerdem wurde auf gültige Rechtsvorschriften und Fachdaten zurückgegriffen.

Wie bereits einleitend zum Umweltbericht dargestellt, erfolgt parallel zur hier behandelten Änderung des Flächennutzungsplanes die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung findet ein intensiver Austausch mit der zuständigen Naturschutzbehörde statt. Diese Fachdiskussionen führt zu einer Ergänzung und Präzisierung der Aussagen auf der Ebene des Bebauungsplanes. Für die Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf die übliche Abschichtung nach BauGB abgestellt soweit relevant und möglich werden die Erkenntnisse des Bebauungsplanes genutzt.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind verschiedene naturschutzfachliche Belange vertiefend zu beachten. Dies betrifft beispielsweise Belange des Artenschutzes sowie die Abhandlung von Schutzgebieten und -objekten. Für den Bebauungsplan Nr. 17 ist insbesondere die Herauslösung von Randflächen auf dem Landschaftsschutzgebiet sowie der damit in Verbindung stehende Nachweis der Verträglichkeit mit den Zielen des Natura 2000-Gebietes.

4.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Rehna werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die dem Schutz der naturschutzfachlich höherwertigen Bereiche dienen. Die Überwachung der Durchführung bzw. Einhaltung dieser Maßnahmen erfolgt durch die Stadt Rehna. Die Einhaltung dieser Maßnahmen wird vertraglich gesichert.

Die im Zuge der grünordnerischen Fachplanung ermittelten Maßnahmen zur Kompensation (z.B. Anpflanzung von Straßenbäumen) sind vor Ablauf der Gewährleistungsfrist der Entwicklungspflege von 3 Jahren zu überprüfen. Hierbei ist insbesondere auf den Anwacherfolg von Pflanzungen zu achten. Ausfälle an Pflanzen sind durch den ausführenden Betrieb zu ersetzen. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

5. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes befasst sich die Stadt Rehna im Wesentlichen um die Schaffung bzw. Ergänzung von Wohnbauflächen im südlichen Bereich des Stadtbereiches. Bei der Suche nach einer geeigneten Fläche für zusätzlichen Wohnraum fiel die Wahl auf den südlichen Ortsrand. Die hier behandelte Flächennutzungsplanänderung steht im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 17. Der südliche Ortseingang stellt bisher einen städtebaulichen Missstand dar. Die zersplitterte und undefinierte Siedlungsstruktur, bestehend aus Wohnhäusern, einem Autohaus, einer Werkstatt und einem Bahnübergang, stellt keine städtebauliche Einheit dar und wird somit als heterogen und ungeordnet wahrgenommen. Die Stadt Rehna beabsichtigt mit der Arrondierung des südlichen Siedlungsrandes einen erfahrbaren Ortseingang zu schaffen.

Die Erweiterung der Wohnbauentwicklung im südlichen Bereich der Stadt Rehna ist bereits längerfristig vorgesehen. Die vorgesehenen Flächen am Forstweg lagen vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Radegasttal“.

Im Zusammenhang mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rehna fand bereits ein Herauslösungsverfahren statt, welches u. a. das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 17 umfasst. Dieser Herauslösungsantrag wurde durch die Stadt Rehna mit dem Schreiben vom 20.01.2017 gestellt. Die Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) und damit die Genehmigung der als Fläche 9 gekennzeichneten Wohnbaufläche erfolgte am 31.07.2017.

Auf der Grundlage der 2. Änderung wurde für einen Großteil des Änderungsbereiches eine Wohnbauentwicklung vorbereitet. Mit der Detaillierung des städtebaulichen Konzeptes wird nun durch Ergänzung von verhältnismäßig geringen Flächen die Anzahl der Wohneinheiten deutlich effektiver ausgenutzt.

Des Weiteren ist der nördliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 17 bereits als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

Der Änderungsbereich besitzt eine Flächengröße von rund 4,0 ha und ist im Wesentlichen durch Ackerflächen charakterisiert.

Die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rehna erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Der Änderungsbereich wird im wirklichen Flächennutzungsplan zum Überwiegenden Teil bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die Erweiterung der Wohnbaufläche ist räumlich von einem geringen Umfang und hat auch städtebaulich keine erhebliche Bedeutung. Sie resultiert viel mehr aus der Konkretisierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 17. Die Grundzüge der Planung werden von der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes folglich nicht berührt, so dass das vereinfachte Verfahren angewendet werden kann.

Die Stadt Rehna hat am 09.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Forstweg“ beschlossen. Es wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnquartiers am südlichen Ortsrand zu schaffen. Die Ortslage soll am südlichen Rand arrondiert werden, so dass ein städtebaulich ansprechender Ortseingang entsteht.

Die Stadt Rehna stellt seit einigen Jahren eine erhöhte Nachfrage nach Wohnbauland fest. Mit den Bebauungsplänen Nr. 14 und 15 wurden die letzten verfügbaren, im wirk-samen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen planungsrechtlich für die Wohnbebauung vorbereitet. Die Baugrundstücke wurden bereits alle verkauft. Wei-terhin bestehen keine innerörtlichen Brachflächen oder Leerstände, die für eine Um-widmung in Wohnbauflächen geeignet wären.

Durch die Ansiedlung mehrerer Firmen sind in den letzten Jahren in der Stadt Rehna zahlreiche neue Arbeitsplätze entstanden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 wird die Stadt Rehna weitere Gewerbeflächen ausweisen und somit auch lang-fristig den Gewerbestandort stärken. Es ist daher von einem zukünftig weiter steigen-den Bedarf an Wohnraum auszugehen.

Mit dem hier vorliegenden Umweltbericht auf der Ebene der vorbereitenden Bauleit-planung wurde geprüft, ob mit den Planungszielen der 6. Änderung des Flächennut-zungsplanes der Stadt Rehna mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Die Umweltprüfung auf der Ebene der vorbereitenden Bau-leitplanung bezieht sich generell auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad der Flächennutzungsplanänderung angemessener Weise verlangt werden kann. Die Be-arbeitung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 17 erfolgt im Parallelverfahren. Die Inhalte der bereits vorhandenen Untersuchun-gen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden auch in die hier vorlie-gende Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten. Die Betrachtung und Bewertung der zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen auf der Ebene der ver-bindlichen Bauleitplanung.

Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden im Rahmen des Be-bauungsplanes Nr. 17 die überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Fachli-che Grundlage bilden die „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG 2018“.

Diese geplanten Eingriffe werden durch geeignete Ausgleichs- und Minderungsmaß-nahmen kompensiert. Erhaltungs- und Pflanzgebote fördern die Einbindung der ge-planten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

In Bezug auf die Abstimmungen zur LSG-Herauslösung wurden Auflagen für die Ge-staltung im Übergang zum Radegasttal von der unteren Naturschutzbehörde festge-legt.

Im direkten östlichen Anschluss an den Änderungsbereich bzw. das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 17 sind Biotopstrukturen vorhanden, die einen Schutzstatus ge-mäß § 20 NatSchAG M-V besitzen.

In Rahmen der Entwurfserarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 17 erfolgt eine detail-lierte Auseinandersetzung mit den ggf. vorhandenen mittelbaren Beeinträchtigungen der gesetzlich geschützten Biotopstrukturen. In diesem Zusammenhang erfolgt auch eine Überprüfung des gesetzlichen Schutzstatus der Biotopstrukturen.

Die Belange des Baumschutzes werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitpla-nung behandelt.

Der hier behandelte Änderungsbereich überschneidet sich mit dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Radegasttal“. Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 17 wurde ein Herauslösungsantrag eingereicht. Derzeit finden hierzu noch weitere Abstimmungen mit den zuständigen Behörden statt.

In Bezug auf die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange wird auf die Untersuchungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen. Für den Bebauungsplan Nr. 17 wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Form einer Potentialanalyse erarbeitet. In diesem Fachbeitrag werden Maßnahmen (z.B. Bauzeitenregelungen) aufgezeigt, die ein Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 verhindern.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 17 wurden Gehölzflächen aufgenommen, die gemäß des Landeswaldgesetz als Wald anzusprechen sind. Zum Umgang mit diesen Waldflächen finden derzeit Abstimmungen mit der zuständigen Forstbehörde statt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aufgrund der geringen Flächenerweiterung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sowie der bereits vorhandenen Wohnbauflächen nur sehr geringe Auswirkungen auf Natur und Umwelt zu erwarten sind.

6. Literatur und Quellen

Daten

Kartenportal Umwelt Mecklenburg- Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LINFOS Datenbank), online unter: www.lung.mv-regierung.de

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2008): Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg. Erste Fortschreibung.

Landesamt für innere Verwaltung Koordinierungsstelle für Geoinformationswesen (KGeo) <http://www.gaia-mv.de>

Managementplan für das FFH-Gebiet (aktuell GGB) DE 2132-303 „Stepenitz-, Rade-
gast- und Maurinetal mit Zuflüssen“, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg, Management der Natura 2000-Gebiete, Schwerin April 2015.

Regionaler Planungsverband Westmecklenburg (2011): Regionales Raumordnungs-
programm Westmecklenburg. Mecklenburg-Vorpommern (RREP WM). 169 Seiten.

FFH- RICHTLINIE – Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung
der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. ABI. EG
Nr. L 206 vom 22.07.1992, einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.

Literatur

Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis, BVB-Merkblatt Band 2,
Erich-Schmidt-Verlag GmbH & Co.KG, 2013.

BAUER, G., BERTHOLD, P. (1996): Die Brutvögel Mitteleuropas – Bestand und Ge-
fährdung. Wiesbaden.

BERGEN, Atlas der Brutvögel in Mecklenburg-Vorpommern. Friedland.

HEYER, Ernst. (1972): Witterung und Klima: Eine allgemeine Klimatologie. Leipzig-
Teubner.

I.L.N.&IFAÖ (2009): Analyse und Bewertung der Lebensraumfunktion der Landschaft
für rastende und überwinterte Wat- und Wasservögel. Abschlussbericht. Im Auftrag
des LUNG M-V.

LUNG M-V (1999, Änderung Januar 2002): Hinweise zur Eingriffsregelung. Güstrow.

LUNG M-V (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-
Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftreihe des Landesamtes für
Umwelt, Naturschutz und Geologie 2013, Heft 2.

RABIUS, E.-W. & R. HOLZ (1993): Naturschutz in Mecklenburg-Vorpommern. Schwe-
rin.

VÖKLER, F.; HEINZE, B.; SELLIN, D.; ZIMMERMANN, H. (2014): Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommerns 3. Fassung, Stand Juli 2014, Hrsg.: Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern.

Gesetze/Verordnungen/Erlasse

Neben den in Kap. 2.1 bereits aufgelisteten Gesetzen, werden hier folgende aufgeführt und beachtet:

BBODSCHG–GESETZ zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), einschl. der rechtsgültigen Änderungen.

BIMSCHG–GESETZ – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), einschl. der rechtsgültigen Änderungen.

BNATSCHG – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, 2542), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.

BAUGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.

FFH- RICHTLINIE – Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. ABI. EG Nr. L 206 vom 22.07.1992, einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2012): Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz bei der Planung und Durchführung von Eingriffen.

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern. Schriftenreihe des LUNG 2013, Heft 2.

LPIG MV – Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) - In der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998, GVOBl. M-V 1998, S. 503.

LUVPGMV – Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz) vom 01. November 2006 (GVOBl. M-V S. 814), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.

LWAGM-V – Wassergesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 30. September 1992 (GVBl. Nr. 28, S. 669), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.

Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (1999): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE)

NatSchAG M-V – Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-

Vorpommern) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S.66), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.

OGRAUMORDNUNGSGESETZ (ROG) VOM 22.12.2008 (BGBl.IS.2986), einschl. der rechtsgültigen Änderungen.

UVPG –Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), einschl. der rechtsgültigen Änderungen.

VOGELSCHUTZRICHTLINIE – Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten. ABI. Nr. L 20/7 vom 26.01.2010.

VOGELSCHUTZGEBIETSLANDESVERORDNUNG – Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg- Vorpommern (Vogelschutzgebiets-Landesverordnung – VSGLVO M-V) vom 12. Juli 2011 (GVOBl. M-V Gl. Nr. 791 - 9 -4, einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.

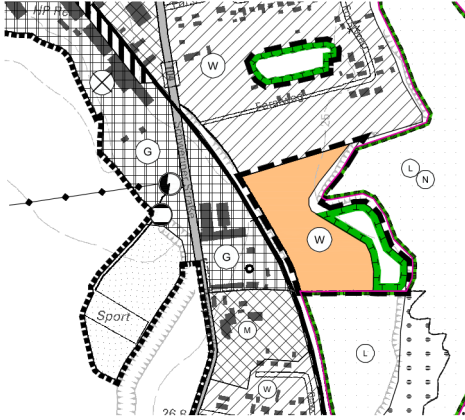
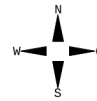
WHG – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli. 2009 (BGBl. I Nr. 51 S.2585), einschl. der rechtsgültigen Änderungen.

Stadt Rehna, den.....

Oldenburg, Bürgermeister

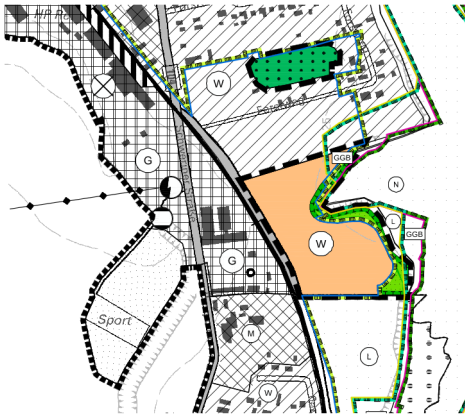
6. Änderung des Flächennutzungsplanes

Planzeichnung M 1:5 000



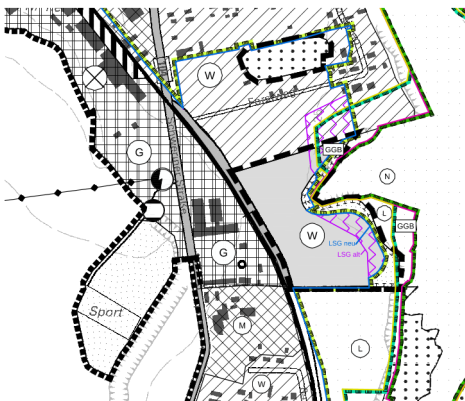
Bisherige Flächennutzungsplanung:

Wohnbaufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)



6. Änderung des Flächennutzungsplanes:

Wohnbaufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
 Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)
 Flächen für Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)



Klarstellende Darstellung der Abgrenzungen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Radegasttal“ vor und nach der Flächennutzungsplanänderung

In der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplanes wurde das LSG nicht konform mit der tatsächlichen Abgrenzung dargestellt. Das LSG beinhaltet auch weite Teile des Siedlungsbereiches von Rehna.

Plangrundlagen:
 Digitale topographische Karte im Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, 2023; wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Rehna; eigene Erhebungen

Planzeichenerklärung

Es gelten die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) sowie die Planzeichenerordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Bauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes

Höhenlinien

Grenze des Stadtgebietes der Stadt Rehna

Unverbindliche Darstellungen außerhalb des Änderungsbereiches Bauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

sonstige überörtliche Hauptverkehrsstraßen

Bahnanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserseitzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Elektrizität

Gas

Hauptversorgungsleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

elektrische Freileitung, oberirdisch

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Grünfläche

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts - Naturschutzgebiet (NSG)

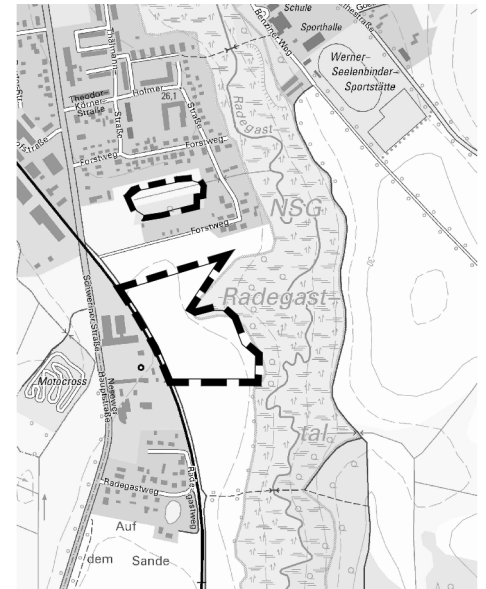
Sonstige Planzeichen

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)

Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rehna, wurde am gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte in der „Schweriner Volkszeitung“ am und auf der Internetseite des Amtes Rehna.
 Rehna, den (Siegel) Oidenburg, Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom beteiligt worden.
 Rehna, den (Siegel) Oidenburg, Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rehna mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
 Rehna, den (Siegel) Oidenburg, Bürgermeister
- Der Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rehna mit Begründung hat in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Fachbereich 3 Bau und Ordnung des Amtes Rehna nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Zusätzlich waren die Planunterlagen im Auslegungszentrum auf der Internetseite des Amtes Rehna verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Umweltinformationen verfügbar sind, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fruchtbar abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rehna unberücksichtigt bleiben können und dass eine Verengung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, über hätte geltend machen können, vom bis zum durch Veröffentlichung in der „Schweriner Volkszeitung“ und auf der Internetseite des Amtes Rehna ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarangelegenheiten, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Rehna, den (Siegel) Oidenburg, Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berufenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Rehna, den (Siegel) Oidenburg, Bürgermeister
- Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rehna, wurde am von der Stadtvertretung beschlossen, die Begründung dazu wurde gebilligt.
 Rehna, den (Siegel) Oidenburg, Bürgermeister
- Die Genehmigung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rehna, wurde mit Verfügung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom Az: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
 Rehna, den (Siegel) Oidenburg, Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden mit Beschluss der Stadtvertretung vom erfüllt. Die Hinweise wurden beachtet. Dies wurde mit Schreiben vom Landkreises Nordwestmecklenburg vom Az: bestätigt.
 Rehna, den (Siegel) Oidenburg, Bürgermeister
- Die am beschlossene 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rehna wird hiermit ausgefertigt.
 Rehna, den (Siegel) Oidenburg, Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rehna, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jeder Person eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am durch Veröffentlichung in der „Schweriner Volkszeitung“ und auf der Internetseite des Amtes Rehna bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) hingewiesen worden. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rehna ist mit der Bekanntmachung wirksam geworden.
 Rehna, den (Siegel) Oidenburg, Bürgermeister

Übersichtplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2023

STADT REHNA

6. Änderung des Flächennutzungsplanes

ENTWURF

Bearbeitungsstand 31.05.2023