

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brüel „Wohngebiet Mühlenberg“

Auftraggeber:

Stadt Brüel
Amt Sternberger Seenlandschaft
Bauamt
Am Markt 1
19406 Sternberg
Tel.: 03847/444583
Fax.: 03847/444582

Auftragnehmer:

Architekten und Stadtplaner
Stutz & Winter
Mecklenburgstraße 13
19053 Schwerin
Tel.: 0385/7610665
Fax.: 0385/7610735

Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brüel „Wohngebiet Mühlenberg“

- 1.0 Vorbemerkungen**
 - 2.0 Planungsgrundlagen**
 - 3.0 Rechtsgrundlagen**
 - 4.0 Bestandteile des Bebauungsplanes**
 - 5.0 Planungsanlass**
 - 5.1 Raumordnerische Grundsätze
 - 6.0 Der Flächennutzungsplan**
 - 7.0 Grundsätze des Immissionsschutzes**
 - 8.0 Das Plangebiet**
 - 8.1 Die räumliche Lage
 - 8.2 Eigentumsverhältnisse
 - 8.3 Der Geltungsbereich / angrenzende Nutzungen
 - 8.4 Bisherige Nutzungen des Plangebietes
 - 8.5 Topografische Verhältnisse
 - 8.6 Vorhandene Bebauungen und Strukturen
 - 8.7 Verträglichkeit und Eingriffserheblichkeit
 - 8.8 Erschließungsanlagen - Bestand
 - 8.9 Altlasten
 - 8.10 Baudenkmäler/Bodendenkmalschutz
 - 9.0 Städtebauliche Planung / Inhalt des B-Planes**
 - 9.1 Entwicklungsziel / Maßnahmen des B-Planes
 - 9.2 Leitungsrechte
 - 9.3 Erschließung
 - 9.4 Grünordnerische Betrachtungen
 - 9.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 10. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen**
 - 11. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden**
 - 12. Flächenbilanz**
 - 13. Verfahrensstand**
- Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
Ausführungen zum Artenschutz**

1.0 Vorbemerkungen

Das Verfahren der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brüel für das betreffende Plangebiet „Wohngebiet Mühlenberg“ wurde auf Grundlage des §1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern mit dem Beschluss über die Änderung des Bebauungsplanes am **05.10.2021** eingeleitet. Der Beschluss wurde öffentlich bekannt gemacht. Die Planungsabsicht der Stadt ist gem. § 17 Abs.1 Satz 1 des Landesplanungsgesetzes der unteren Landesplanungsbehörde anzuzeigen, die der Stadt die bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beachtenden Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung bekannt gibt. Diese Beteiligungen werden im laufenden Planungsprozess beachtet.

Die Stadt Brüel ist verwaltungstechnisch im Amt Sternberger Seenlandschaft organisiert und befindet sich im Territorium des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Im Amt Sternberger Seenlandschaft sind 12 Gemeinden verwaltungstechnisch zusammengeschlossen. Hierzu zählen folgende Gemeinden:

Blankenberg, Borkow, Stadt **Brüel**, Dabel, Hohen Pritz, Kloster Tempzin, Kobrow, Mustin, Stadt Sternberg, Weitendorf, Witzin und Kuhlen-Wendorf.

Das Gebiet der Stadt Brüel hat eine flächenmäßige Ausdehnung von ca. 27,3 km². 2.587 Einwohner, Stand 31.12.2020, leben im Stadtgebiet, dies entspricht einer Bevölkerungsdichte von ca. 95 Einwohnern je km².

Originalplan

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 11.12.1990 wurde das Planverfahren zum B-Plan Nr. 2 der Stadt Brüel eingeleitet. Ein zum damaligen Zeitpunkt stetig gestiegener Bedarf an Wohnungen machte eine Konzeption für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Rahmen der Flächennutzung der Stadt Brüel notwendig. Das Gebiet Mühlenberg war bei der Betrachtung der damaligen Standortbedingungen das Gebiet mit den besten Voraussetzungen. Im Rahmen der damaligen Bauleitplanung für das Plangebiet wurden als Maßnahmen zum Schutz / zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt und deren Ergebnisse in die Satzung eingearbeitet.

Öffentliche Auslegungen fanden in der Zeit vom 24.06.1991 - 26.07.1991, vom 16.04.1992 - 18.05.1992 sowie in der Zeit vom 26.01.1993 - 05.03.1993 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mehrmals gehört und Bürgerbeteiligungen durchgeführt. Die Planung wurde am 17.03.1993 als Satzung beschlossen.

1. Änderungsverfahren

Gegenstand der 1. Änderung des rechtskräftigen B-Planes Nr. 2 der Stadt Brüel waren:
(Aufzählung der Änderungspunkte aus den Beschlussvorlagen)

- Auf Grund der großen Höhenunterschiede im Gelände des Wohnungsbaugesbietes war der Pkt. Nr. 1 in den Festsetzungen nach BauGB und BauNVO nicht in allen Fällen durchsetzbar. Es erfolgte die ersatzlose Streichung dieser Festsetzung.

- Baublock Nr.12, 13 und 14

Es war hier die Art der Bebauung dahingehend zu ändern, dass neben Doppelhäusern auch Einzelhäuser als zulässig erklärt werden.

- Im Baublock 10 wurden neben Reihenhäusern auch Geschosswohnungsbau zulässig.

- Der Punkt 2 der Festsetzungen nach BauGB und BauNVO war wie folgt zu ergänzen:
„Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen in den Baublöcken für Einzel- und Doppelhäuser, sowie in den Baublöcken mit Reihenhäusern oder mehrgeschossigem Wohnungsbau zulässig.“

- Aus den bisherigen Erkenntnissen ergab sich ein veränderter Stellplatzbedarf für das Wohngebiet. Die Zuordnung der ausgewiesenen Stellplatzflächen zu den Baublöcken war zu überarbeiten.
- Die Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§9 Abs.4 BauGB und § 86 LBauO M-V9) waren wie folgt zu ändern:
D: Dachflächen der Hauptgebäude sind in Betondachsteinen oder Pfannen in den Farben rot, braun oder anthrazit zulässig; Dachflächen bei Doppelhäusern / Reihenhäusern sind in einheitlichem Material und gleichem Farbton auszuführen.
E: Dachneigung bei Hauptgebäuden in den Baublöcken 1-11 von 37° - 48°, Dachneigung bei Hauptgebäuden in den Baublöcken 12 - 20 von 28° - 48° zulässig. Bei einer Dachneigung unter 18° bei Nebengebäuden, kann ein anderes Material verwendet werden.
F: Der Dachüberstand darf maximal bei 1,1 m liegen.

Der Beschluss wurde am 08.02.1996 gefasst.

1. vereinfachtes Änderungsverfahren

Gegenstand der 1. vereinfachten Änderung des rechtskräftigen B-Planes Nr. 2 der Stadt Brüel waren: (Aufzählung der Änderungspunkte aus den Beschlussvorlagen)

- Im Baublock 15 war der öffentliche Weg an den südlichen Rand des B-Plangebietes zu legen.
- In den Baublöcken 15 und 17 war die Baugrenze im südlichen Bereich, sowie im Block 17 im westlichen Bereich auf die üblichen 5 m Abstände einzuarbeiten.

Der Beschluss wurde am 18.09.1996 gefasst.

2. vereinfachtes Änderungsverfahren

Gegenstand der 2. vereinfachten Änderung des rechtskräftigen B-Planes Nr. 2 der Stadt Brüel waren: (Aufzählung der Änderungspunkte aus den Beschlussvorlagen)

- Angrenzend an den Grundstücken der Mecklenburger Freizeitmöbel GmbH und des Straßenbauamtes wurde eine Überprüfung der Grundstücksgrenzen vorgenommen. Dabei wurde festgestellt, dass der Grenzverlauf nicht mit den tatsächlich genutzten Flächen übereinstimmt. Das Flurstück 163/1 des Straßenbauamtes lag mit ca. 3 m Breite in der Zufahrt zur zentralen Kläranlage für das Wohngebiet Mühlenberg. Um die Nutzung beider Grundstücke zu sichern, wurde daher ein Flächentausch in Verbindung mit einer geringen Veränderung der betroffenen B-Plangrenze vorgenommen.

Der Beschluss wurde am 12.12.1996 gefasst.

3. vereinfachtes Änderungsverfahren

Gegenstand der 3. vereinfachten Änderung des rechtskräftigen B-Planes Nr. 2 der Stadt Brüel waren: (Aufzählung der Änderungspunkte aus den Beschlussvorlagen)

- Bei einer Überprüfung der Festsetzungen des B-Planes Nr. 2 wurde festgestellt, dass die in der Planzeichnung Teil A festgelegte Hauptfirstrichtung einer optimalen Nutzung der Baublöcke 13 und 14 für eine Einfamilienhausbebauung entgegenstehen. Es wird die vorgeschriebene Firstrichtung in den Baublöcken 13 und 14 als Festsetzung gestrichen.

Der Beschluss wurde am 20.05.1999 gefasst.

5. Änderungsverfahren

Anlass für die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg“ der Stadt Brüel war die beabsichtigte städtebauliche Ordnung und planungsrechtlichen Umorientierung der großräumig vorhandenen unbebauten und nicht vermarktungsfähigen Strukturen innerhalb des Bebauungsplanes. Die mit Aufstellung des Bebauungsplanes vorgesehenen Reihenhausstandorte haben sich in den letzten 20 Jahren nicht vermarkten lassen, sodass eine Umwidmung hin zu Einfamilienhausgrundstücken erfolgen musste, um den Siedlungsraum in den kommenden Jahren weiter zu entwickeln. Der Satzungsbeschluss wurde am 13.10.2020 gefasst. Mit Ablauf des Bekanntmachungstages des Amtsblattes 02/21 vom 13.02.2021 wurde die 5. Änderung rechtskräftig.

6. vereinfachte Änderung

Gegenstand der geplanten **6. vereinfachten Änderung** des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brüel ist die nachfolgend näher erläuterte Planungsabsicht. Das Änderungsverfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

2.0 Planungsgrundlagen

- Änderungsbeschluss der Stadt Brüel
- Planungsanzeige der Stadt Brüel an den Landkreis Ludwigslust-Parchim
- Flurkarten und topografische Karten im M1:10.000
- Umweltbetrachtungen, Büro Umwelt & Planung, Heiligenhagen / Godern
- Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan „Region Westmecklenburg“, Stand 1998
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnatorschutzgesetz –LNatG M-V) vom 22.10.2002, in Verbindung mit dem Erlass „Hinweise zur Anwendung der §§ 18 bis 28 des Landesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg-Vorpommern“.
- Städtebaulicher Entwurf, Architekturbüro Stutz & Winter, Schwerin
- Originalbebauungsplan und 1. bis 5. Änderung

3.0 Rechtsgrundlagen

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes basiert u. a. auf nachfolgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S.4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221)

- Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. 2015 M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I.S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung – KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Plansicherstellungsgesetz - PlanSIG) vom 20. Mai. 2020 (BGBl. I.S.1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353)

4.0 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 besteht aus folgenden Teilen:

- Planzeichnung mit den Bestandteilen Teil A –Planzeichnung im M 1 : 1000, Teil B-Text - textliche Festsetzungen, der Planzeichenerklärung sowie den Verfahrensvermerken;
 - Planbegründung
- Dem Bebauungsplan wird die Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt;
- Landschaftspflegerische Begleituntersuchungen bestehend aus Umweltbericht und Artenschutzfachbeitrag

5.0 Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg“ der Stadt Brüel ist die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung von 2 Teilbereichen (Baublock 21, Baublock 11 sowie in Teilen Baublock 10) innerhalb des Bebauungsplanes.

Das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes der Stadt Brüel wurde auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern mit dem Beschluss über die Änderung des Bebauungsplanes am 05.10.2021 eingeleitet. Der Beschluss wurde am 16.10.2021 im Amtsblatt 10/2021 öffentlich bekannt gemacht. Mit dem Bebauungsplan wird das erforderliche Baurecht geschaffen.

5.1 Raumordnerische Grundsätze

Die vorliegende Planung hat in den Planungsabsichten den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumentwicklungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm für die Region Westmecklenburg (RROP WM) zu entsprechen.

Aus raumordnerischer Sicht befindet sich die Stadt Brüel als ländlicher Zentralort in einem Fremdenverkehrsentwicklungsraum. Das Planvorhaben steht diesem Ziel nicht entgegen.

Gleichzeitig gilt es im Rahmen der Daseinsfürsorge und unter der Maßgabe der Ausnutzung innerörtlicher Baulandreserven Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau

(Einfamilienhausbebauung) für die Zukunft zu sichern. Diesem Ziel ist die Stadt Brüel verpflichtet und beabsichtigt über die 6. Änderung des B-Planes diese Baulandreserven städtebaulich zu ordnen und zu entwickeln.

Durch die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes werden keine raumordnerischen Vorgaben verletzt, es erfolgt nur die Optimierung von Grundstückszuschnitten und Erschließungsanlagen.

6.0 Der Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Stadt Brüel verfügt z. Z. nur über einen Entwurf eines Flächennutzungsplanes. Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 befindet sich in Übereinstimmung mit den Inhalten des F-Plan-Entwurfes.

7.0 Grundsätze des Immissionsschutzes

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr.1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Relevante immissionsrechtliche Schallquellen, die von außen auf das Plangebiet wirken, sind nicht vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben selber am Standort unter den bekannten Gegebenheiten keine negativen immissionsrechtlichen Auswirkungen auf das Umfeld erzeugen wird.

8.0 Das Plangebiet

8.1 Die räumliche Lage

Die Stadt Brüel befindet sich ca. 20 km nordöstlich von Crivitz, ca. 10 km nordwestlich von Sternberg bzw. 25 km nordöstlich der Landeshauptstadt Schwerin. Das Plangebiet befindet sich am südlichen Stadtrand von Brüel. Die Stadt Brüel ist verwaltungstechnisch im Amt Sternberger Seenlandschaft organisiert und befindet sich im Territorium des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Die Stadt hat eine flächenmäßige Ausdehnung von ca. 27,3 km².

8.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich in Privatbesitz bzw. im Eigentum der Stadt Brüel. Es wird davon ausgegangen, dass die Grundstücke für die bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen müssen. Insofern ist die Voraussetzung für jegliche bauliche Entwicklung im Plangebiet die grundsätzliche Verfügbarkeit von Grund und Boden.

8.3 Der Geltungsbereich/angrenzende Nutzungen

Der räumliche Geltungsbereich der Originalsatzung des B-Planes Nr.2 der Stadt Brüel umfasst eine Fläche von ca. 14,7 ha. Das Plangebiet ist bereits fast vollständig erschlossen. Das Plangebiet der Originalsatzung wird in östlicher und südlicher Richtung von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Im Norden schließt das Plangebiet an bauliche Strukturen der Stadt Brüel sowie an das Gelände der Mecklenburger Freizeitmöbel GmbH (Gewerbegebiet an der B104/192) an. Im Westen wird das Plangebiet durch einen Grünzug (an der Straße zum Roten See) mit einer vorhandenen kleinteiligen Bebauung begrenzt.

Der Geltungsbereich der 6. Änderung befindet sich östlich und südlich innerhalb des Originalgeltungsbereiches.

8.4 Bisherige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 unterliegt seit Jahren der baulichen Entwicklung zum größten neu gestalteten Wohngebiet in Brüel. Der Bebauungsplan entwickelt Wohnquartiere für den Bau von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern und Geschößwohnungsbauten. Alle Wohnquartiere sind medientechnisch und verkehrlich bereits erschlossen. Nicht abschließend erschlossen sind die Bereiche der ehemals geplanten Gemeinschaftsstellplatzanlagen für Kfz sowie der Bereich des ehemaligen Baublockes 10 (östlicher Plangebietsrand, neu Baublock 21). Das gesamte Plangebiet wird entsprechend seiner Eigenart als Reines Wohngebiet genutzt und in den Wohnstrukturen weiterentwickelt.

8.5 Topografische Verhältnisse

Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.2 der Stadt Brüel ist bewegt und weist im Mittel eine Höhe von ca. 40 m ü. NHN (DHHN92) auf. Der Geländehochpunkt liegt bei ca. 55 m ü. NHN (DHHN92), der Geländetiefpunkt bei ca. 25 m ü. NHN (DHHN92). Das Geländere relief ist in Richtung Westen steigend.

Für den Bebauungsplan liegt kein Baugrundgutachten vor.

Hinweis:

Es wird allen Bauherren unbedingt empfohlen, für die Planung ein auf das konkrete Baugrundstück und Gebäude/Erschließung bezogenes Baugrundgutachten zur Sicherheit der Gebäudegründung/Sicherstellung der Erschließungsanlagen anfertigen zu lassen. Das Baugrundrisiko liegt und verbleibt bei den jeweiligen Bauherren.

8.6 Vorhandene Bebauungen und Strukturen

Der in den letzten Jahren umgesetzte städtebauliche Entwurf des B-Planes Nr. 2 der Stadt Brüel umfasst die Entwicklung von 20 Baublöcken, die sich um den Mühlenberg geschwungen entwickeln. Das Plangebiet wird durch vorhandene Wohnblöcke (Bestand aus den 70/80-iger Jahren des vorigen Jahrhunderts) sowie durch neuzeitlich entstandene Reihenhäuser bzw. durch mehrgeschossigen Wohnungsneubau geprägt. Diese Strukturen durchziehen das Baugebiet mittig sowie in östlicher Richtung. Im westlichen und im südlichen Bereich wird das bestehende Baugebiet durch eine hauptsächlich eingeschossige Einzelhausbebauung geprägt. Das Baugebiet wird durch eine Haupterschließungsachse zentral verkehrlich und medientechnisch erschlossen. Von dieser geschwungenen Achse aus werden die restlichen Wohnquartiere durch Wohnwege erschlossen.

8.7 Verträglichkeit und Eingriffserheblichkeit

Der gewählte Standort des Baugebietes „Mühlenberg“ ist aufgrund der Entfernung zu relevanten Biotopen und des bereits stark durch die bauliche und wirtschaftliche Nutzung geprägten Umfeldes als geringwertig einzustufen. Durch die Vorbelastungen des Umfeldes war die Möglichkeit einer verträglichen Einfügung des Gesamtvorhabens gegeben.

Im Zuge der Entwicklung des Ursprungsbebauungsplanes wurde eine Grünordnungsplanung durch das Büro Bielenberg + Levsen im Jahr 1992 erarbeitet, welche die Ermittlung der Eingriffe in den Naturhaushalt sowie den notwendigen grünordnerischen Ausgleich beinhaltete.

Der im Jahr 1996 rechtskräftig gewordene B-Plan beanspruchte damals vorwiegend Ackerflächen und einen geringen Teil Grünland. Nach nunmehr 20 Jahren haben sich in den Baulücken Ruderalfluren entwickelt und eine beginnende Verbuschung mit Pioniergehölzen ist deutlich.

Schutzgebiete nationaler und internationaler Bedeutung sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Die Flächenversiegelungen der vorgenannten Maßnahmen wurden in der beiliegenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die 6. Änderung überarbeitet und durch Anpassungen der Kompensationsflächen ausgeglichen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass der Eingriff der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 zu einer Verringerung der Beeinträchtigungen in Bezug zur 5. Änderung führen wird, hier aber im Besonderen die Einwirkung auf den Boden im Vordergrund stehen. Die Eingriffe in den Boden lassen sich anhand der nachgewiesenen Maßnahmen im räumlich funktionalen Bezug kompensieren.

8.8 Erschließungsanlagen - Bestand

A) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über vorhandene stadteigene Straßen an das Wegesystem des Ortes Brüel angeschlossen. Die Stadt Brüel selber ist an die Bundesstraßen B 104 und B 192 angeschlossen.

Öffentlicher Personennahverkehr – ÖPNV

Die Stadt Brüel ist an das Erschließungsnetz des ÖPNV über ein ausgebautes Bushaltestellennetz angeschlossen und abgesichert.

B) Technische Erschließung / Versorgungsanlagen

Im direkten Planbereich sind Anlagen der technischen Medieneerschließung und Entsorgung vorhanden. Es sind zukünftig die vorhandenen Anlagen im direkten Umfeld zu nutzen.

Die Ver- und Entsorgungsträger wurden im Zuge der Planung am Verfahren beteiligt.

8.9 Altlasten

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind keine Altlastenverdachtsflächen im Planbereich der 6. Änderung bekannt.

8.10 Baudenkmäler und Bodendenkmalschutz

Der betreffende Änderungsbereich, der für die zukünftige bauliche Entwicklung vorbereitet werden soll, ist teils bebaut und teils unbebaut. Im betroffenen Gebiet sind keine Baudenkmäler vorhanden. Bodendenkmäler sind nicht angezeigt.

9.0 Städtebauliche Planung - Inhalt des Bebauungsplanes

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige Bebauung des Plangebietes ist der qualifizierte Bebauungsplan Grundlage für den Vollzug städtebaulicher Maßnahmen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes setzt stets ein städtebauliches Erfordernis voraus.

Mit der Umplanung des Änderungsbereiches besteht für die Stadt Brüel das wirtschaftliche und städtebauliche Erfordernis, das Plangebiet durch die Anpassung der baulichen Strukturen, hin zu vermehrt nachgefragten Einfamilienhausstandorten und weg von nicht vermarktungsfähigen Reihenhausstrukturen, einer sinnvollen und ortsverträglichen Nutzung zuzuführen. Eine Umplanung der baulich zulässigen Grundstücksnutzung der brachliegenden und zum Teil bereits verkehrlich angebundenen Grundstücke für eine veränderte bauliche Wohnnutzung drängt sich auf.

Weiterhin wird von vielen Bewohnern der Stadt vermehrt nach der Möglichkeit der Ausweisung von Einfamilienhausstandorten im Stadtgebiet nachgefragt. Auch diesem Planungsziel ist die Stadt Brüel positiv gegenüber eingestellt, dient dieses doch der Daseinsfürsorge des Ortes Brüel.

9.1 Entwicklungsziel / Maßnahmen des Bebauungsplanes

Durch die 6. Änderung des B-Planes Nr. 2 werden rechtsverbindliche Festlegungen zur Bebauung in den gekennzeichneten Änderungsbereichen getroffen, um für die ausgewiesenen Flächen eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

- Der Baublock 21 wurde verkleinert, so dass hier die Ausweisung von ca. 6 Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäusern erfolgen kann. Eine Erschließungsachse (Wohnweg L) wurde gegenüber der 5. Änderung gestrichen, der Erschließungsweg (Wohnweg N) verbreitert.
- Der Baublock 10 wurde um zugeordnete Gemeinschaftstellplätze ergänzt und der Erschließungsweg (Wohnweg O) verbreitert.
- Im Baublock 11 wurde eine Erschließungsachse gestrichen (Wohnweg L) und der Wohngebietsfläche zugeordnet. Der verbleibende Wohnweg (Profil N) wurde verbreitert. Die Stellplatzanlage/Gemeinschaftsgaragenanlage wurde gestrichen, die entstehende Fläche als private und öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden gegenüber der 5. Änderung nur in der Lage der Baugrenzen zur Erschließungsstraße angepasst.

9.2 Leitungsrechte

Die ursprünglich in der 5. Änderung als aufrechtzuerhaltend festgesetzten Leitungsstränge in den Baublöcken 21 und 11 sind nun abgängig, wodurch die Optimierung des verkehrlichen Erschließungssystems möglich wurde. Wie mit den bereits verlegten Leitungen im Zuge der baulichen Realisierung umgegangen wird, ergibt sich vor Ort.

9.3 Erschließung

Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brüel ist verkehrstechnisch wie medientechnisch voll erschlossen und muss im Rahmen der 6. Änderung nicht erneut beschrieben werden. Im Zuge der 6. Änderung wird nur die Erschließungssituation der Änderungsbereiche begründet.

9.3.1 Äußere Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über vorhandene stadteigene Straßen an das Wegesystem des Ortes Brüel angeschlossen. Die Stadt Brüel selber ist an die Bundesstraßen B 104 und B 192 angeschlossen. Somit ist das Plangebiet verkehrstechnisch an die bestehenden Verkehrsachsen des Umfeldes komplett angebunden. Die Stadt Brüel hat zur Sicherstellung einer funktionierenden verkehrlichen Erschließung ein Verkehrskonzept erarbeiten lassen. Dieses liegt seit 02/2020 vor.

9.3.2 Innere Verkehrs- und Mediierschließung

Verkehr

Die innere Verkehrserschließung wurde wie unter Pkt. 9.1 beschrieben geringfügig an die Erfordernisse der zukünftigen Nutzung angepasst. Die Mediierschließung ist bereits vorhanden und bedarf keiner Anpassung.

9.4 Grünordnerische Betrachtungen und Festsetzungen

Es wird davon ausgegangen, dass die mit dem Ursprungsbebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt und realisiert wurden. Im Rahmen der 6. Änderung werden nur die durch die angepasste Planung verursachten Anpassungen neu beurteilt und in die Planung eingestellt.

9.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die in den vorangegangenen Planungen enthaltenen textlichen Festsetzungen gelten mit der 6. Änderung fort. Ergänzend wird für die 6. Änderung Folgendes festgesetzt:

Dachgestaltung

(§86 (1) 1 LBauO M-V)

Ergänzung für Baublock 11 und 21:

Als Material für die Dachflächen der Hauptgebäude sind in den Baublöcken 11 und 21 zusätzlich auch Betondachsteine oder Tonpfannen in der Farbe Grün zulässig.

10. Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Naturdenkmale:

Im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes sind keine Naturdenkmale angezeigt.

Bodendenkmale:

Bodendenkmäler sind z. Z. nicht angezeigt.

Baudenkmale:

Im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmale angezeigt.

11. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Die für die bauliche Entwicklung des Änderungsbereiches notwendigen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Brüel oder im privaten Eigentum. Die Grundstücke müssen grundsätzlich für die geplante bauliche Entwicklung von Brüel zur Verfügung stehen. Hierfür verantwortlich sind die jeweiligen Bauherren bzw. die Stadt Brüel.

12. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg“ umfasst eine Fläche von ca. 12.400 m².

13. Verfahrensstand

Am **05.10.2021** wurde durch die Stadtvertretung der Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg“ gefasst.

Der Beschluss wurde am **16.10.2021** im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Sternberger Seenlandschaft Nr. 10/2021 bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB entfällt, da es sich um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB handelt.

Auf der Stadtvertreterversammlung am **05.10.2021** haben die Stadtvertreter den Entwurf des Bebauungsplanes zur Offenlage bestimmt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit der erarbeiteten Entwurfsplanung gem. § 4(2) BauGB, den Umweltunterlagen mit dem Artenschutzfachbeitrag und den vorliegenden umweltbezogenen Informationen zur Offenlage erfolgt ab der **41. KW 2021**.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom **25.10.2021** bis zum **26.11.2021** statt. Die Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung erfolgt im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Sternberger Seenlandschaft Nr. 10/2021 am **16.10.2021**.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden keine Einwände vorgebracht. Hinweise wurden zur Kenntnis genommen sowie ein Hinweis des Fachdienstes 62, Vermessung und Geoinformation, des Landkreises Ludwigslust-Parchim redaktionell in den Bebauungsplan aufgenommen und in die Planunterlagen eingepflegt.

Die abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Bürger der Stadt Brüel im Rahmen der Offenlage bzw. Trägerbeteiligung nach §3(2) BauGB bzw. §4(2) BauGB wurden durch die Stadtvertreter geprüft und deren Inhalte ausgewertet. Im Ergebnis dieser Auswertung erfolgte am die Abwägung zu den Stellungnahmen zum Bebauungsplan. Das Ergebnis wurde den Betroffenen mitgeteilt.

Auf der Sitzung der Stadtvertretung am wurde der Satzungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes gefasst und die beigefügte Begründung und die Umweltunterlagen gebilligt.

Aufstellungsbeschluss:	05.10.2021
Entwurfs-/ Auslegungsbeschluss:	05.10.2021
Behördenbeteiligung, §4(2) BauGB:	ab. 41. KW 2021
Offenlage, § 3(2) BauGB:	25.10.2021 - 26.11.2021
Abwägungsbeschluss:
Satzungsbeschluss:
aufgestellt:	27.08.2021
fortgeschrieben:	29.09.2021
	08.10.2021
	14.01.2022

Brüel,.....
(Ort, Datum)

Liese
(Bürgermeister)

.....
(Siegel)