

## Satzungsbeschluss für den B-Plan Nr. 8 "SB-Markt Sternberger Straße" der Stadt Brüel

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Bau und Liegenschaften <i>Bearbeitung:</i> Rolf Brümmer	<i>Datum</i> 08.05.2024 <i>Verantwortlich:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtvertretung Brüel (Entscheidung)	28.05.2024	Ö
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr Brüel (Vorberatung)	21.05.2024	Ö

### Beschlussvorschlag

Die Stadtvertreter beschließen den Bebauungsplan Nr. 8 „SB-Markt Sternberger Straße“ als Satzung. Gemäß § 86 Abs. 3 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) werden durch den Bebauungsplan Nr. 8 „SB-Markt Sternberger Straße“ ebenfalls örtliche Bauvorschriften erlassen.

Die Planzeichnung u. die Begründung werden gebilligt.

Der Bürgermeister wird beauftragt, den Bebauungsplan Nr. 8 „SB-Markt Sternberger Straße“ zur Genehmigung vorzulegen und danach die Erteilung der Genehmigung nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit der Begründung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der rechtskräftige Bebauungsplan ins Internet eingestellt ist.

### Sachverhalt

Bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 8 wurden alle bekannten und zugänglichen Grundlageninformationen zusammengetragen, geprüft und bewertet, um den Satzungsentwurf möglichst umfassend an die örtlichen Gegebenheiten anpassen zu können. Alle sich ergebenden Belange - seien sie öffentlicher oder privater Natur - die bei der Bebauungsplanung relevant waren, wurden ermittelt, gewichtet und gegeneinander und untereinander abgewogen.

Der Bebauungsplan ist damit das Ergebnis einer gerechten Interessensabwägung.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 8 „SB-Markt Sternberger Straße“ bestehend aus der Planzeichnung u. Begründung können als Satzung beschlossen werden.

### Finanzielle Auswirkungen

Ja	
Nein	X

ÜPL	
APL	

Betrag in €:	
--------------	--

Produktsachkonto:	
Haushaltsjahr:	
Deckungsvorschlag:	

**Anlage/n**

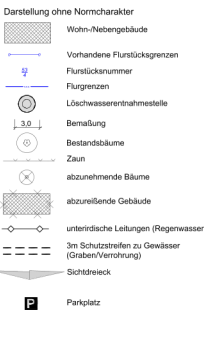
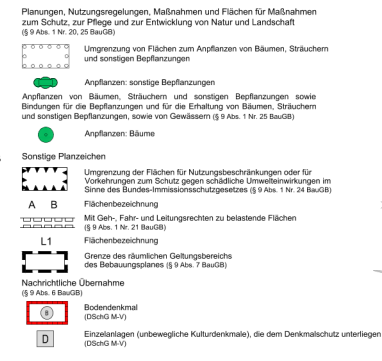
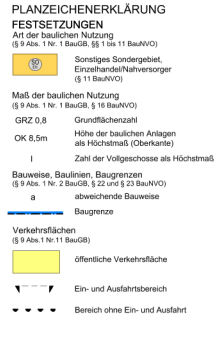
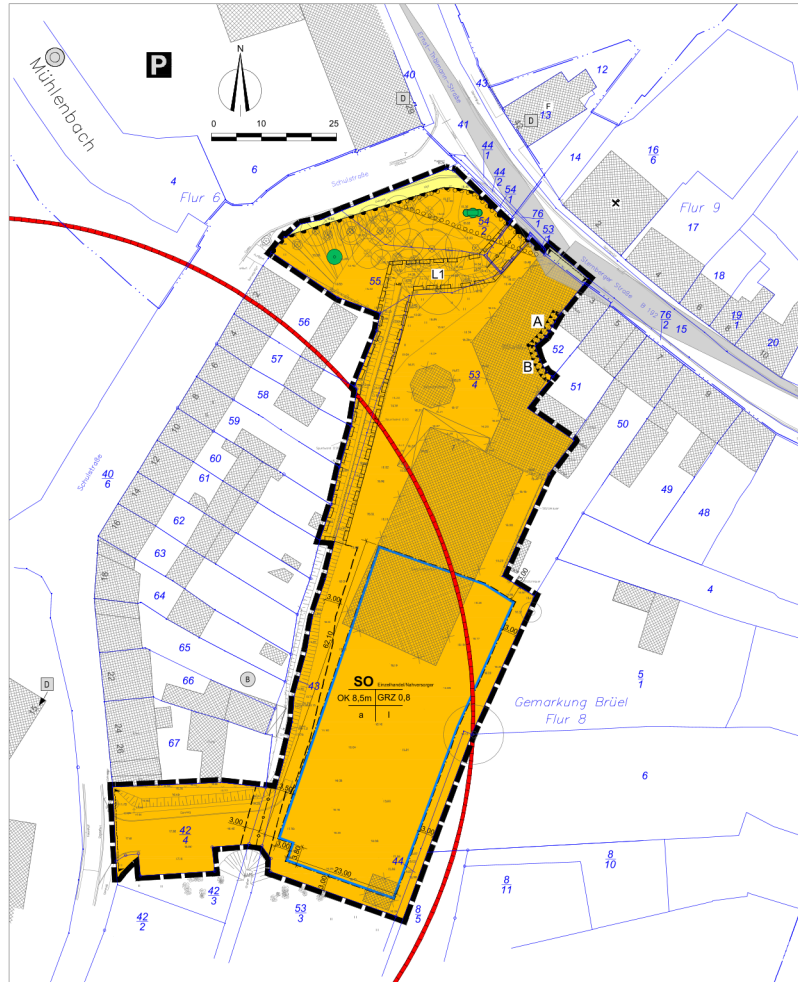
1	2024-05_PlanA3_Endfassung_B-Plan_Nr8_Brüel (öffentlich)
2	2024-05_Plan_Endfassung_B-Plan_Nr8_Brüel (öffentlich)
3	2024-05_Begründung_Endfassung_B-Plan_Nr8_Brüel (öffentlich)
4	2024-05_Teil B-Text_Endfassung_B-Plan_Nr8_Brüel (öffentlich)
5	2024-05_Legende_Endfassung_B-Plan_Nr8_Brüel (öffentlich)
6	2024-05_Umweltbericht_Endfassung_B-Plan_Nr8 (öffentlich)





# Satzung der Stadt Brüel über den Bebauungsplan Nr. 8 "SB-Markt Sternberger Straße"

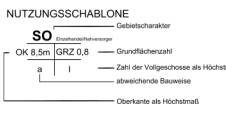
## TEIL A - PLANZEICHNUNG



## Teil B - TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird Folgendes festgesetzt:

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 BauGB und § 1 - 23 BauNVO)
  - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)**
    - Innere des Sondergebietes „Einzelhandelsnäversorger“ sind Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfäche von je maximal 100 qm zulässig;
    - Innere der Gesamtverkaufsfäche der Hauptnutzung nach 1.1 sind untergeordnete Nebennutzungen (wie z. B. Backshops/Café) zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 und 18 BauNVO)**
    - Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die maximal zulässige Baukörperhöhe auf maximal 8,5 m festgesetzt. Ein Überschreiten durch Solar-/Photovoltaikanlagen und untergeordnete technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungs- oder Antennenanlagen ist zulässig.
    - Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe von 16,20 m über Normalhöhen-Null (NHN) des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage. Als Oberkante gilt das höchste das Orts- bzw. Landschaftsbild noch prägende Bauteil (z. B. Dachfirst, Attika).
  - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)**
    - Innere des Sondergebietes „Einzelhandelsnäversorger“ für das die abweichende Bauweise - a - nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt ist, sind Gebäude über 5,0 m Länge bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände zulässig.
  - Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 55 12 und 14 BauNVO i. V. m. § 23 BauNVO)**
    - Innere des auf den nicht überbauten Grundstücksflächen im Plan (Teil A) gekennzeichneten Gewässerschutzstreifens sind Nebenanlagen, überdeckte Stellplätze (Carpors) und Garagen ausgeschlossen. Nicht überdeckte Stellplätze, Zuwegungen und sonstige befestigte Flächen sind zulässig.
  - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
    - Auf der Sternberger Straße (B 192) sind Grundstückszufahrten nur innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Ein- und Ausfahrtsbereichs in einer Breite von maximal 5,0 m zulässig.
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
    - Die Fläche L1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der für den Bau und die Unterhaltung des Gewässers zuständigen Trägerschutz zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befähigung der zuständigen Trägerschutz, einen verrohrten Graben zu wasserwirtschaftlichen Zwecken herzustellen und zu unterhalten.
  - Vorkennungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
    - In den Flächen für Vorkennungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen entlang der Grenze zum Flurstück 52, Flur 8, Gemarkung Brüel ist eine durchgehende Lärmschutzwand mit folgenden Parametern zu errichten:  
 Fläche A  
 Länge: 8 m  
 Höhe: 6 m  
 Ausführung: Westseite absorbierend  
 Fläche B  
 Länge: 7 m  
 Höhe: 4 m  
 Ausführung: Westseite absorbierend  
 Die Lärmschutzwand ist zum Boden, zum Gebäude und zwischen den einzelnen Wandssegmenten lückenlos auszuführen.  
 Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe von 16,20 m über Normalhöhen-Null (NHN) des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016.
  - Sammelboxen für Einkaufswagen sind dreiseitig geschlossen sowie überdacht herzustellen.**
  - Stellplätze und freie Zufahrten sind mit lümmelnder oberfläch asphaltiert, mit fugenlosen Plastersteinen oder Plastersteinen mit Fugen 3 mm herzustellen.**
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
    - Als Ersatz für Baumrodungen ist innerhalb des Sondergebietes ein Laubbäum in der Qualität Hst. 3 x v. STU 14-16 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
    - Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Plan-Teil A) ist als Blumenweiese oder als Bodendecker-Staudenfläche mit einer maximalen Wuchshöhe von bis zu 0,50 m anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Randstreifen sind in einer Breite von mindestens 0,5 m und maximal 1,0 m mit mittelgründigen bodennahliegenden Pflanzen oder als intensiv unterhaltenes Schnittrassenfläche anzulegen. Eine Blühweiese ist max. 2x im Jahr zu mähen. Bei einmaliger Mahd hat diese nicht vor Ende August zu erfolgen.  
 Ausnahmsweise ist innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ein Weibsteyn zulässig, soweit dieser außerhalb des im Plan (Teil A) dargestellten Sichtdreiecks errichtet wird.
  - Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
    - Als Ersatz für Baumrodungen sind 3 Laubbäume in der Gemarkung Nechein, Flur 2, Flurstück 51 und 6 Laubbäume in der Gemarkung Keetz, Flur 1, Flurstück 244/3 in der Qualität Hst. 3 x v. STU 14-16 cm in ca. 9 m Abstand untereinander bzw. zu Bestandsbäumen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Örtliche Bauvorschriften**
  - Werbeanlagen**  
 An Gebäuden dürfen nicht über die Traufhöhe hinausragen. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Gesamthöhe von 8,5 m über dem nach 1.2.2 festgesetzten Höhenbezugspunkt nicht überschreiten.
  - Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.
- Nachrichtliche Übernahmen**
  - Denkmalschutz**  
 Im Plangebiet befindet sich ein Bodendenkmal. Nach § 7 Abs. 1 DSchG M-V bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wer  
 1. Denkmale besichtigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, 2. in der Umgebung von Denkmälern Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird.  
 Nach § 12 DSchG M-V bedürfen Nachforschungen, insbesondere Grabungen oder der Einsatz von technischen Suchgeräten, mit dem Ziel, Denkmale, insbesondere Bodendenkmale, zu entdecken, der Genehmigung der obersten Denkmalschutzbehörde.

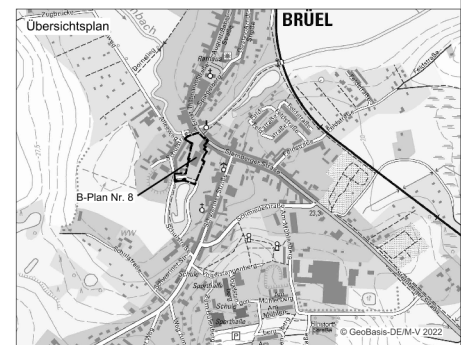


## VERFAHRENSVERMERKE

- Die Stadtvertretung Brüel hat in der öffentlichen Sitzung am ..... den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gemäß Hauptatzung der Stadt Brüel am Anhaltstag "Sternberger Seelandstraße" Nr. .... und im Internet <https://amt-ssd.de/>.
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „SB-Markt Sternberger Straße“ am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lägerigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtswidrigen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hierzu nicht abgeleitet werden.
- Der Bebauungsplan Nr. 8 „SB-Markt Sternberger Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich des Umweltberichtes wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.  
 Siegelabdruck ..... Öffentlich bestellter Vermessungsgemeiner
- Der Bebauungsplan Nr. 8 „SB-Markt Sternberger Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde (Landkreis Ludwigslust-Parchim) vom ..... Az. .... mit Hinweislen genehmigt.  
 Siegelabdruck ..... Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 8 „SB-Markt Sternberger Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung einschließlich des Umweltberichtes, wird hiermit ausgesetzt.  
 Brief.....  
 Siegelabdruck ..... Der Bürgermeister
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 8 „SB-Markt Sternberger Straße“ sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, ist gemäß Hauptatzung im Amtsblatt "Sternberger Seelandstraße" Nr. .... und im Internet <https://amt-ssd.de/> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geländemachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Entschenden von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
 Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 8 „SB-Markt Sternberger Straße“ in Kraft.  
 Brief.....  
 Siegelabdruck ..... Der Bürgermeister

## IV. Hinweise

**Artenschutz (allgemeine Maßnahmen vor Spezifizierung durch Fachgutachten)**  
 Reptilien / Amphibien: Solange das Vorkommen nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann, ist Vermeidungsmaßnahmen eine Bauzeitenregelung (Beginn der Baufeldräumung ab 15. August bis Anfang Oktober) und ein Absuchen und Kontrollieren des Plangebietes vor Baubeginn vorzuziehen. Bei Suche, das Abfangen und Umsetzen von Tieren sind nur von fachlich geeigneten Personen vorzunehmen. Ein (Wieder-)Einwandern von Tieren in die Baufelder ist durch zu verhindern (Amphibienstutznetze). Vorgefundene Tiere sind nur in Areale umzusetzen, wo kein erhöhtes Trübrisiko besteht und geeignete Lebensräume bestehen.  
 Als Vermeidungsmaßnahmen zugunsten der Fledermaus ist vor einem Umbau / Abriss von Gebäuden eine protokollierte Kontrolle (Kette / Urspuren) durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sein Beratung und Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn) zu realisieren.  
 Als Vermeidungsmaßnahmen zugunsten der Aulafledermaus ist vor einem Umbau / Abriss von Gebäuden eine protokollierte Kontrolle (Kette / Urspuren) durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sein Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn / Weierbau) zu realisieren.  
 Vorgefundene Tiere sind nur in Areale umzusetzen, wo kein erhöhtes Trübrisiko besteht und geeignete Lebensräume bestehen.  
**Denkmalschutz**  
 In dem das Bodendenkmal betreffenden Bereich ist vor Baubeginn eine Voruntersuchung mit 6 Sondagen à 1x1 m vorzunehmen. Die Ausführung hat durch eine archäologische Fachfirma zu erfolgen. Die untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V sind über den Antrag, den Beginn und die Fertigstellung der Grabungen zu informieren.  
**Pflanzmaßnahmen**  
 Die Pflanzung der Ersatzblume ist fachgerecht in Anlehnung an die Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und 2 von der Forschungsgesellschaft Landschaftsbauentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLB) aus den Jahren 2015 und 2010 durchzuführen. Die Standsicherheit der Neuanpflanzungen ist durch Setzen von Drückbock (3 Pläthe, 3 m lang, Durchmesser 8 cm) zu gewährleisten. Die Baumscheibe ist zu mulchen (z. B. Rindenmulch). Die Neuanpflanzungen sind ausreichend vor Wildverbiss, Frost- und Hitzeschäden zu schützen. Zum Schutz vor z. B. Schlingentier oder Sommerweide sind die Stämme der Neuanpflanzungen mit einem Schutzanstrich, z.B. ARBO FLEX, zu versehen. Die Entdeckungspflege ist über 5 Jahre durchzuführen.  
**Schalldchutz**  
 Aus der Schalltechnischen Untersuchung des geplanten Betriebes eines Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück Sternberger Straße 1 in 19412 Brüel vom 28.01.2022 (Anlage zum B-Plan) ergeben sich folgende Hinweise für das Baugenehmigungsverfahren:  
 Die Aggregate der Lüftungs-, Heiz- und Kälteanlagen im Außenbereich sind derart auszulagern, dass die Emissionsgeräusche dieser Anlagen im Bereich der umliegenden Bebauung keine empfindlichen oder behaftenden Anteile im Sinne der TA Lärm aufweisen. In den Berechnungen zur Immissionsprognose wurden nachfolgend aufgeführte Schalldaten für die haustechnischen Anlagen berücksichtigt. Sofern in der Umsetzung Außengeräte eingesetzt werden, die eine höhere Schalldaten aufweisen, wird eine schalltechnische Überprüfung empfohlen.  
 - 2 x Wärmepumpe mit einer Schalleistung von je LWA = 78,5 dB(A) und lärmreduzierter Betrieb in der Nacht mit einer Schalldaten von je LWA/Nacht = 63,5 dB(A).  
 - Außenluft- und Fortluftführung der Lüftungsanlage mit einem Gesamt-Schalldatenpegel von LWA = 75 dB(A)  
**Einkaufswagen:**  
 Am Bauvorhaben sollen lärmarme Einkaufswagen mit Stahlkorb und Strolchen zum Einsatz kommen.  
**Nachtafentierung:**  
 Eine Befestigung des Marktes in der Nacht (22 Uhr bis 6 Uhr) ist nicht ohne Überschreitungen der nächtlichen Immissionsrichtwerte zu realisieren und daher betrieblich auszuschließen.  
 Betriebszeit / Öffnungszeit:  
 Es ist notwendig, die Öffnungszeit des Verbrauchermarktes so auszugestalten, dass Kunden den Parkplatz vor 22 Uhr verlassen haben, z. B. durch Begrenzung der Öffnungszeit bis 21:30 Uhr. Die Zur- und Abfahrt einzelner Mitarbeiter in der letzten Nachtruhe ist möglich, ohne die Immissionsrichtwerte zu überschreiten, sofern Stellplätze genutzt werden, die einen Mindestabstand zur Bebauung von 20 m aufweisen.



rechtverbindlich:	
genehmigungsfähige Planfassung:	Mai 2024
Entwurf:	November 2023
Vorentwurf:	August 2022
Planungsstand	Datum

**B-Plan Nr. 8 "SB-Markt Sternberger Straße" der Stadt Brüel**

Kartengrundlage: Bestandsplan Stand Juni 2020  
 Gemarkung Brüel, Flur 8, Flur 9  
 Höhenwertsystem: DHHN 2016  
 Koordinatensystem: ETRS89  
 Vermessungsdatum: Datum, H. C. J. Jensen  
 Alter Planungsdatum: 08.08.2022, 10.08.2022, 14.08.2022, 15.08.2022  
 Maßstab: 1:500

Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung  
 Zingelweg 3  
 19077 Wustrow  
 Tel.: 0385 2000-10  
 info@buero-stadt-und-landschaftsplanung.de  
 www.buero-stadt-und-landschaftsplanung.de



# STADT BRÜEL

AMT STERNBERGER SEENLANDSCHAFT  
LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM



© GeoBasis-DE/M-V 2021

## BEBAUUNGSPLAN NR. 8 “SB-Markt Sternberger Straße“

**BEGRÜNDUNG**

**ENDFASSUNG**

**MAI 2024**

*Blaue Textteile kennzeichnen Änderungen/Ergänzungen gegenüber der Entwurfsfassung*

## **Begründung zur Satzung**

der Stadt Brüel  
über den

### **Bebauungsplan Nr. 8 „SB-Markt Sternberger Straße“**

Gemarkung Brüel  
Flur 8  
Flurstücke 42/4; 53/4; 54/2; 55 sowie  
Teilflächen der Flurstücke 42/3; 43; 44  
Flur 9  
Teilflächen des Flurstücks 76/2

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>5</b>
1.1.	Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung .....	5
1.2.	Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen .....	5
<b>2.</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>7</b>
2.1.	Rechtsgrundlagen .....	7
2.2.	Vorgaben übergeordneter Planungen.....	7
2.3.	Kommunale Planungen.....	9
<b>3.</b>	<b>Plangebiet .....</b>	<b>9</b>
3.1.	Lage und Geltungsbereich .....	9
3.2.	Bestandssituation.....	10
<b>4.</b>	<b>Planinhalt .....</b>	<b>11</b>
4.1.	Art der baulichen Nutzung .....	11
4.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	12
4.3.	Bauweise.....	13
4.4.	Überbaubare Grundstücksfläche .....	13
4.5.	Verkehrsflächen .....	14
4.6.	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	15
4.7.	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	16
4.8.	Anpflanzgebote .....	16
4.9.	Ver- und Entsorgung.....	17
<b>5.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>18</b>
<b>6.</b>	<b>Umweltbelange.....</b>	<b>18</b>
6.1.	Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes .....	21
6.2.	Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von sonstigen Auswirkungen .....	21
6.3.	Eingriffsbewertung.....	22
6.4.	Baumschutz .....	27
6.5.	Maßnahmenbeschreibung.....	32
<b>7.</b>	<b>Wechselwirkungen zwischen dem Plangebiet und seiner Umgebung .....</b>	<b>32</b>
7.1.	Auswirkungen.....	32
7.1.1.	Bodendenkmal .....	32
7.1.2.	Einzelhandel.....	33
7.1.3.	Lärm .....	34
7.1.4.	Verkehr .....	37
7.1.5.	Umweltbelange .....	39
7.2.	Einwirkungen.....	39
<b>8.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen / Sicherung der Umsetzung.....</b>	<b>39</b>
<b>9.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>39</b>
<b>10.</b>	<b>Hinweise.....</b>	<b>39</b>
10.1.	Altlasten .....	39
10.2.	Brandschutz.....	40
10.3.	Gewässer.....	40
10.4.	Straßenverkehr .....	40
10.5.	Ver- und Entsorgung.....	40

### gesonderter Teil: Umweltbericht



**Anlagen:**

- AiR Ingenieurbüro GmbH: Schalltechnische Untersuchung des geplanten Betriebes eines Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück Sternberger Straße 1 in 19412 Brühl vom 28.01.2022
- *AiR Ingenieurbüro GmbH: Anmerkungen zur schalltechnischen Untersuchung des geplanten Betriebes eines Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück Sternberger Straße 1 in 19412 Brühl vom 23.04.2024*
- BERNARD Gruppe ZT GmbH: Verkehrstechnisches Gutachten - Leistungsfähigkeitsnachweis am KP „Sternberger Straße (B192) / Anbindung Penny“, Mai 2023
- Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung: Biotoptypenkartierung (Maßstab 1:1000)

# 1. Allgemeines

## 1.1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Die Stadtvertretung der Stadt Brüel hat auf ihrer Sitzung am 17. Juni 2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „SB-Markt Sternberger Straße“ gefasst. Anlass ist die geplante Erweiterung eines im Zentrum von Brüel ansässigen Lebensmittel-Discounters (PENNY). Die Entwicklung im Einzelhandelssektor zeigt einen deutlichen Trend zu größeren Verkaufsflächen, um dem wachsenden Bedarf nach einem umfangreicheren Angebot zu entsprechen. *Der bestehende Standort im historischen Gebäude der alten Wassermühle lässt keine entsprechenden Erweiterungsmöglichkeiten zu*, Im Bereich Sternberger Straße/Schulstraße befindet sich in zentraler innerörtlicher Lage der Standort des ehemaligen TiP-Marktes. Seit der Zerschlagung der Discounterkette und der damit verbundenen Schließung des Marktes *vor mehr als 20 Jahren* liegt dieser Innenbereichsstandort brach und konnte keiner dauerhaften Nachnutzung zugeführt werden. *Der Bebauungsplan dient der Revitalisierung eines durch Einzelhandelsnutzung bereits vorgeprägten Standortes im zentralen Versorgungsbereich der Stadt*. Mit der Wiedernutzbarmachung der betreffenden Fläche soll ein seit Jahrzehnten bestehender städtebaulicher Missstand beseitigt und ein für den Einzelhandel geeignetes Flächenpotenzial für die geplante bauliche Entwicklung freigegeben werden. Die Versorgungsfunktion des Stadtzentrums wird gestärkt.

Ziel der vorliegenden Planung ist die Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel. Somit werden durch den B-Plan Nr. 8 die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des geplanten neuen Lebensmittelmarktes geschaffen.

## 1.2. Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 8 „SB-Markt Sternberger Straße“ der Stadt Brüel entspricht den Kriterien die das Baugesetzbuch an Bebauungspläne der Innenentwicklung stellt. Zur Rechtssicherheit soll der Bebauungsplan aber auf der Grundlage der §§ 2 ff. BauGB im Regelverfahren mit einer zweimaligen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgestellt werden. Hierbei wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht dargelegt werden.

Als Kartengrundlage dient der Bestandsplan (Lagebezug: ETRS89, Höhenbezug: DHHN2016) des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. H.-G. Jansen, Alter Postweg 32, 19294 Neu Kaliß vom Juni 2020. Die Kartengrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege etc. aus.

Der B-Plan Nr. 8 besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:500 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem B-Plan wird diese Begründung beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden. Als gesonderter Teil ist hierin der Umweltbericht enthalten, in dem die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 erfolgt in einem formellen bauplanungsrechtlichen Verfahren. Der Verfahrensablauf erfolgt entsprechend der Vorschriften der §§ 2a bis 4a BauGB.

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 17.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „SB-Markt Sternberger Straße“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 18.07.2020 im Amtsblatt Sternberger Seenlandschaft Nr. 07/2020.

Gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern (LPIG) wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 mit Schreiben vom 25.08.2022 angezeigt und dabei die allgemeinen Planungsabsichten mitgeteilt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 S. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs in der Zeit vom 22.08.2022 bis zum 21.09.2022 in der Bauverwaltung des Amtes Sternberger Seenlandschaft, Am Markt 3 (ehem. Postgebäude), 19406 Sternberg erfolgt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs erfolgte am 13.08.2022 im Amtsblatt Sternberger Seenlandschaft Nr. 08/2022

Gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 25.08.2022 frühzeitig unterrichtet und zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 19.12.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „SB-Markt Sternberger Straße“ gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung inkl. Umweltbericht wurde vom 15.01.2024 bis zum 16.02.2024 durch Einstellung im Internet auf der Homepage des Amtes Sternberger Seenlandschaft ([https://amt-ssl.de/downloads/bauleitplanung\\_hoch\\_und\\_tiefbau.html](https://amt-ssl.de/downloads/bauleitplanung_hoch_und_tiefbau.html)) veröffentlicht sowie zusätzlich in der Bauverwaltung des Amtes Sternberger Seenlandschaft, Am Markt 3 (ehem. Postgebäude), 19406 Sternberg, Zimmer 206 während der Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs erfolgte am 13.01.2024 im Amtsblatt Sternberger Seenlandschaft Nr. 01/2024 sowie im Internet unter <http://amt-ssl.de/> mit den Hinweisen, dass

- näher bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- Stellungnahmen während der Auslegungsfrist übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Gemäß § 4 Abs. 2 S. 1 BauGB sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 11.01.2024 zur Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB über die öffentliche Auslegung des Entwurfs informiert.

Die Stadtvertretung hat die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung inkl. Umweltbericht wurde gebilligt.

Die weiteren Verfahrensschritte nach Satzungsbeschluss sind auf der Planurkunde vermerkt.



## **2. Planerische Rahmenbedingungen**

### **2.1. Rechtsgrundlagen**

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- b) die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344), geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V S. 1033)

### **2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen**

#### Raumordnung und Landesplanung

Für eine geordnete räumliche Entwicklung ist die Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung notwendig. Die Landesregierung hat auf der Grundlage des Landesplanungsgesetzes (LPIG M-V) in Verbindung mit dem Raumordnungsgesetz (ROG) das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm von 2016 (LEP M-V) erlassen, in dem verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten sind. Im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung stellt es unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Aspekte die anzustrebende geordnete Entwicklung für das Land Mecklenburg-Vorpommern einschließlich des Küstenmeeres dar. Das LEP M-V wird durch die Regionalen Raumentwicklungsprogramme der vier Planungsregionen regionsspezifisch konkretisiert. Das für die vorliegende Planung maßgebliche Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP WM) wurde ebenfalls durch Rechtsverordnung für verbindlich erklärt. Somit weisen Ziele und Grundsätze des LEP M-V sowie des RREP WM die gleiche Rechtswirkung auf. Bei Festlegungen, die einander ausschließen, gilt jeweils das neueste Programm. Dies gilt nicht für die im Regionalen Raumentwicklungsprogramm ausgewiesenen Eignungsgebiete für Windenergieanlagen.

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen, die als abschließend abgewogen gelten und damit zu beachten sind. Die Bauleitplanung der Gemeinden hat dies direkt zu beachten. LEP M-V und RREP WM sind bindend für sowohl Behörden und Kommunen als auch für Unternehmen und Personen des Privatrechts, wenn diese öffentliche Aufgaben wahrnehmen bzw. raumbedeutsame Vorhaben planen und durchführen. Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind einer Abwägung noch zugänglich, hierbei jedoch mit einem besonderen Gewicht zu berücksichtigen.

Die genannten Ziele und Grundsätze sind als Programmsätze in den Textteilen sowie als zeichnerische Festlegungen in den Kartenteilen des LEP M-V bzw. RREP WM enthalten.

Die Stadt Brüel ist gemäß RREP WM als ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis eingestuft und zählt zum Mittelbereich Schwerin. Das Grundzentrum Brüel soll als Standort für die

Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfes gesichert und weiterentwickelt werden.

Von den im Text enthaltenen Programmsätzen sind für die vorliegende Planung insbesondere Folgende relevant:

Siedlungsentwicklung:

Gemäß den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM sind Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

- ⇒ Die vorliegende Planung zielt auf die Wiedernutzbarmachung eines brachgefallenen innerörtlichen Standortes ab und entspricht damit den vorgenannten Programmsätzen.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben:

Kapitel 4.3.2 des LEP M-V benennt diverse Ziele der Raumordnung und Landesplanung in Bezug auf Einzelhandelsgroßprojekte. Konkretisiert finden sich diese in Kapitel 4.3.2 des RREP WM wieder. So sind unter anderem Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Zentralen Orten zulässig (4.3.2 (1) LEP M-V). Dabei soll die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden (4.3.2 (2) LEP M-V).

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt und anderer zentraler Versorgungsbereiche ist nachzuweisen, dass diese die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt bzw. anderer zentraler Versorgungsbereiche nicht gefährden (4.3.2 (1) RREP WM).

- ⇒ Das Vorhaben entspricht den vorgenannten Programmsätzen. Die Stadt Brüel ist im RREP WM als Zentraler Ort (Grundzentrum) eingestuft. Das Vorhaben hat den Neubau eines Lebensmittel-Discounters mit einer Verkaufsfläche von 1050 m<sup>2</sup> zum Inhalt. Dies entspricht der Versorgungsfunktion des Grundzentrums Brüel. Größe, Art und Zweckbestimmung des Vorhabens werden im Bebauungsplan funktionsgerecht festgesetzt. Der Standort befindet sich in städtebaulich integrierter Lage (*faktischer zentraler Versorgungsbereich*). Neben der Belebung der Innenstadt kann mit der Wiedernutzbarmachung einer seit Jahren brachliegenden Fläche somit gleichzeitig ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden.

Zukunftsfähige Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Zentralen Orte sind gemäß Programmsatz 4.3.2 (5) Z LEP M-V auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten zu entwickeln. Dabei sind auch die Nahversorgungsstrukturen im Nahbereich der Zentralen Orte zu berücksichtigen. In den kommunalen Einzelhandelskonzepten sind die Zentralen Versorgungsbereiche festzulegen.

- ⇒ Die Stadt Brüel verfügt über kein Einzelhandelskonzept, dementsprechend wurde bisher auch kein Zentraler Versorgungsbereich definiert. *Der vorgesehene Standort zur Verlagerung des Penny-Marktes befindet sich innerhalb bestehender Wohngebiete entlang der Hauptverkehrsachse der Stadt Brüel. Dieser Bereich entlang der B192 vom Rathaus bis etwa zur Schweriner Straße ist als Zentrum der Stadt Brüel durch Einzelhandel, Gastronomie sowie Dienstleistungen geprägt und bildet daher faktisch den Zentralen Versorgungsbereich.* Im unmittelbaren Nahbereich *der Stadt* ist jedoch keine nennenswerte Einzelhandelsstruktur vorhanden, darüber hinaus soll mit der vorliegenden Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verlagerung und Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes geschaffen werden. *Eine Neuansiedlung erfolgt nicht.* Negative Auswirkungen auf den Einzelhandel in Brüel sowie im Nahbereich der Stadt sind daher nicht zu erwarten.

In den Karten des LEP M-V sowie des RREP WM sind für das Gebiet der Stadt Brüel Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft und Tourismus festgelegt.

⇒ Das Plangebiet befindet sich in zentraler städtischer Lage (Innenbereich). Landwirtschaftliche Flächen oder touristische Infrastruktur werden weder berührt noch beeinträchtigt.

Gemäß landesplanerischer Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 15.09.2022 ist der B-Plan Nr. 8 mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. *Diese Zustimmung wurde mit Stellungnahme vom 09.02.2024 aufrechterhalten.*

## 2.3 Kommunale Planungen

### 2.3.1 Flächennutzungsplan

Die Stadt Brüel verfügt über keinen **Flächennutzungsplan**. Dieser ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

## 3. Plangebiet

### 3.1. Lage und Geltungsbereich

Die Stadt Brüel liegt im Norden des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Sie wird vom Amt Sternberger Seenlandschaft mit Sitz in Sternberg verwaltet. Zum Gemeindegebiet gehören neben der Stadt Brüel selbst die Ortsteile Keez, Thurow, Golchen und Necheln<sup>1</sup>. Umliegend grenzen die Gemeinden Kloster Tempzin, Blankenberg, Weitendorf und Kühlen-Wendorf an. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 27,3 km<sup>2</sup> auf die sich 2626 Einwohner verteilen (Stand vom 31.12.2022<sup>2</sup>).

Brüel liegt innerhalb des Naturparks Sternberger Seenland, der sich östlich des Schweriner Sees in der Landschaftszone *Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte* erstreckt. Über die Bundesstraßen B 104 und B 192 ist Brüel direkt an das überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden.

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Ortslage Brüel, auf dem Gelände des ehemaligen TiP-Marktes zwischen Sternberger Straße und Schulstraße. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 8 berührt die folgenden Flurstücke:

Tabelle: Auflistung der Flurstücke im Geltungsbereich

Gemarkung	Flur	Flurstücksnummer	Lage im Geltungsbereich
Brüel	8	42/4	ganz
Brüel	8	53/4	ganz
Brüel	8	54/2	ganz
Brüel	8	55	ganz
Brüel	8	42/3	teilweise
Brüel	8	43	teilweise
Brüel	8	44	teilweise
Brüel	9	76/2	teilweise

<sup>1</sup> Hauptsatzung der Stadt Brüel

<sup>2</sup> Statistisches Amt M-V – Bevölkerungsstand der Kreise, Ämter und Gemeinden 2022



Damit umfasst er insgesamt ca. 0,6 ha. Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt und entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Planzeichnung dargestellt.

### 3.2. Bestandssituation

#### Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich in zentraler innerörtlicher Lage und umfasst größtenteils den Standort des ehemaligen TiP-Marktes. Die Einzelhandelsnutzung wurde vor mehr als 20 Jahren aufgegeben. Seitdem konnte der Standort keiner dauerhaften Nachnutzung zugeführt werden und stellt sich als bebaute Brachfläche dar. Lediglich die im südlichen Bereich im Zusammenhang mit dem Betrieb des TiP-Marktes angelegten Stellplätze wurden und werden durch Anwohner der umliegenden Wohngrundstücke zum Parken von Pkw genutzt. Im Norden ist das Plangebiet fußläufig an die Sternberger Straße angebunden. Westlich des Fußwegs liegt eine kleine städtische Grünanlage mit Altbäumen im Eck Sternberger Straße/Schulstraße, östlich besteht ein leerstehender Gebäudekomplex, der sich grenzständig entlang der Plangebietsgrenze von der Sternberger Straße bis zum Gebäude des ehemaligen TiP-Marktes zieht. Die nicht durch Gebäude überbauten Flächen sind fast vollständig befestigt. Lediglich in den Randbereichen sind Grünstreifen vorhanden. Im Westen befindet sich ein Teil eines lokalen Entwässerungsgrabens im Plangebiet, welcher dann in nordöstlicher Richtung weiterverläuft und vor Querung der Bundesstraße in einen verrohrten Abschnitt übergeht. Der südliche Teil des Plangebietes wird überwiegend durch die Stellplatzfläche eingenommen. Hier besteht auch eine Zu- bzw. Abfahrt für Kfz-Verkehr zur Schulstraße.

Im Plangebiet befindet sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand ein rot kartiertes **Bodendenkmal**. Der betreffende Bereich stellte nach gegenwärtigem Kenntnisstand ursprünglich eine slawische Siedlungsstätte mit Burg dar und wurde später vom Landadel bebaut. Das Bodendenkmal und seine Umgebung dürfen grundsätzlich nicht verändert werden. Es bedarf einer Vorprüfung des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege (Fachbereich Archäologie).

Abgehend von der Leitungstrasse in der Sternberger Straße verläuft ein Erdkabel der WEMAG Netz GmbH auf der Westseite des ehemaligen TiP-Marktes und schließt an der Südseite des bestehenden Gebäudes an. Eine Gas-Mitteldruckleitung verläuft ausgehend von der Zufahrt an der Schulstraße im Bereich des Grabens ebenfalls zur Südseite des ehemaligen TiP-Marktes.

Nach Auskunft beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern sowie des Landkreises Ludwigslust-Parchim sind im Plangebiet keine altlastverdächtigen Flächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. Ebenfalls liegen nach Auskunft des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern keine Anhaltspunkte auf Kampfmittelgefahren vor.

#### Umgebung

Norden:

- Angrenzend Sternberger Straße (Bundesstraße B 192), dahinter bebaute Ortslage (insbesondere Wohnbebauung)

Osten:

- Wohnhäuser an der Sternberger Straße, Wohngrundstücke an der Schweriner Straße mit rückwärtigen an das Plangebiet grenzenden Garten-, Grün- und Hofflächen (Altstadtbereich)

Süden:

- Teich mit Ufergehölzen (Regenwasserrückhaltung)

Westen:

- Wohngrundstücke an der Schulstraße mit rückwärtigen an das Plangebiet grenzenden Garten-, Grün- und Hofflächen (Altstadtbereich), dahinter weitere Wohnbebauung und südwestlich Seniorenwohnanlage

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich folgende **Baudenkmale**:

Tabelle: Baudenkmale in der Umgebung

Baudenkmal	Lage
Wohnhaus	Spiegelberg 40
Schlauchturm	Spiegelberg 42
Wohnhaus	Schulstraße 11
Wohnhaus	Schulstraße 13
Ehemaliges Gymnasium	Schulstraße 15
Trafohaus	Schulstraße
Kornmühle	Ernst-Thälmann-Straße 29

## 4. Planinhalt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „SB-Markt Sternberger Straße“ der Stadt Brüel sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung eines Standorts für den großflächigen Einzelhandel geschaffen werden. Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser B-Plan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1050 m<sup>2</sup> vor. Der Neubau des Marktes ist dabei in der südlichen Hälfte des Plangebietes geplant. Anlieferungen sollen über die Schulstraße und die dort bereits befindliche Zufahrt erfolgen. Für den motorisierten Kundenverkehr ist die Herstellung einer neuen Zufahrt zur Sternberger Straße geplant. Die hierfür erforderlichen Stellplätze sollen im nördlichen Teilbereich der Fläche zwischen Sternberger Straße und dem Markt angeordnet werden.

### 4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung von Baugebieten nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisungen legen fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind.

Im Plangebiet ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1050 m<sup>2</sup> beabsichtigt. Dazu wird im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 8 ein **Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel/Nahversorger“** nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die nach Art, Lage oder Umfang Ziele der Raumordnung und Landesplanung berühren oder sich wesentlich auf die städtebauliche Entwicklung auswirken können, außer in Kerngebieten nur in Sondergebieten mit entsprechender Zweckbestimmung zulässig. Von entsprechenden Auswirkungen ist in der Regel auszugehen, wenn die Geschossfläche 1200 m<sup>2</sup> überschreitet. Als Kriterium zur Beurteilung der Großflächigkeit können in der Regel die Verkaufsfläche oder die Geschossfläche herangezogen werden. Eine Großflächigkeit ist nach dem Urteil des BVerwG vom 24.11.2005 – 4 C 10.04 bei einer Überschreitung von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche anzunehmen. Demnach ist der geplante

Discounter als großflächiger Einzelhandel einzustufen, was die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes erforderlich macht.

Um negative Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels auf die bestehende Einzelhandelsstruktur der Stadt und ihres Nahbereiches zu vermeiden, wird für die im Sondergebiet zulässigen Einzelhandelsbetriebe eine Verkaufsflächenobergrenze von je 1050 m<sup>2</sup> und damit eine betriebsbezogene Verkaufsflächenbeschränkung festgesetzt. Entsprechend der textlichen Festsetzung 1.2 sind die Verkaufsflächen von untergeordneten Nebennutzungen der Gesamtverkaufsfläche der Hauptnutzung hinzuzurechnen. Als Nebennutzungen sollen typische Begleitnutzungen wie kleine Ladenlokale und Geschäfte bzw. Kleingastronomie wie insbesondere Backshops/Cafés zulässig sein.

Bei der Berechnung der Verkaufsfläche ist grundsätzlich die dem Kunden zugängliche Fläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes maßgeblich. Hierzu zählen unter anderem auch Schau- fenster, Kassenzonen in den Verkaufsräumen und Freiverkaufsflächen soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden. Nicht zur Verkaufsfläche zählen diejenigen Flächen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung der Waren erfolgt, die reinen Lager-, Büro- und Sozialräume sowie die Abstellflächen für Einkaufswagen. Backshops und Cafés mit Sitzmöglichkeiten gelten als Mischbetriebe aus Einzelhandel und Schank- und Speisewirtschaft, so dass nur die Thekenbereiche, nicht aber die Sitzbereiche der Verkaufsfläche zugerechnet werden.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck des festgesetzten Sondergebietes dienen, sind wie auch Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO allgemein zulässig und bedürfen daher keiner gesonderten Festsetzung. Im vorliegenden Fall können als Nebenanlagen beispielsweise Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen, Einfriedungen, Masten oder auch Anlagen zur Ver- und Entsorgung angesehen werden. Werbeanlagen (z. B. Werbepylonen) sind ebenfalls den Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zuzuordnen, soweit sie nur für den Lebensmitteldiscounter und dessen Angebotspalette werben (Eigenwerbung). Sie widersprechen damit nicht der Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes und sind daher als Werbeanlagen an der Stätte der Leistung einzuordnen. Im Bebauungsplan werden jedoch Flächen festgesetzt, die eine eingeschränkte Zulässigkeit bzw. einen Ausschluss der zuvor genannten Anlagen begründen. Diesbezüglich sind insbesondere die Ausführungen in den Kapiteln 4.4, 4.6 und 4.8 zu beachten.

## 4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Planung prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeiten und Grenzen, ein bestimmtes Investitionsvorhaben im Plangebiet zu realisieren. Das Maß der baulichen Nutzung wird in der vorliegenden Planung durch die Maßbestimmungsfaktoren Grundflächenzahl, Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die Festsetzungen zielen auf eine verträgliche Einpassung in das Ortsbild sowie gleichzeitig auf die Gewährleistung einer wirtschaftlichen Ausnutzung des Sondergebietes entsprechend seiner Zweckbestimmung ab. Somit wird das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt und nur soweit konkretisiert, wie es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist und dem Gebot der gerechten Abwägung öffentlicher und privater Belange entspricht.

### Vollgeschosse

Für das Sondergebiet wird eine **Eingeschossigkeit** als Höchstmaß festgesetzt.

Gemäß § 2 Abs. 6 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse.

### Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist erforderlich, um die Höhenentwicklung in Verbindung mit der Festsetzung zur Geschossigkeit wirksam zu begrenzen. Zu diesem Zweck wird die höchstzulässige Baukörperhöhe unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und der für das geplante Vorhaben erforderlichen Baukörperdimensionen auf **8,5 m** festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage. Als Oberkante gilt das höchste das Orts- bzw. Landschaftsbild noch prägende Bauteil (z. B. Dachfirst, Attika). Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe von 16,20 m über Normalhöhen-Null (NHN) des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016. Dies entspricht der Höhe des Gehwegs im Bereich der Zufahrt von der Sternberger Straße. Die Höhe des im Bereich des Baufeldes anstehenden befestigten Geländes variiert zwischen 15,80 m und 16,30 m NHN. Die Bezugspunkte wurden gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO im Teil B-Text festgesetzt. Ein Überschreiten der zulässigen Höhe durch Solar-/Photovoltaikanlagen und untergeordnete technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungs- oder Antennenanlagen ist zulässig.

### Grundflächenzahl

Gemäß § 19 BauNVO wird über die Grundflächenzahl (GRZ) festgelegt, wieviel Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der Grundflächen sind neben den Hauptgebäuden unter anderem auch Garagen und Stellplätze inklusive ihrer Zufahrten, Nebenanlagen wie auch ggf. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche relevant.

Im Sondergebiet wird die Grundflächenzahl auf **0,8** und damit auf den nach § 17 Abs. 1 BauNVO geltenden Orientierungswert für die Obergrenze festgesetzt. Die Festsetzung trägt dem hohen Flächenbedarf der geplanten Nutzung Rechnung und berücksichtigt damit auch den hohen Stellplatzbedarf, der im Sondergebiet zu decken ist.

## **4.3 Bauweise**

Unter Bauweise ist die Art und Weise zu verstehen, in der Gebäude in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen auf den Baugrundstücken angeordnet werden.

Festgesetzt wird eine von der offenen Bebauung **abweichende Bauweise** nach § 22 Abs. 4 BauNVO, die durch eine entsprechende textliche Festsetzung präzisiert wird. So sind Gebäude über 50 m Länge bei Einhaltung der seitlichen Grenzabstände zulässig. Der Grundstückszuschnitt erfordert eine langgezogene Bauform des Marktes über 50 m hinaus. Die Festsetzung zur abweichenden Bauweise schafft hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen. Durch die festgesetzten Baugrenzen (siehe nächstes Kapitel) wird die Länge aber nach oben begrenzt.

## **4.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Sondergebiet durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO im südlichen Bereich des Sondergebietes festgelegt. Innerhalb des so definierten Baufeldes ist das Marktgebäude zu errichten. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen wer-



den, wenn im Bebauungsplan hierzu nicht anderweitige Festlegungen getroffen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach LBauO M-V (Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern) in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können sowie für Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO.

Die Zulässigkeit von Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird für eine Teilfläche des Sondergebietes im Kreuzungsbereich von Sternberger Straße und Schulstraße (Fläche mit Anpflanzgebot gemäß Festlegung im Plan-Teil A) ausgeschlossen bzw. stark eingeschränkt. Planerisches Ziel ist die (weitgehende) Freihaltung des straßennahen Bereichs von baulichen Anlagen aus Gründen der Verkehrssicherheit (Vermeidung von Sichtbehinderungen bzw. Gewährleistung der Sichtbarkeit der Verkehrsteilnehmer). Damit wird eine die Verkehrssicherheit betreffende Empfehlung aus dem Verkehrsgutachten aufgegriffen. Als Ausnahme hiervon ist die Errichtung eines Werbepylons (nur für die Eigenwerbung des Lebensmittelmarktes) außerhalb des Sichtdreiecks für die Ausfahrt zur Bundesstraße zulässig. Da gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO durch ein Anpflanzgebot (siehe Kapitel 4.8) bereits eine anderweitige Festlegung für den betreffenden Teilbereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche getroffen und hierüber eine (mit Ausnahme des Werbepylons) bauliche Nutzung ausgeschlossen wird, erübrigt sich eine Festsetzung auf Grundlage des § 23 BauNVO.

Weitere Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Anlagen nach den §§ 12 und 14 BauNVO werden im Text-Teil B für den Gewässerschutzstreifen des lokalen Entwässerungsgrabens im Plangebiet getroffen. Das teils offene, teils verrohrte Gewässer befindet sich in Trägerschaft der Stadt Brüel. Der innerhalb des festgesetzten Sondergebietes verlaufende Abschnitt des Grabens soll im Zuge der Errichtung des Lebensmittelmarktes verrohrt werden, so dass die Fläche insbesondere für die Anlage von Stellplätzen genutzt werden kann. Zur Gewährleistung der Unterhaltung der Entwässerungsanlage werden Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen im Bereich eines in der Planzeichnung dargestellten Schutzstreifens ausgeschlossen. Nicht überdachte Stellplätze, Zuwegungen und sonstige befestigte Flächen sind zulässig, da die Unterhaltung, insbesondere die Befahrung mit Unterhaltungstechnik, hierdurch gewährleistet bleibt und nicht wesentlich erschwert wird. Von Seiten der Stadt wird die Freihaltung eines beidseitigen Schutzstreifens von 3 m Breite als ausreichend erachtet. So kann die Unterhaltung der Entwässerungsanlage sichergestellt werden, ohne die Baufreiheit im Sondergebiet unverhältnismäßig einzuschränken. Die 3 m bemessen sich im bereits verrohrten (südlichen) und dem zu verrohrenden (nördlichen) Abschnitt von der der Rohrleitung. Die geplante Verrohrung soll dem Verlauf der jetzigen Grabensohle im betreffenden nördlichen Abschnitt folgen. Der mittlere Abschnitt soll als Graben erhalten bleiben. Hier bemisst sich der Schutzstreifen von der Böschungsoberkante des Grabens. Der Schutzstreifen ist in der Planzeichnung dargestellt. Im Bereich des zu verrohrenden Abschnitts entspricht der Schutzstreifen der Umgrenzung für die mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche (siehe Kapitel 4.6).

Für die übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet werden keine einschränkenden Festsetzungen getroffen. Somit können hier Nebenanlagen und insbesondere die für den Lebensmittelmarkt erforderlichen Stellplätze angeordnet werden.

#### **4.5 Verkehrsflächen**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über öffentliche Straßenverkehrsflächen. Dies sind die Sternberger Straße (B 192) im Norden sowie die Schulstraße im Westen. Der motorisierte Kundenverkehr soll über eine neu zu errichtende Grundstückszufahrt an der Sternberger Straße erfolgen. In der Planzeichnung ist für den betreffenden Bereich eine öffentliche Straßenverkehrsfläche in Verbindung mit einem Ein- und Ausfahrtsbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Grundstückszufahrt ist in diesem Bereich mit einer Breite von maximal 5,50 m anzulegen. Mit der Beschränkung der Zufahrtsbreite wird eine Forderung des Straßenbauamtes Schwerin als für die Bundesstraße zuständige Behörde verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt. Da die Anlieferungen für den geplanten Lebensmittelmarkt mit Lkw generell über die Schulstraße und die dortige Zufahrt vorgesehen sind, ist eine Zufahrtsbreite von 5,50 m an der

B 192 ausreichend, um den Begegnungsfall Pkw/Kleintransporter zu gewährleisten. Für den ausfahrenden Verkehr ist somit eine gemeinsame Fahrspur für Rechts- und Linksabbieger vorzusehen. Die maximale Zufahrtsbreite gilt nicht für die am Knotenpunkt auszubildenden Kurvenradien sowie für dem Fußgängerverkehr vorbehaltene Gehwege. Gemäß RAST 06 sind an Knotenpunkten für wartepflichtige Kraftfahrer Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Dieser Anforderung wird über die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (Text-Teil Nr. 8.2) Rechnung getragen. Nach RAST 06 ist weiterhin ein Einbiegen mit einer zumutbaren Behinderung bevorrechtigter Kfz gewährleistet, wenn entsprechende Sichtdreiecke freigehalten werden. In der Planzeichnung ist ein zum Nachweis der Anfahrsicht bei Halt vor dem Gehweg und einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Bundesstraße von 50 km/h konstruiertes Sichtdreieck dargestellt. Hieraus wird ersichtlich, dass die Sicht für aus dem Sondergebiet ausfahrende Kfz durch den baulichen Bestand (Haus Nr. 3) eingeschränkt wird. *Somit ist es erforderlich, dass die Fahrzeugführer an der Sichtlinie vor dem Gehweg anhalten.* Für ein freies Sichtfeld nach Osten müssten aus dem Sondergebiet kommende Kfz somit teilweise bis auf den straßenbegleitenden Gehweg vorfahren. *Zur Verbesserung des östlichen Sichtfelds sollte die Zufahrt an den westlichen Rand des festgesetzten Einfahrtsbereiches hergestellt werden.* Es können nach Erfordernis aber auch ergänzende Maßnahmen erwogen werden. Beispielfhaft wurden diesbezüglich im Verkehrsgutachten Sichtspiegel oder das Einrichten einer Tempo-30-Zone empfohlen (siehe auch Kapitel 7.1.4). *Das Einrichten einer Tempo-30-Zone scheidet im vorliegenden Fall jedoch aus, da sich die Zonen-Anordnung gemäß § 45 Abs. 1c S. 2 StVO nicht auf Straßen des überörtlichen Verkehrs (Bundes-, Landes- und Kreisstraßen) erstrecken darf.*

Im Übrigen werden Zufahrten von der Sternberger Straße und Schulstraße ausgeschlossen. Lediglich für den Lieferverkehr verbleibt eine Grundstückszufahrt im Südwesten des Plangebietes. Der in der Planzeichnung festgelegte Ein- und Ausfahrtsbereich kennzeichnet im Wesentlichen dabei den Bereich der bereits bestehenden Zufahrt. Auf der Südseite der Zufahrt wird lediglich ein kleiner Teilbereich des Flurstücks 42/3 zur Aufweitung des Ein-/Ausfahrtstrichters in das Sondergebiet einbezogen.

Im Nordwesten des Plangebietes wird der im Geltungsbereich befindliche Teil des bestehenden Gehwegs ebenfalls als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Hiermit soll lediglich der bestehende öffentliche Verkehrsraum gesichert werden.

Für den ruhenden Verkehr sollen entsprechende Stellplätze im Sondergebiet hergestellt werden. Gemäß § 12 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig, soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt wird. Im vorliegenden Bebauungsplan erfolgen keine Flächenfestsetzungen, die eine räumliche Anordnung herzustellender Stellplätze vorgeben, es werden jedoch konkretisierende Regelungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen auf bestimmten Teilflächen des Sondergebietes getroffen (siehe Kapitel 4.4). Eine mittelbare Steuerung ist auch durch die Festsetzungen des Ein- und Ausfahrtsbereiches von der B 192 und des Baufelds (in der das Marktgebäude anzuordnen ist) gegeben. Dementsprechend sind Stellplätze, mit Ausnahme der Fläche mit Anpflanzgebot (siehe Kapitel 4.8), im nördlichen Teil des Sondergebietes herzustellen. Angaben über Zahl und Größe der herzustellenden Stellplätze enthält die EAR 05 (Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs), die bei der Objektplanung zu berücksichtigen sind. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind mindestens 64 Kundenstellplätze inklusive 3 behindertengerechter Parkstände vorgesehen.

#### **4.6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB können im Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen festgesetzt werden. Die entsprechenden Rechte werden dadurch aber noch nicht begründet, so dass es nachfolgend noch einer grundbuchlichen Eintragung bedarf. Durch die Festsetzung im Bebauungsplan wird jedoch verhindert, dass betroffene Flächen bebaut oder anderweitig so genutzt werden, dass Geh-, Fahr- und Leitungsrechte später nicht mehr umgesetzt werden können.

In der vorliegenden Planung wird nach der zuvor genannten Rechtsgrundlage die Fläche L1 als mit Leitungsrechten zu belastende Fläche in der Planzeichnung festgesetzt. Die Flächenfestsetzung korrespondiert mit der textlichen Festsetzungen 6.1. Danach ist die Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der für den Bau und die Unterhaltung des Gewässers zuständigen Trägerschaft zu belasten. Der bestehende Entwässerungsgraben befindet sich in Trägerschaft der Stadt Brühl. Zugunsten der Herstellung erforderlicher Stellplätze für den geplanten Lebensmittelmarkt soll der innerhalb des Sondergebietes verlaufende Abschnitt des Grabens im Zuge der Neubebauung des Gebietes verrohrt werden. Durch die Stadt Brühl ist die Veräußerung der betreffenden Flurstücke bzw. Teilflächen an den Vorhabenträger geplant, so dass die geplante Verrohrung selbst, wie auch die Unterhaltung dieser Rohrleitung, im Bebauungsplan über eine entsprechende Festsetzung berücksichtigt werden soll. Analog zur Festlegung des Schutzstreifens für die betreffende Entwässerungsanlage (siehe Kapitel 4.4) erstreckt sich die mit dem Leitungsrecht zu belastende Fläche auf einer Breite von 3 m beidseitig der Verrohrung (geplanter Verlauf entspricht jetziger Grabensohle). Vom Leitungsrecht wird ebenfalls die bestehende Verrohrung erfasst, die im Norden die Bundesstraße unterquert. An der Sondergebietsgrenze zu den westlich anliegenden Wohngrundstücke kann teilweise nicht die vollständige Breite von 3 m gewährleistet werden. Das Leitungsrecht wird daher bis maximal an die Baugebietsgrenze eingeräumt, um eine Belastung der bestehenden Wohngrundstücke zu vermeiden. Der Bau sowie die Unterhaltung des Gewässers bleiben trotz dessen gewährleistet und werden hierdurch nur geringfügig eingeschränkt.

#### **4.7 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können in Bebauungsplänen freizuhaltende Schutzflächen bzw. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt werden. Im vorliegenden B-Plan wird von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht, um die planungsrechtliche Grundlage für gezielte Maßnahmen zum Immissionsschutz zu schaffen. Damit werden vor allem den Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 BauGB Rechnung getragen. Die betreffenden Flächen befinden sich im Nordosten des Plangebietes an der Grenze zum benachbarten Flurstück 52. Die Anordnung der Flächen erfolgte entsprechend der als Anhang beigefügten Schalltechnischen Untersuchung, um so in Verbindung mit konkret festgesetzten Maßnahmen den erforderlichen Immissionsschutz für benachbarte schutzbedürftige Nutzungen zu gewährleisten. Zu den Maßnahmen siehe auch *Wechselwirkungen zwischen dem Plangebiet und seiner Umgebung* (Kapitel 7.1.3).

#### **4.8 Anpflanzgebote**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ermöglicht Festsetzungen über das Anpflanzen oder auch die Erhaltung von Grünstrukturen. Für den nördlichen Bereich des Sondergebietes wird überlagernd eine Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (im Plan-Teil A) i.V.m. mit einem Anpflanzgebot (im Text-Teil B) nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a festgesetzt. Ziel der Festsetzung ist die Schaffung einer kleinen insektenfreundlichen Grünstruktur, die als Blumenwiese oder als Bodendecker-/Staudenfläche auszuprägen ist. Durch Vorgabe einer maximalen Wuchshöhe wird auch den zu wahrenenden Sichtbeziehungen für Verkehrsteilnehmer im Bereich der Knotenpunkte an der Sternberger Straße (Zufahrt Lebensmittelmarkt sowie Schulstraße) Rechnung getragen. Mit dem Anpflanzgebot wird eine bauliche Nutzung der betreffenden Fläche ausgeschlossen. Unter Berücksichtigung der örtlichen Situation (Lage der Fläche an der Erschließungsstraße bzw. Zufahrt zum Sondergebiet) wird in der textlichen Festsetzung lediglich eine Ausnahme für einen Werbepylon (nur für die Eigenwerbung des Lebensmittelmarktes) definiert. Hierdurch wird nur ein marginaler Flächenanteil beansprucht, so dass die Ausnahme nicht im Widerspruch zum Anpflanzgebot steht und dessen Zweck gewahrt bleibt.

Des Weiteren wird ein Pflanzstandort für einen Laubbaum im nordwestlichen Bereich des Sondergebietes festgelegt. Dieser steht im Zusammenhang mit dem in Kapitel 6.4 berechneten Kompensationsbedarf für Baumrodungen im Plangebiet. Der Pflanzstandort wurde unter Berücksichtigung herzustellender Stellplätze und mit adäquatem Abstand zu Nachbargrundstücken festgelegt, so dass der dauerhafte Erhalt des Baums in Einklang mit der Sondergebietsnutzung steht.

## 4.9 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt sich als ehemaliger Einzelhandelsstandort in zentraler innerörtlicher Lage dar, welches daher bereits grundsätzlich durch die erforderlichen Medien der Ver- und Entsorgung erschlossen ist. Die konkreten Anschlusspunkte an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze, etwaige Erneuerungen bzw. Umverlegungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Betreibern abzustimmen.

### Trinkwasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung liegt im Zuständigkeitsbereich der mea Energieagentur Mecklenburg-Vorpommern GmbH (Tochtergesellschaft der WEMAG) und erfolgt über den zentralen Anschluss an das Wasserwerk Brüel. *Der Trinkwasserhausanschluss für das Flurstück 53/4 wurde im Jahr 2022 getrennt. Für die Neuerrichtung des Trinkwasserhausanschlusses ist ein neuer Hausanschlussantrag an den Trinkwasserversorger zu stellen.*

### Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung liegt im Zuständigkeitsbereich der BAE Brüeler Abwasserentsorgungsgesellschaft mbH (über WEMAG AG). Das anfallende sanitäre Abwasser ist in das zentrale Abwasserleitungssystem einzuleiten. Diesbezüglich gilt die Entwässerungssatzung der Stadt Brüel.

### Niederschlagsentwässerung:

Die BAE Brüeler Abwasserentsorgungsgesellschaft mbH (über WEMAG AG) betreibt in Brüel das Kanalnetz für die Niederschlagswasserentsorgung. Anfallendes Niederschlagswasser der Dach- und befestigten Flächen ist in die Regenwasserkanalisation einzuleiten. Diesbezüglich gilt die Entwässerungssatzung der Stadt Brüel. Die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser wurde im Rahmen einer Baugrunderkundung<sup>3</sup> geprüft. Die Untersuchungen zeigten jedoch, dass die anstehenden Böden bzw. Auffüllungen mäßige bis schlechte Versickerungseigenschaften aufweisen. Der für die Bemessung einer Versickerungsanlage anzusetzende Durchlässigkeitsbeiwert liegt nur knapp über dem Minimalwert des hierfür einschlägigen Regelwerks ATV-DVWK-A 138. Bei der Anordnung von Versickerungsanlagen wäre weiterhin darauf zu achten, dass keine die Versickerung hemmenden Böden (Schluff, Lehm) unterhalb der Sohle der Versickerungsanlage vorhanden sind und ein Mindestabstand der Versickerungsanlagen von 1 m zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand eingehalten wird. Grundwasser wurde bei der Baugrunderkundung bereits kurz unter der Geländeoberfläche (Grundwasserflurabstand ca. 1,4 m) Vor diesem Hintergrund ist eine Versickerung nicht bzw. nur stark eingeschränkt möglich und beschränkt sich auf die entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 unversiegelt zu belassenen Flächen im Sondergebiet.

### Gasversorgung:

Die Grundversorgung mit Erdgas erfolgt in Brüel über das Netz der HanseGas GmbH. Das Plangebiet ist durch eine Gas-Mitteldruckleitung erschlossen.

### Elektroenergie:

Die Grundversorgung mit Elektroenergie erfolgt über das Verteilnetz der WEMAG Netz GmbH. Das Plangebiet ist durch ein 0,4 kV Erdkabel erschlossen.

### Telekommunikation:

Die WEMACOM plant die Verlegung von Versorgungsanlagen (Breitbandausbau).

### Abfallentsorgung:

Die Abfallentsorgung regelt sich nach der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Zuständig hierfür zeigt sich der Abfallwirtschaftsbetrieb Ludwigslust-Parchim als Eigenbetrieb des Landkreises.

<sup>3</sup> WESSLING GmbH: Baugrundgutachten vom 09.06.2020



### Löschwasserversorgung

Für das Sondergebiet „Einzelhandel/Nahversorger“ ist gemäß LBauO M-V, dem BrSchG M-V und dem Arbeitsblatt W 405 der DVGW in Verbindung mit der DVGW-Information Wasser Nr. 99 (November 2018) bei einer mittleren Brandgefährdung eine Löschwassermenge von 1600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zu gewährleisten. Eine öffentliche Löschwasserentnahmestelle der Stadt Brüel befindet sich in ca. 50 m Entfernung nordwestlich des Sondergebietes am Parkplatz des derzeitigen Penny-Marktes. Die Löschwasserentnahme erfolgt hier aus dem Mühlenbach. Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des 300 m Radius um die Entnahmestelle, so dass die Löschwasserversorgung vollständig hierüber abgesichert ist. Die Entnahmestelle ist auf der Planzeichnung dargestellt.

## **5. Örtliche Bauvorschriften**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V können örtliche Bauvorschriften auch durch einen Bebauungsplan erlassen werden. Im Rahmen des B-Plans Nr. 8 sollen im Zusammenhang mit der Sondergebietsnutzung Vorschriften über die Anforderungen an die äußere Gestaltung von Werbeanlagen nach § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V erlassen werden, damit sich diese in das Ortsbild einfügen. Folgende örtliche Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 8.

- Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über die Traufhöhe hinausragen.
- Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Gesamthöhe von 8,5 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt (16,20 m über NHN) nicht überschreiten.
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.

Durch die Höhenbeschränkung für Werbeanlagen wird auf eine Minderung der Fernwirkung abgezielt. Die Höhenbegrenzung für freistehende Anlagen orientiert sich an der im Sondergebiet SO 1 zulässigen maximalen Oberkante baulicher Anlagen. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig, da sie gegenüber normal beleuchteten Anlagen eine signifikant erhöhte optische Auffälligkeit besitzen und eine entsprechende Überprägung des Ortsbildes vermieden werden soll. Darüber hinaus können Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht zu einer Störung bzw. Gefährdung des Verkehrs auf der Bundesstraße B192 beitragen.

## **6. Umweltbelange**

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der zum vorliegenden Bebauungsplan durchgeführten Umweltprüfung inklusive des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (AFB) zusammen und ist als gesonderter Teil der Begründung beigefügt. Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erforderlichen Aussagen.



Abbildung: Hauptbiotoptypen im Bereich des Plangebietes (Bildquelle: GAIA MV, Abfrage vom 12.05.2022)

Vom Vorhaben sind betroffen:

- Einzelbäume (BBA / BBJ), auch nach § 18 NatSchAG geschützt, in städtischer Grünanlage mit Altbäumen (PSA)
- Gewerbegebiet inkl. befestigte Flächen (OIG)
- Intensiv unterhaltener offener Graben (FGY); überbaut (FGR)
- Zierrasen (PEG / PER)
- Ruderales Staudenflur frischer Standorte (ehemalige kleinflächige Grünflächen) (RHU)



Angrenzend:

- Norden: Bundesstraße B192 (OVL) und Altstadt (OKA)
- Osten: Altstadt (OKA)
- Süden: Teich (Abgrabung nach 1991) (SYS) / Ufergehölz (VSX)
- Westen Altstadt (OKA) mit rückwärtigen Gärten

Eine detailliertere Biotoptypenkartierung für das Plangebiet liegt dem B-Plan als Anlage bei.

Der zu überplanende Standort wird seit mindestens 2002 als hochversiegelter Gewerbestandort genutzt. Der Kernbereich der Fläche war auch davor bereits gewerblich genutzt (siehe nachfolgende Abbildung).

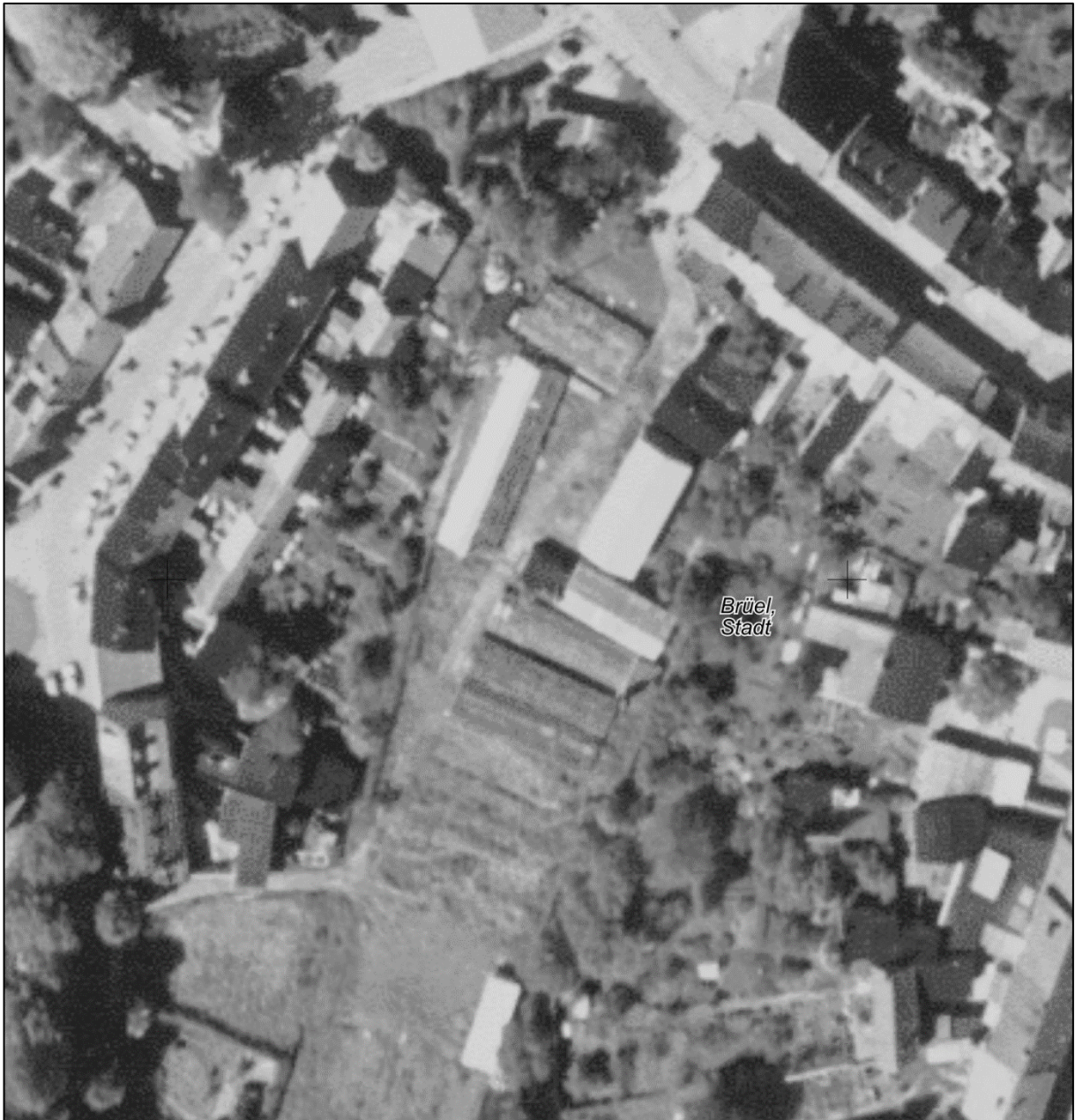


Abbildung: Luftbild 1991 (Quelle: GAIA MV, Abfrage vom 12.05.2022)

## 6.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes

### Nationale Schutzgebiete

- NP 7 Sternberger Seenland - gebietsübergreifend
- LSG L 50b Mittleres Warnowtal (Ludwigslust-Parchim) ca. 380 m östlich außerhalb des Stadtgebietes

### Natura 2000-Gebiete

- keine im 1 km Umkreis

### gesetzlich geschützte Biotop

im Geltungsbereich / im 50 m Wirkradius

- keine

im 200 m Wirkradius

- PCH01797 Große Feuchtwiese im Westen von Brüel - Gesetzesbegriff: Seggen- und bin-senreiche Nasswiesen; Röhrichtbestände und Riede

### Alleen und Baumreihen nach § 19 NatSchAG M-V

am Geltungsbereich / im 50 m Wirkradius

- keine

## 6.2 Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von sonstigen Auswirkungen

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden. Folgende Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind vorgesehen:

1. Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes oder Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche, festgestellt, ist der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises darüber Mitteilung zu machen.
2. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.
3. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
4. Lagerung, Abfüllen und Umschlag sowie die Verwendung von wassergefährdenden Stoffen hat so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.
5. Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen), mit denen auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind einen Monat vor Baubeginn der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Arbeiten sind so auszuführen, dass keine Verunreinigungen von Boden und Gewässern entstehen. Bei Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen.
6. *Beim Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen, Gemischen und Bodenmaterial für z. B. Zuwegungen und Stellflächen ist die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von*



*mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186) geändert worden ist, zu beachten.*

7. *Bei der Bodenverwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen sind 70 % der Vorsorgewerte einzuhalten und es ist vorab von der LFB Rostock eine Stellungnahme einzuholen und zu beachten. Der schriftliche Nachweis ist auf Verlangen vorzulegen.*
8. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und, soweit im Umfang möglich, zum Wiedereinbau höhengerecht entsprechend der Ursprungsschichtung einzusetzen. Toleriert wird in Anlehnung an die DIN 19731 eine max. 20 cm mächtige Überdeckung. Eine Nutzung zum Ausgleich von Bodenbewegungen verstößt gegen den sparsamen Umgang mit Mutterboden, wenn dieser zu tief eingebaut oder mit anderem Oberboden überschüttet wird.
9. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrtrassen, Lagerflächen o. dgl. sollen auf zukünftig befestigte Flächen konzentriert werden. Werden ausnahmsweise andere Flächen während der Bauzeit als z. B. Fahrtrasse oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese gegen Schädigungen zu schützen. Baustraßen von 35 cm Mächtigkeit sind i.d.R. geeignet, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Für deren vollständigen Rückbau sind diese auf ausreichend überlappendem Vlies (Geotextil) herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig feuchtem Boden können andere Schutzmaßnahmen, wie Baustraßenplatten oder Bodenschutzmatten, geprüft werden.
10. Die Bauausführung der Versickerungsanlagen hat entsprechend Arbeitsblatt DWA – A 138 zu erfolgen. Bodenverhältnisse und Grundwasserstände sind zu beachten.
11. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u. a. Abwasser darf ungereinigt / verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
12. Bäume dürfen im Wurzelbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u. ä. im Kronentraufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis).
13. Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem uv-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.

### **6.3 Eingriffsbewertung**

*Entsprechend Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zum Bebauungsplan Nr. 8 "SB-Markt Sternberger Straße" der Stadt Brüel, Amt Sternberger Seenlandschaft vom 01.03.2024 sind die Flächen im Geltungsbereich bereits überwiegend versiegelt und befinden sich im Zusammenhang mit bebauten Ortsteilen. Von einer Bilanzierung der flächigen Eingriffe kann daher abgesehen werden. Die Entbehrlichkeit der naturschutzfachlichen Kompensation im Innenbereich wird auch durch den § 18 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz gedeckt. Die zuvor erstellte Eingriffsbilanzierung bleibt aber zum Zweck der Dokumentation im Folgenden in der Begründung enthalten. Damit wird auch die Geringfügigkeit des Eingriffs und der hohe Bestand der Flächenversiegelung dokumentiert.*

#### Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Die nachfolgende Bilanzierung wurde nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE 2018) erarbeitet. Die Nummerierung entspricht der Nummerierung der HzE in der Neufassung von 2018.

##### 1. Vorgaben zur Bewertung von Eingriffen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels,

die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Beeinträchtigungen im Sinne des Gesetzes sind als erheblich einzustufen, wenn die Dauer des Eingriffs bzw. die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen voraussichtlich länger als fünf Jahre andauern werden. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Einwirkungsbereich des Eingriffs sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erfassen und zu bewerten. Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist zwischen einem multifunktionalen und einem additiven Kompensationsbedarf zu unterscheiden.

Für die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs wird das Indikatorprinzip zugrunde gelegt, wonach die Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und das Landschaftsbild miterfassen und berücksichtigen, soweit es sich dabei um Funktionsausprägungen von allgemeiner Bedeutung handelt. Bei der Betroffenheit dieser Schutzgüter mit Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung sind die jeweils beeinträchtigten Funktionen im Einzelnen zu erfassen und zu bewerten, wodurch sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergeben kann (additiver Kompensationsbedarf).

Die Ermittlung erfolgt nach dem multifunktionalen Kompensationsbedarf.

## 2. Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die im Einwirkungsbereich des Eingriffs liegenden Biotoptypen sind stets zu erfassen und zu bewerten.

Die Erfassung der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der vom LUNG M-V herausgegebenen Biotopkartieranleitung in der jeweils aktuellen Fassung.

Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent in m<sup>2</sup> (m<sup>2</sup> EFA) angegeben.

### 2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp ist aus der Anlage 3 die naturschutzfachliche Wertstufe zu entnehmen. Die naturschutzfachliche Wertstufe wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ auf der Grundlage der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006) bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung. Jeder Wertstufe ist, mit Ausnahme der Wertstufe 0, ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet.

*Tabelle 1 Wertstufenermittlung*

Biotop	Name	WS	BW
BBA	Einzelbäume		
OIG	Gewerbegebiet / Parkplatz	0	0
OVF	Gehweg	0	0
FGY	Intensiv unterhaltener offener Graben	1	1,5
FGR	überbauter Graben	0	0
PER	artenarmer Zierrasen	0	1
PEG	artenreicher Zierrasen	1	1,5
PSA	Grünanlage mit Altbäumen	2	3
PWY	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	0	1
RHU	Ruderales Staudenflur frischer Standorte	2	3

Tabelle 2 Flächenbilanz

Biotop	Fläche	m <sup>2</sup>	zusätzliche Versieglg. m <sup>2</sup>	Bemerkung
OIG	Gewerbegebiet / Parkplatz	4.097,00		Bestandsdurchlauf
OVF	Gehweg	80,00		Bestandsdurchlauf
FGY	Intensiv unterhaltener offener Graben	523,00	330,00	
PER	artenarmer Zierrasen	405,00	100,00	
PEG	artenreicher Zierrasen	189,00		
PSA	Grünanlage mit Altbäumen	604,00	50,00	
PHY	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	12,00	50,00	
RHU	Ruderale Staudenflur frischer Standorte	72,00	72,00	
		5.982,00	602,00	

## 2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor).

Tabelle 3 Lagefaktoren

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen* / zwischen Störquellen	0,75
* Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelten ländlichen Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

## 2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Tabelle 4 Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Biotoptyp	Lage	Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biotoptyps	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ]
OIG	Gewerbegebiet / Parkplatz	4.097,00	0,0	0,75	0,00
OVF	Gehweg	80,00	0,0	0,75	0,00
FGY	Intensiv unterhaltener offener Graben	523,00	1,5	0,75	588,38
PER	artenarmer Zierrasen	405,00	1,0	0,75	303,75
PEG	artenreicher Zierrasen	189,00	1,5	0,75	212,63
PSA	Grünanlage mit Altbäumen	604,00	3,0	0,75	1.359,00
PHY	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	12,00	1,0	0,75	9,00
RHU	Ruderale Staudenflur frischer Standorte	72,00	3,0	0,75	162,00
	Summe	5.982,00			2.634,75

#### 2.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird (Tabelle). Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab.

Es werden keine Biotope bis in eine Entfernung von 50 m / 200 m zu berücksichtigen bzw. es werden keine Beeinträchtigungen eingestellt.

Tabelle 5 Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Biotoptyp	Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biotoptyps	Biotoptypwert	Wirkfaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m <sup>2</sup> EFÄ]
-----------	---	---------------	------------	---

Keine

#### 2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biotoptypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m<sup>2</sup> zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2 / 0,5 zu berücksichtigen.

Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt:

Für die Sondergebietsfläche wird mit einer GRZ von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO gerechnet. Berechnet wird nur die zusätzliche Versiegelung.

Tabelle 6 Versiegelung

	Lage	überbaute Fläche in m <sup>2</sup> hier GR	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ]
FGY	Intensiv unterhaltener offener Graben	330,00	0,5	165,0
PSA	Grünanlage mit Altbäumen	50,00	0,5	25,0
PHY	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	50,00	0,5	25,0
PER	artenarmer Zierrasen	100,00	0,5	50,0
RHU	Ruderales Staudenflur frischer Standorte	72,00	0,5	36,0
		602,0		301,0

#### 2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den unter 2.3 – 2.5 berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Tabelle 7 multifunktionalen Kompensationsbedarf

Eingriffsflächen- äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ]	Eingriffsflächen- äquivalent für Funktions- beeinträchtigung [m <sup>2</sup> EFÄ]	Eingriffsflächen- äquivalent für Teil-/ Voll-versiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ]	Multifunktionaler Kompensations- bedarf [m <sup>2</sup> EFÄ]
2.634,75	0,00	301,00	2.935,75

2.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf  
Mit dem Eingriffsvorhaben werden häufig auch sogenannte kompensationsmindernde Maßnahmen durchgeführt. Darunter sind Maßnahmen zu verstehen, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen besitzen, gleichwohl eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben, was zur Minderung des ermittelten Kompensationsbedarfs führt.

Es werden keine kompensationsmindernden Maßnahmen festgesetzt (Die ausführliche Beschreibung und Bewertung der kompensationsmindernden Maßnahmen ist der Anlage 6 der HzE zu entnehmen).

Tabelle 8 kompensationsmindernde Maßnahmen

Fläche der kompensations- mindernden Maßnahme	Wert der kompensations- mindernden Maßnahme incl. 0,5 Entsiegelungszuschlag	Leistungs- faktor	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m <sup>2</sup> EFÄ]
Keine			

### 2.8 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Als hochintegrativer Ausdruck landschaftlicher Ökosysteme wurde der biotische Komplex zur Bestimmung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs herangezogen. Eine verbal-argumentative Bestimmung des additiven Kompensationsbedarfes ist nicht erforderlich. Der um das Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahmen korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf lautet:

Tabelle 9 additiver Kompensationsbedarf

Multifunktionaler Kompensationsbed arf [m <sup>2</sup> EFÄ]	Flächenäquivalent der kompensations- mindernden Maßnahme [m <sup>2</sup> EFÄ]	Korrigierter multifunktionaler Kompensations- bedarf [m <sup>2</sup> EFÄ]
2.935,75	0,00	2.935,75

### 3. Bewertung von befristeten Eingriffen

Die Eingriffe sind als dauerhaft einzustufen.

### 4. Anforderungen an die Kompensation

#### 4.2 Auswahl der Kompensationsmaßnahme

Es werden keine Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Es wird auf ein Ökokonto zurückgegriffen.

Tabelle 10 Kompensationsmaßnahme

keine

#### 4.3 Ermittlung des Kompensationsumfanges

Keiner

#### 4.4 Entsiegelungszuschlag

keiner



#### 4.5 Lagezuschlag keiner

#### 4.6 Berücksichtigung von Störquellen Es sind Störquellen einzustellen.

#### 5. Gesamtbilanzierung

Es *wären* 2.936 EFÄ auszugleichen.

*Bis zum Entwurf wurde auf eine Eingriffsbilanzierung abgestellt. Bezugnehmend auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde kann auch bei einem Bebauungsplan im Regelverfahren nach § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB von einer Eingriffsbilanzierung abgesehen werden. Daher wurde geprüft, ob Eingriffe bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans zulässig gewesen wären oder erfolgt sind. Da die Flächen heute bereits überwiegend versiegelt sind bzw. eine Versiegelung nach § 34 BauGB zulässig war (Lage in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil), ist kein Ausgleich erforderlich.*

*Es erfolgt keine signifikante Mehrversiegelung im Vergleich zum Bestand (4.177m<sup>2</sup> im Bestand versiegelt, 602m<sup>2</sup> mögliche Mehrversiegelung = 10% des Geltungsbereiches).*

*Bei der Geringfügigkeit der Mehrversiegelung ist der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 18 Abs. 1 und 2 BNatSchG nicht zwingend. Daher wird auf einen Ausgleich verzichtet.*

#### **6.4 Baumschutz**

Im Geltungsbereich sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume vorhanden. Die Bäume sollen gerodet werden. Einige Bäume sind durch falsche Pflege keine Zukunftsbäume, einige abgängig und einige sichtbehindernd.

Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Erdarbeiten, Ablagerungen (z. B. Bau- bzw. Erdmaterial) u. ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde.

Fällungen von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen bedürfen der vorherigen Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde. Der Ersatz ist entsprechend Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007 Anlage 1 zu berechnen (STU < 150 cm = 1:1; STU 150 -> 250 cm = 1:2; STU < 250 cm = 1:3).

Zur Vermeidung verkehrlicher Sichtbehinderung, zugunsten der Herstellung von Stellplätzen für den geplanten Lebensmittelmarkt sowie teilweise aufgrund der fehlenden Vitalität einiger Bäume sind die Bäume der Grünfläche zu roden. Von 19 Bäumen, davon 3 tot und 6 absterbend, sind 8 Bäume nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Die Buche und die Birke (mit den drei deutlichen Morschungen im Mittelstammbereich) sind dabei die prägenden Bäume

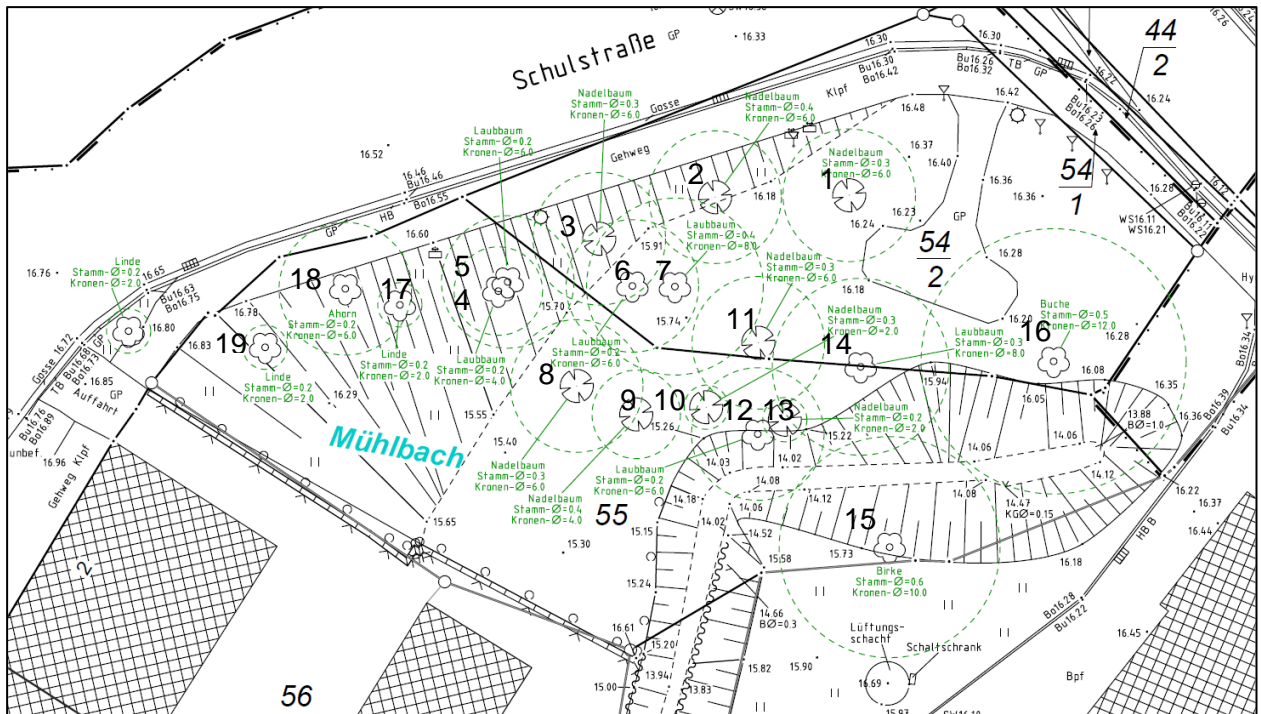


Abbildung: Ausschnitt Vermesserplan mit Bestandsbäumen (Quelle: Vermessungsbüro Jansen)

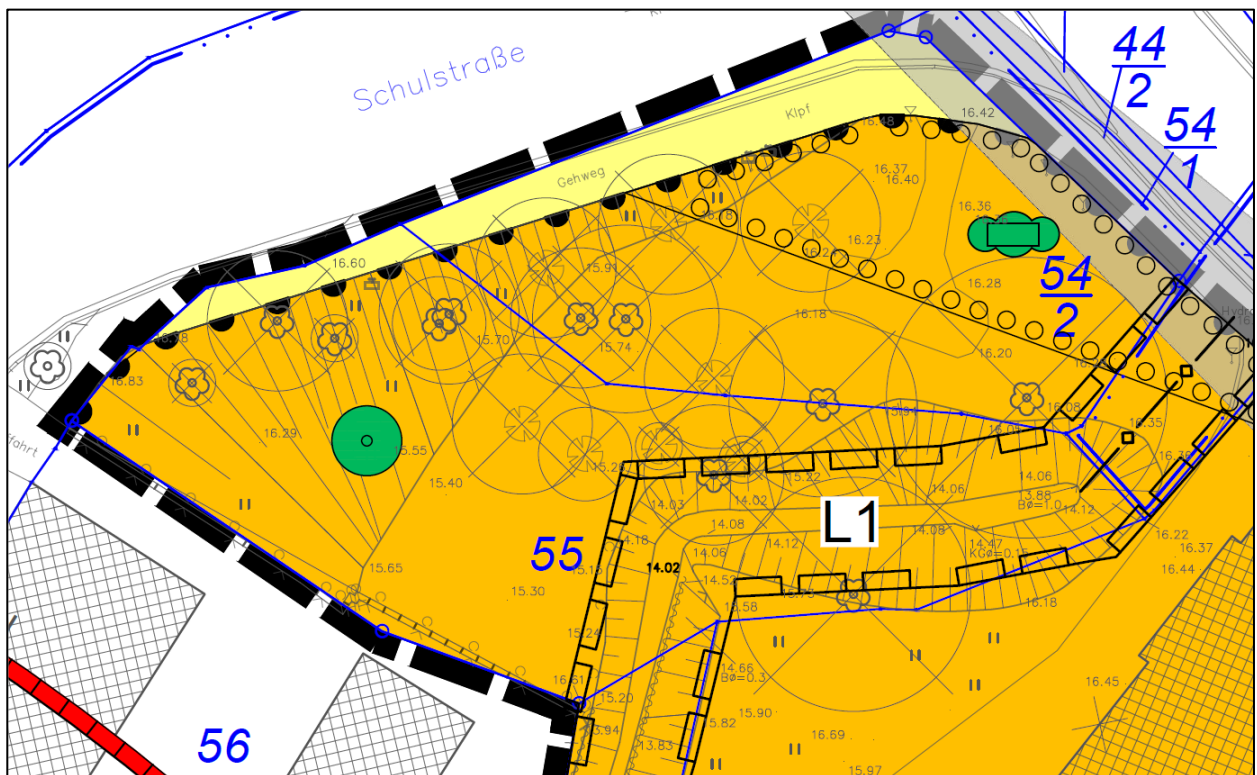


Abbildung: Ausschnitt B-Plan-Entwurf mit zu rodenden Bäumen

Tabelle: Bestandsbäume im Plangebiet (inkl. Bäume nach § 18 NatSchAG M-V)

Nr.	Baum	Stammumfang in cm	Kronendurchmesser in m	Rodung	Beeinträchtigung	Ersatz
1	Fichte	87	6	x	abgestorben	0
2	Fichte	102	6	x	absterbend	1
3	Fichte	91	6	x	absterbend	0
4	Esche	91	4	x		0
5	Esche	60	6	x	absterbend	0
6	Esche	149 in 0,2m Höhe	8	x		1
7	Esche	126	6	x		1
8	Douglasie	88	6	x	absterbend	0
9	Douglasie	117	6	x		1
10	Douglasie	86	2	x	absterbend	0
11	Douglasie	80	6	x	abgestorben	0
12	Esche	134 in 0,3m Höhe	6	x	absterbend	1
13	Douglasie	66	2	x	abgestorben	0
14	Ulme	111	8	x		1
15	Birke	181	10	x		2
16	Buche	173	12	x		2
17	Linde	63	2	x	gekappt	0
18	Ahorn	40	6	x	Rußrindenkrankheit	0
19	Linde	55	2	x	gekappt	0
						<b>10</b>

Als Ersatz für Baumrodungen sind 10 Laubbäume in der Qualität Hst. 3 x v. STU 14-16 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Hierfür sind unterschiedliche Pflanzstandorte vorgesehen.

Ein Baum ist innerhalb des Sondergebietes in der Qualität Hst. 3 x v. STU 14-16 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzstandort ist in der Planzeichnung unter Berücksichtigung der Vorplanung zum Neubau des Penny-Marktes und der danach geplanten Stellplätze und Zuwegungen festgelegt (siehe auch vorige Abbildung).

Weitere 6 Laubbäume (Winterlinde) sind in der Qualität Hst. 3 x v. STU 14-16 cm in der Gemarkung Keez, Flur 1, Flurstück 244/3 in 9 m Abstand untereinander bzw. zu Bestandsbäumen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (siehe nachfolgende Abbildung).



Abbildung: Übersicht zum Pflanzstandort 2 außerhalb des Plangebietes (Bildquelle: GAIA MV)

Die restlichen 3 Laubbäume sind in der Qualität Hst. 3 x v. STU 14-16 cm in der Gemarkung Necheln, Flur 2, Flurstück 51 in 9 m Abstand untereinander bzw. zu Bestandsbäumen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei 9 m Pflanzabstand ist in der Lücke (siehe nachfolgende Abbildung) noch die Möglichkeit für die Pflanzung eines weiteren Baumes im Rahmen anderer Kompensationsmaßnahmen gegeben.



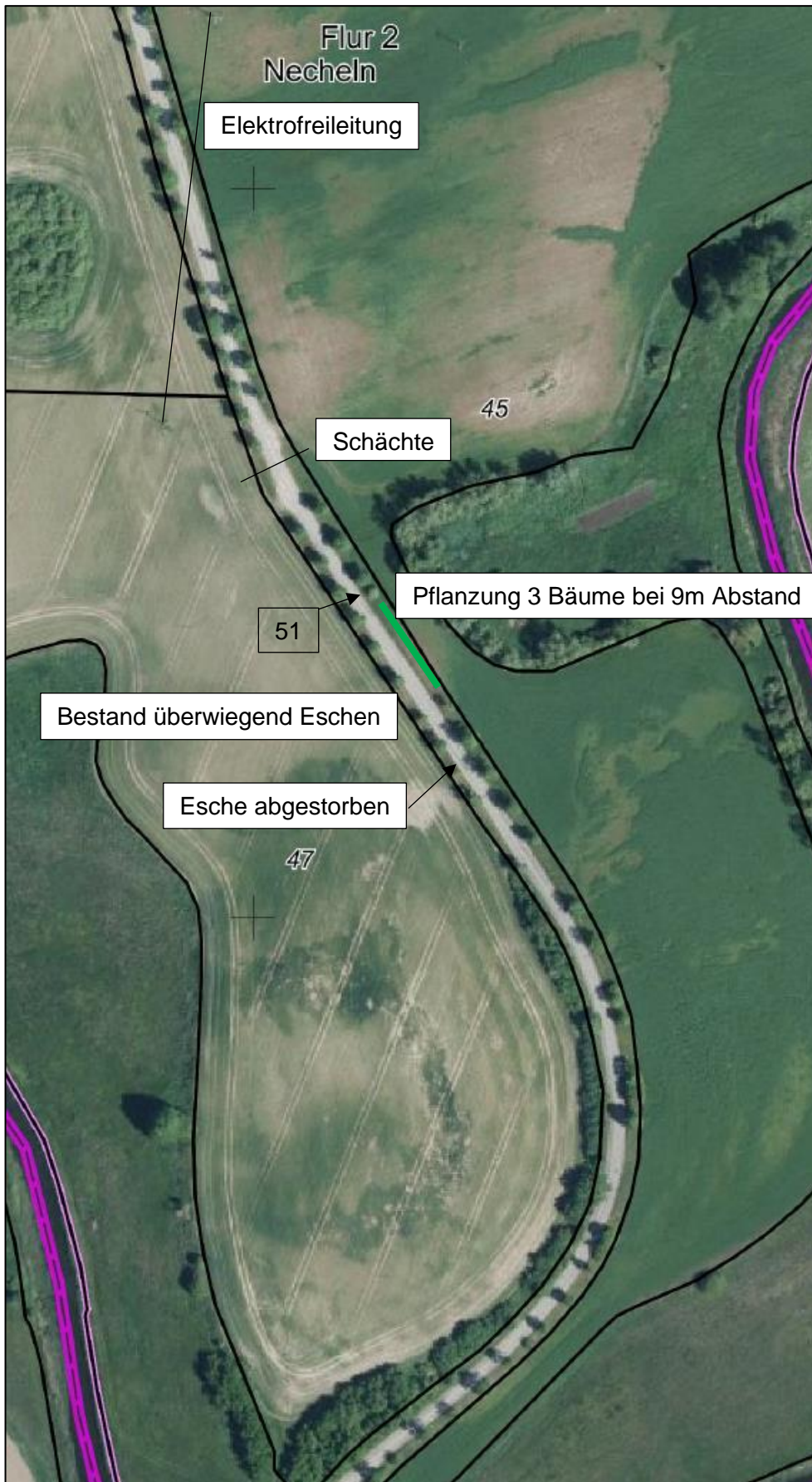


Abbildung: Übersicht zum Pflanzstandort 3 außerhalb des Plangebietes (Bildquelle: GAIA MV)



Als Baumart wird die Winterlinde empfohlen, da die Neupflanzungen der Eichen in Keez vom Eichensplintkäfer befallen sind, Eschen zurzeit vom Eschentriebsterben befallen werden und noch keine resistenten Sorten zur Verfügung stehen.

Die Pflanzung der Ersatzbäume ist fachgerecht in Anlehnung an die Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und 2 von der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) aus den Jahren 2015 und 2010 durchzuführen. Die Standsicherheit der Neuanpflanzungen ist durch Setzen von Dreiböcken (3 Pfähle, 3 m lang, Durchmesser 8 cm) zu gewährleisten. Die Baumscheibe ist zu mulchen (z. B. Rindenmulch). Die Neuanpflanzungen sind ausreichend vor Wildverbiss, Frost- und Hitzeschäden zu schützen. Zum Schutz vor z. B. Schädlingsbefall oder Sonnennekrose sind die Stämme der Neuanpflanzungen mit einem Schutzanstrich, z.B. ARBO FLEX, zu versehen. Die Entwicklungspflege ist über 5 Jahre durchzuführen.

## 6.5 Maßnahmenbeschreibung

### Freiflächen / Anpflanzgebote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Als Ersatz für Baumrodungen ist innerhalb der unbebauten Freiflächen des Sondergebietes ein Laubbaum in der Qualität Hst. 3 x v. STU 14-16 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Blumenwiese oder als Bodendecker-/Staudenfläche mit einer maximalen Wuchshöhe von bis zu 0,50 m anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Randstreifen sind in einer Breite von mindestens 0,5 m und maximal 1,0 m mit trittverträglichen bodenanliegenden Pflanzen oder als intensiv unterhaltene Schnittrassenfläche anzulegen. Eine Blühwiese ist max. 2x im Jahr zu mähen. Bei einmaliger Mahd hat diese nicht vor Ende August zu erfolgen.

Einerseits soll damit eine gestalterische Aufwertung des Ortsbildes (im Gegensatz zu monotonen Rasenflächen) erzielt werden und nach Möglichkeit innerorts ein insektenfreundliches Habitat erhalten bleiben. Andererseits soll durch die Vorgabe einer Bepflanzung mit niedriger Wuchshöhe die Sichtbeziehungen für Verkehrsteilnehmer im Bereich der Knotenpunkte an der Sternberger Straße (Zufahrt Lebensmittelmarkt sowie Schulstraße) sichergestellt werden.

### Zuordnungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Als Ersatz für Baumrodungen sind 3 Laubbäume in der Gemarkung Necheln, Flur 2, Flurstück 51 und 6 Laubbäume in der Gemarkung Keez, Flur 1, Flurstück 244/3 in der Qualität Hst. 3 x v. STU 14-16 cm in ca. 9 m Abstand untereinander bzw. zu Bestandsbäumen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

## 7. Wechselwirkungen zwischen dem Plangebiet und seiner Umgebung

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt. Dabei sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Nachfolgend werden die wesentlichsten Auswirkungen der vorliegenden Planung beschrieben und bewertet.

### 7.1 Auswirkungen

#### 7.1.1 Bodendenkmal

Im Plangebiet befindet sich ein Bodendenkmal. Der betreffende Bereich stellte nach gegenwärtigem Kenntnisstand ursprünglich eine slawische Siedlungsstätte mit Burg dar und wurde später

vom Landadel bebaut. Gemäß § 7 Abs. 4 DSchG M-V dürfen das Bodendenkmal und seine Umgebung aufgrund ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung grundsätzlich nicht verändert werden. Es bedarf einer Vorprüfung des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege (Fachbereich Archäologie). Vor diesem Hintergrund fand am 10.02.2023 ein Ortstermin mit der unteren sowie der *Denkmalfachbehörde Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V* statt. Nach Angaben der Denkmalschutzbehörde ist aus historischen Karten (Wiebekingsche und Schmettausche Karten) ableitbar, dass der betreffende Bereich um die ursprünglich slawische Burg besiedelt war. Die Siedlungsstruktur ist auch in Verbindung mit heutigem Flurstückszuschnitt noch nachvollziehbar. Trotz Moor bzw. moorigen Böden im Bereich des geplanten Lebensmittelmarktes können archäologische Funde also nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Die *Denkmalfachbehörde Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V* hat daraufhin eine Voruntersuchung mit 6 Sondagen á 1x1 m empfohlen, um weitergehende Erkenntnisse zu gewinnen. Die Ausführung hat durch eine archäologische Fachfirma zu erfolgen. Ausführung und Umfang werden mit der *Denkmalfachbehörde* abgestimmt. Die Fachfirma erstellt anschließend eine Dokumentation, die durch obere Denkmalschutzbehörde für Abgabe einer fachlichen Stellungnahme ausgewertet wird. Die Ausführung der Sondagen muss dabei vor Baubeginn, aber nicht zwingend im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgen, da unabhängig vom Ergebnis der Sondagen eine Beeinträchtigung des Bodendenkmals durch bautechnische Maßnahmen sicher vermieden werden und, sofern die Untersuchungen entsprechende archäologische Funde aufzeigen, eine Konfliktlösung im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren erfolgen kann. Zur Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange sind in der Baugenehmigung ggf. entsprechende Auflagen zu erteilen.

### 7.1.2 Einzelhandel

Mit der Festlegung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs geschaffen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe können sich grundsätzlich in relevanter Weise auf die städtebauliche Entwicklung auswirken. Als Grundzentrum ist Brüel Konzentrationspunkt für überörtliche Einrichtungen der privaten und öffentlichen Daseinsvorsorge. Dem Einzelhandel kommt dabei eine Schlüsselfunktion zur Sicherung der Daseinsvorsorge zu. Dementsprechend ist die Sicherung der Nahversorgung der Stadt sowie ihres Einzugsbereichs von besonderer städtebaulicher Bedeutung. Negative Auswirkungen auf die Innenstadt bzw. andere zentrale Versorgungsbereiche sind zu vermeiden. Die Stadt Brüel verfügt über kein Einzelhandelskonzept, dementsprechend wurde bisher kein Zentraler Versorgungsbereich definiert. *Ein faktischer zentraler Versorgungsbereich lässt sich jedoch aus den tatsächlichen Verhältnissen ableiten und kann für den Bereich entlang der B192 (August-Bebel-Straße) vom Rathaus bis etwa zur Schweriner Straße definiert werden. Dieser Bereich ist als Zentrum der Stadt Brüel durch Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen geprägt. Ein weiterer Lebensmittelmarkt ist am südöstlichen Ortsrand vorhanden.* In den Gemeinden Weitendorf und Kuhlen-Wendorf bestehen kleinere Einkaufsmöglichkeiten, darüber hinaus ist in der Stadt und ihrem Nahbereich aber keine nennenswerte Einzelhandelsstruktur vorhanden. *Da sich das Plangebiet innerhalb des faktischen zentralen Versorgungsbereiches befindet, ist der Betrieb eines Lebensmittelmarktes hier von vornherein nicht geeignet, diesen zu schädigen. Im Gegenteil führt die Ansiedlung zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs.* Es ist daher nicht von negativen Auswirkungen auf den Einzelhandelsbestand auszugehen. Umso mehr kommt der Stadt aber eine entscheidende Versorgungsfunktion für die Gemeinden ihres Nahbereichs zu. Diese Versorgungsfunktion wird durch die Ausweisung eines städtebaulich integrierten Standortes für den großflächigen Einzelhandel gestärkt. Mit der städtebaulichen Integration des Einzelhandelsstandortes dient die vorliegende Planung der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, dem Erhalt und der Weiterentwicklung der gewachsenen Ortsstruktur, der sparsamen Flächeninanspruchnahme sowie der Vermeidung motorisierten Individualverkehrs und leistet somit einen Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Durch die Aufstellung des B-Plans Nr. 8 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines ortsansässigen Lebensmittelmarktes auf dem seit über 20 Jahren brachliegenden Gelände des ehemaligen TiP-Marktes geschaffen. Somit kann einerseits ein langjähriger

städtebaulicher Missstand beseitigt werden, andererseits gilt es, einen durch die Verlagerung des Lebensmittelmarktes eintretenden Leerstand am Standort der alten Wassermühle zu vermeiden. Diesbezüglich hat sich die Stadt Brühl intensiv mit potenziellen Nachnutzungsmöglichkeiten auseinandergesetzt. Durch die integrierte Lage der Immobilie kommt grundsätzlich ein weites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten in Frage. Aus Sicht der Stadt sollen die freiwerdenden Räumlichkeiten durch Betreutes Wohnen, kleinere Geschäfte oder Dienstleister nachgenutzt werden. Auch hat ein in Norddeutschland aktives Getränkemarkt-Unternehmen konkretes Interesse bekundet, die Räumlichkeiten in der alten Wassermühle nach Umzug des Lebensmittelmarktes in den benachbarten Neubau nachzunutzen. *Zuletzt wurde der Stadt im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zur Kenntnis gebracht, dass ein anderer Lebensmitteldiscounter die Räumlichkeiten in der Brühler Mühle nachnutzen möchte und ein entsprechender Bauvorbescheid für den Betrieb eines Lebensmitteleinzelhändlers für bis zu 1200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erteilt wurde. Dieser berechtigt zwar noch nicht zur Bauausführung und Nutzung, es kann aber davon ausgegangen werden, dass eine Nachnutzung im engen zeitlichen Zusammenhang mit dem Neubau des Lebensmittelmarktes im Gebiet des B-Plans Nr. 8 erfolgt und daher kein Leerstand zu erwarten ist. Nach derzeitiger Sachlage hat die Stadt aufgrund der Eigentumsverhältnisse (privater Eigentümer) aber nur begrenzten Einfluss auf die Art der Nachnutzung. Die städtebaulichen Auswirkungen eines fortgesetzten Betriebs eines Lebensmittelmarktes am Standort der Brühler Mühle wurden unter Berücksichtigung einer möglichen Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.200 m<sup>2</sup> ergänzend untersucht (siehe Kapitel 7.1.3 und 7.1.4).*

### 7.1.3 Lärm

Aufgrund der Zweckbestimmung des festgesetzten Sondergebietes (Einzelhandel/Nahversorger) ist grundsätzlich von einem immissionsschutzrelevanten Störgrad auszugehen, der sich auf benachbarte Nutzungen auswirken kann. Die nähere Umgebung ist durch gemischte Nutzungen geprägt. Neben reinen Wohngebäuden befinden sich auch Wohngebäude mit Handels- und Dienstleistungseinrichtungen im Umfeld. Im Plangebiet wurde früher bereits ein Lebensmittelmarkt betrieben, so dass eine historisch gewachsene Gemengelage von Wohnen und gewerblicher Nutzung vorliegt. Dem Trennungsgrundsatz (räumliche Trennung störender und schutzbedürftiger Nutzungen) kann hierbei nicht im erforderlichen Umfang Rechnung getragen werden, da im dicht bebauten städtischen Altstadtbereich hierfür keine entsprechenden ungenutzten Flächen zur Verfügung stehen. Darüber hinaus sind im Rahmen der Abwägung unter anderem die Wiedernutzbarmachung innerörtlicher Flächen (Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung) sowie die Stabilisierung zentraler Versorgungsbereiche (Integrationsgebot) zu berücksichtigen, die für eine Überplanung der Gemengelage sprechen. Bei Erhaltung der Gemengelagedarf jedoch die Schwelle der Zumutbarkeit für die schutzbedürftigen Nutzungen nicht überschritten werden. Daher wurde im Rahmen eines Schalltechnischen Gutachtens gewerbliche Geräuschimmissionen des geplanten Lebensmittelmarktes untersucht und beurteilt sowie erforderliche Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte erarbeitet. Nachfolgend werden die Aussagen des Schallgutachtens zusammenfassend wiedergegeben.

Die Beurteilung der von dem Betrieb ausgehenden Geräuschimmissionen erfolgte gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Die Beurteilung der dem Betrieb zugeordneten Verkehrsgeräusche außerhalb des Betriebsgeländes erfolgte gemäß 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung). Ein Bebauungsplan oder ein Flächennutzungsplan liegt für den untersuchten Bereich nicht vor. Nach Rücksprache mit der Bauordnung des Landkreises Ludwigslust-Parchim liegt *aus bauplanerischer Sicht* eine Gemengelage vor. *Aufgrund dieser Einschätzung können gemäß Punkt 6.7 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) Immissionsrichtwerte für die zum Wohnen dienenden Gebiete auf einen geeigneten Zwischenwert erhöht werden. Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete sollten dabei nicht überschritten werden. Aufgrund der gemischten dichten Nutzung zwischen reinen Wohngebäuden und Wohngebäuden mit Handels-/Dienstleistungseinrichtungen darf in diesem Einzelfall der Immissionsrichtwert (Außen) bei dieser Gemengelage*

- Tags (06.00 bis 22:00 Uhr) - 60 dB (A)
- Nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) - 45 dB (A)



*nicht überschritten werden.* Zur Beurteilung der Immissionsgeräusche wurden *daher* für die angrenzende Bebauung die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes (MI) zugrunde gelegt. Betrachtet wurden eine Betriebszeit des Lebensmittelmarktes von 6 Uhr bis 22 Uhr und eine Öffnungszeit von 7 Uhr bis 22 Uhr. Neben der Parkplatznutzung wurden der Lieferverkehr inklusive der Verladetätigkeiten sowie die Immissionen der haustechnischen Anlagen berücksichtigt. Es wurde ein durchgehender Tagesbetrieb mit hoher Kundenfrequenz gemäß Parkplatzlärmstudie angenommen.

Die Untersuchung der durch den geplanten Lebensmittelmarkt hervorgerufenen Zusatzbelastung in der benachbarten Wohnbebauung ergab am Tag von 6 Uhr bis 22 Uhr eine mögliche Überschreitung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm. Die Immissionsrichtwerte können hierbei am Immissionsaufpunkt IAP 14 um 2 dB(A) überschritten werden. IAP 14 (Gebäude Sternberger Straße 3) grenzt direkt an die Ein- und Ausfahrt des geplanten Kundenparkplatzes an. Aufgrund der möglichen Überschreitungen sind Schallschutzmaßnahmen zur Reduzierung der Immissionsbelastung im Bereich der angrenzenden Bebauung notwendig. Eine zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte notwendige Reduzierung der Immissionsbelastung durch die Ein- und Ausfahrt erfordern eine Abschirmung durch das Bestandsgebäude, Teile davon oder durch einen gleichwertigen Ersatz. Da die Bestandsgebäude des Neubaus abgerissen werden sollen, wurde die Wirksamkeit von Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) berechnet. Unter Berücksichtigung der in nachfolgender Abbildung dargestellten Lärmschutzmaßnahme im Bereich der Ein- und Ausfahrt werden die Immissionsrichtwerte am Tag an allen Immissionsaufpunkten durch den gewerblichen Betrieb des neuen Lebensmittelmarktes eingehalten.

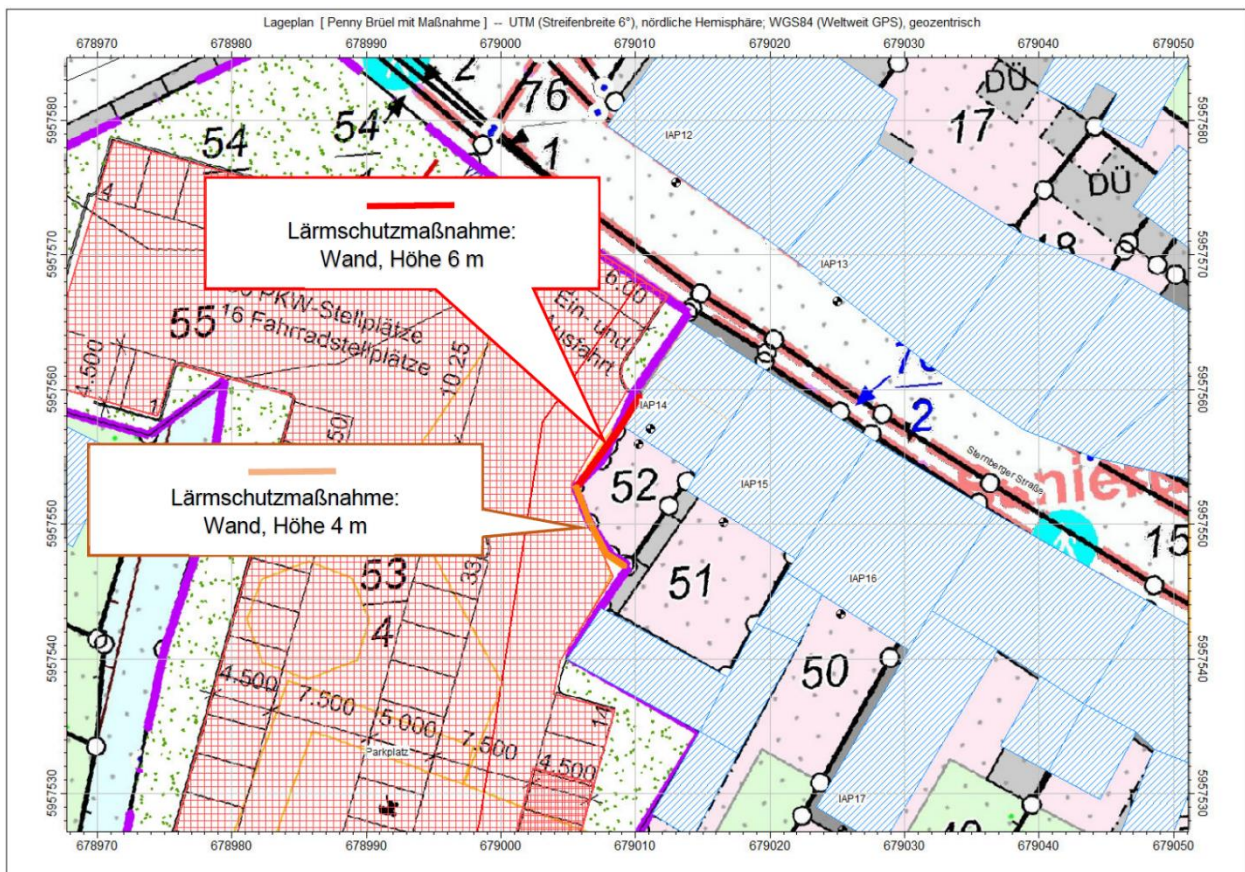


Abbildung: Darstellung möglicher Lärmschutzmaßnahmen

Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm, nach dem einzelne Geräuschspitzen den Immissionsrichtwert in der Tageszeit um nicht mehr als 30 dB(A) überschreiten sollen, wird bei Betrieb der betrachteten Anlagen eingehalten.

Aufgrund von Öffnungszeiten bis 22 Uhr kann es vorkommen, dass Kunden und Mitarbeiter in der Nachtzeit nach 22 Uhr vom Parkplatz abfahren. Aufgrund der Betriebszeit ab 6 Uhr kann es ebenfalls vorkommen, dass Mitarbeiter bereits vor 6 Uhr auf das Grundstück fahren (Nachtstunde

5 bis 6 Uhr). Die Zu- und Abfahrt einzelner Mitarbeiter in der lautesten Nachtstunde ist möglich, ohne die Immissionsrichtwerte zu überschreiten, sofern Stellplätze genutzt werden, die einen Mindestabstand zur Bebauung von 20 m aufweisen.

Die zusätzlichen durch den Lebensmittelmarkt zu erwartenden Verkehrsräusche stellen aufgrund der bereits vorhandenen hohen Verkehrsdichte auf der Bundesstraße 192 (Sternberger Straße) keine zusätzliche Belastung gemäß 16. BImSchV dar.

Aus der vorhergehenden immissionsschutzrechtlichen Beurteilung wurden folgende schall-schutztechnische Forderungen abgeleitet:

Anlagen für die gebäudetechnische Ausrüstung:

Die Aggregate der Lüftungs-, Heiz- und Kälteanlagen im Außenbereich sind derart auszulegen, dass die Emissionsgeräusche dieser Anlagen im Bereich der umliegenden Bebauung keine impulshaltigen oder tonhaltigen Anteile im Sinne der TA Lärm aufweisen. In den Berechnungen zur Immissionsprognose wurden nachfolgend aufgeführte Schalleistungen für die haustechnischen Anlagen berücksichtigt. Sofern in der Umsetzung Außengeräte eingesetzt werden, die eine höhere Schalleistung aufweisen, wird eine schalltechnische Überprüfung empfohlen.

- 2 x Wärmepumpe mit einer Schalleistung von je  $L_{WA} = 78,5 \text{ dB(A)}$  und lärmreduzierter Betrieb in der Nachtzeit mit einer Schalleistung von je  $L_{WA,Nacht} = 63,5 \text{ dB(A)}$ .
- Außenluft- und Fortluftöffnung der Lüftungsanlage mit einem Gesamt-Schalleistungspegel von  $LWA = 75 \text{ dB(A)}$

Einkaufswagen und Sammelbox Einkaufswagen:

Am Bauvorhaben sollen lärmarme Einkaufswagen mit Stahlkorb und Softrollen zum Einsatz kommen. Die Sammelbox für die Einkaufswagen soll, wie bei Verbrauchermärkten in der Regel üblich, dreiseitig geschlossen sein und ein Dach aufweisen.

Bodenbelag Parkplatz:

Für die Fahrgassen und Stellplätze des Parkplatzes sind eine asphaltierte Oberfläche oder fugenlose Pflastersteine bzw. Pflastersteine mit Fugen  $\leq 3 \text{ mm}$  einzuplanen.

Nachtanlieferung:

Eine Belieferung des Marktes in der Nacht (22 Uhr bis 6 Uhr) ist nicht ohne Überschreitungen der nächtlichen Immissionsrichtwerte zu realisieren und daher betrieblich auszuschließen.

Betriebszeit / Öffnungszeit:

Es ist notwendig, die Öffnungszeit des Verbrauchermarktes so auszulegen, dass Kunden den Parkplatz vor 22 Uhr verlassen haben, z.B. durch Begrenzung der Öffnungszeit bis 21:30 Uhr. Die Zu- und Abfahrt einzelner Mitarbeiter in der lautesten Nachtstunde ist möglich, ohne die Immissionsrichtwerte zu überschreiten, sofern Stellplätze genutzt werden, die einen Mindestabstand zur Bebauung von 20 m aufweisen.

Schallschutzmaßnahme im Bereich der Ein- / Ausfahrt an der Sternberger Straße:

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte auch am Gebäude Sternberger Straße 3 erfordern an der Grundstücksgrenze gemäß vorangehender Abbildung eine Abschirmung durch Bestandsgebäude, Teilen davon oder durch einen gleichwertigen Ersatz. Eine nachträglich errichtete Lärmschutzwand sollte hierbei absorbierend ausgeführt werden. Die Ausführungen in Abschnitt 2.2.1 sind zu beachten (siehe auch vorige Abbildung zur Darstellung möglicher Lärmschutzmaßnahmen).

Festsetzungen zum Lärmschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können im Bebauungsplan nur im Hinblick auf bodenrechtlich relevante Flächen bzw. Anlagen (Schutzflächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung; Flächen für besondere Lärmschutzanlagen oder -vorkehrungen; bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor bzw. zur Vermeidung von Lärm) getroffen werden. Festsetzungen zum Einsatz von beweglichen Gütern oder Festsetzungen organisatorischer Art wie zum Verhalten von Personen, zu Betriebsabläufen, Werkstoffen und Mengen kom-



men für den Bebauungsplan nicht in Betracht. Dementsprechend werden die schallschutztechnischen Forderungen des Gutachtens teils als textliche Festsetzungen, teils als Hinweise zur Beachtung im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren in den Teil B-Text des Bebauungsplans integriert.

*Als Festsetzungen über bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor bzw. zur Vermeidung von Lärm sind*

- *die Errichtung einer Lärmschutzwand,*
- *die bauliche Ausführung von Sammelboxen für Einkaufswagen,*
- *die bauliche Ausführung von Stellplätzen und ihren Zufahrten*

*entsprechend der Festsetzungen 7.1 bis 7.3 im Text-Teil B enthalten. Die Errichtung der Lärmschutzwand ist zwingende Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung zur Wahrung des Gebotes der Rücksichtnahme und ist vor Inbetriebnahme des Lebensmittelmarktes fertigzustellen.*

*Auf Grundlage von Stellungnahmen aus der erfolgten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde die örtliche Schallsituation nochmals überprüft und in einer ergänzenden Stellungnahme des Gutachters bewertet. Dies betrifft insbesondere die folgenden Punkte:*

*Gewerbliche Vorbelastung „Brüeler Mühle“:*

*Nach derzeitigem Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass der bisherige Standort des Penny-Marktes in der Brüeler Mühle durch einen anderen Lebensmitteldiscounter nachgenutzt wird. Daher wurden mögliche immissionsschutzrechtliche Auswirkungen unter Berücksichtigung einer gewerblichen Vorbelastung am Altstandort in der Brüeler Mühle ergänzend schallgutachterlich untersucht (siehe Anlagen zur Begründung). Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung sind dort nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (entspricht dem Störgrad eines Mischgebietes). Unter Zugrundelegung der mischgebietsspezifischen Geräuschemissionen (z. B. Verladetätigkeiten sowie gewerbliche Zu- und Abfahrten) ergibt sich an den im Gutachten betrachteten Immissionsorten (Wohnbebauung) keine relevante Erhöhung der Immissionsbelastung. Die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden auch unter Berücksichtigung auch unter Berücksichtigung des fortgesetzten Betriebs eines Gewerbebetriebs/Lebensmittelmarktes in der Brüeler Mühle (Ernst-Thälmann-Straße 27) nicht überschritten.*

*Anzahl der Stellplätze:*

*Die Modellierung der Kfz-Bewegungen auf der Parkplatzanlage erfolgte gemäß der Parkplatzlärmstudie (Bayrisches Landesamt für Umwelt 2007) bezogen auf eine Netto-Verkaufsfläche von etwa 1000 m<sup>2</sup>. Die betrachteten Zu- und Abfahrten der Parkplatzanlage sind somit unabhängig von der Stellplatzzahl getroffen und schalltechnisch so beurteilt, dass die nach derzeitigem Stand der Objektplanung vorgesehenen 64 Stellplätze realisierbar sind, sofern die im Schallgutachten dargestellte Parkplatzfläche unverändert bleibt.*

#### 7.1.4 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über öffentliche Straßenverkehrsflächen. Der motorisierte Kundenverkehr soll über eine neu zu errichtende Grundstückszufahrt an der Sternberger Straße (B 192) abgewickelt werden, für den Lieferverkehr ist eine Zufahrt an der Schulstraße im Südwesten des Plangebietes vorgesehen. Durch die Sondergebietsnutzung (Lebensmittelmarkt) ist zusätzlicher Quell- und Zielverkehr zu erwarten. Trotz des zu erwartenden Zu- und Abflussverkehrs ist insbesondere auf der Bundesstraße ist die Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten. Zur Bewertung der verkehrlichen Situation bzw. der verkehrlichen Auswirkungen der Planung wurde daher ein Verkehrsgutachten erarbeitet, in dem aktuelle Verkehrsmengen erfasst und die durch den geplanten Lebensmittelmarkt generierten Quell- und Zielverkehre berechnet wurden. Auf Grundlage dieser Prognosebelastungen erfolgte im Anschluss ein Leistungsfähigkeitsnachweis für den derzeitigen Ausbauzustand der betreffenden Knotenpunkte (B

192/Anbindung Sondergebiet sowie B 192/Schulstraße) mit dem Ergebnis, dass die Knotenpunkte als Vorfahrtsknoten mit den prognostizierten Verkehren in der vormittäglichen und nachmittäglichen Spitzenstunde leistungsfähig sind. Auf der B 192 wird demnach die Verkehrsqualität der Stufe A (gemäß HBS - Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) erreicht. Die zulässige mittlere Wartezeit beträgt in der Qualitätsstufe A bis zu 10 Sekunden. Laut Prognose werden auf der B 192 für beide Fahrtrichtungen maximal 4 Sekunden erreicht. Aus dem Sondergebiet bzw. aus der Schulstraße heraus kann der Verkehr ebenfalls mit der Verkehrsqualität der Stufe A (Wartezeit max. 6-7 s) abgewickelt werden. Somit sind keine Rückstauerscheinungen zu erwarten, die den Verkehrsfluss auf der Bundesstraße B192 behindern.

Neben der Betrachtung der Leistungsfähigkeit wurden auch Aspekte der Verkehrssicherheit im Gutachten betrachtet. Aufgrund des geringen Abstandes zwischen der geplanten Zufahrt zum Lebensmittelmarkt und der Schulstraße sowie der angrenzenden Fußgängerschutzanlage über die B192 herrscht in diesem Bereich ein erhöhtes Unfallrisiko. Im Verkehrsgutachten werden daher Maßnahmen empfohlen, um die Verkehrssicherheit und die Sichtbarkeit der Verkehrsteilnehmer zu erhöhen:

- Regelmäßiger Rückschnitt der Grünanlagen auf der Sichtachse zwischen neuer Penny-Anbindung und Schulstraße, um heranfahrende Kfz frühzeitig zu erkennen
- Anbringen von Sichtspiegeln bei abknickenden Straßen
- Einführung einer Tempo-30-Zone, besonders mit Hinblick auf die nahe Fußgängerschutzanlage

Die erste der obenstehenden Maßnahmen (regelmäßiger Rückschnitt der Grünanlagen) bezieht sich auf die derzeitige Bestandssituation im Plangebiet und die vorhandene Grünfläche mit insgesamt 19 Bäumen. Im Rahmen der Neuerrichtung des Lebensmittelmarktes ist jedoch ohnehin die Rodung der Bäume zugunsten der Herstellung der erforderlichen Kunden-Stellplätze vorgesehen, so dass die bestehenden Sichtbehinderungen bzw. -einschränkungen beseitigt werden. Der Verkehrssicherheit bzw. der Sichtbarkeit der Verkehrsteilnehmer wird darüber hinaus durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan Rechnung getragen. So ist eine an den Kreuzungsbereich Sternberger Straße/Schulstraße grenzende Teilfläche des Sondergebietes mit einem Anpflanzgebot belegt, welches sichtbehindernde Bepflanzung ausschließt. Des Weiteren wird durch das Anpflanzgebot die Errichtung von baulichen Anlagen (mit Ausnahme eines Werbepylons) ausgeschlossen (siehe Kapitel 4.5 und 4.8). Die weiteren vorgeschlagenen Maßnahmen sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes. Sie können aber nach Erfordernis bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde bzw. dem Straßenbaulastträger beantragt werden.

*Das Einrichten einer Tempo-30-Zone ist im vorliegenden Fall jedoch laut Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim nicht möglich, da sich die Zonen-Anordnung gemäß § 45 Abs. 1c S. 2 StVO nicht auf Straßen des überörtlichen Verkehrs (Bundes-, Landes- und Kreisstraßen) erstrecken darf.*

*Beim Anbringen von Verkehrsspiegeln ist die Zustimmung des Baulastträgers der betreffenden öffentlichen Flächen einzuholen. Es empfiehlt sich, vorher die Straßenverkehrsbehörde und die Polizei zu hören. Bei winterlichen Verhältnissen kann die Nutzbarkeit von Verkehrsspiegeln aufgrund von Vereisungen deutlich eingeschränkt sein. Das Beschlagen und Vereisen kann aber durch eine speziell beschichtete Spiegelfläche, eine Wärmedämmung mit Frostschutzmittel oder eine elektrische Heizung vermindert oder ganz vermeiden werden.*

*Auf Grundlage von Stellungnahmen aus der erfolgten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde die örtliche Verkehrssituation nochmals überprüft und neu bewertet. Im Verkehrstechnischen Gutachten ist zunächst davon ausgegangen worden, dass sich die Verkehre vom alten Penny-Standort (Schulstraße) zum neuen Standort umverlagern. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann aber davon ausgegangen werden, dass der bisherige Standort des Penny-Marktes in der Brüeler Mühle durch einen anderen Lebensmitteldiscounter nachgenutzt wird. Durch den Verfasser des Verkehrsgutachtens wird eingeschätzt, dass sich in diesem Fall die Verkehrsmenge in der Schulstraße etwas erhöhen und die Verkehrsmenge in der neuen Penny-Zufahrt an der Bundesstraße etwas verringern würde gegenüber der ursprünglichen Annahme des Gutachtens.*

*Die Kunden, die in beiden Discountern einkaufen, würden zu Großteilen nur 1 x parken und die Wege zwischen den Discountern zu Fuß zurücklegen (Mitnahme- und Verbundeffekte). Da in beiden Spitzenstunden sowohl an der Schulstraße, als auch an der neuen Penny-Zufahrt jeweils die beste Verkehrsqualität (Stufe A) erreicht wird, würde eine kleine Erhöhung von Verkehrsmengen für die jeweiligen Knotenpunkte leistungstechnisch kein Problem darstellen.*

### 7.1.5 Umweltbelange

Auf die Auswirkungen auf Belange des Natur- und Umweltschutzes wird im Umweltbericht eingegangen.

## **7.2 Einwirkungen**

In der Umgebung des Vorhabens sind keine Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte erwarten lassen. Auf das Plangebiet wirken daher in keiner Weise unzumutbare Beeinträchtigungen durch benachbarte Nutzungen ein.

## **8. Bodenordnende Maßnahmen / Sicherung der Umsetzung**

Die im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 8 für die Reaktivierung eines Einzelhandelsstandorts vorgesehenen Flurstücke, befinden sich im Eigentum des Investors, der das Plangebiet erschließen wird. Zwischen Investor und Stadt wird vor Satzungsbeschluss des B-Plans Nr. 8 ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, so dass die Umsetzung der Planung gesichert ist.

## **9. Flächenbilanz**

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Fläche [%]</b>
Sondergebiet „Einzelhandel/Nahversorger“	ca. 5.891	98,4
Straßenverkehrsflächen	ca. 98	1,6
<b>Geltungsbereich B-Plan Nr. 8</b>	<b>ca. 5.989</b>	<b>100</b>

## **10. Hinweise**

### **10.1 Altlasten**

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg hat im Rahmen der Behördenbeteiligung folgende Hinweise erteilt:

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, ist auf Grundlage von § 2 des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hierüber Mitteilung zu machen.

## 10.2 Brandschutz

Laut Stellungnahme des Fachdienstes 38 – Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim sind Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen auf den Grundstücken gemäß der LBauO M-V zu gewährleisten. Dabei sind die Vorgaben zur lichten Breite und Höhe gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr M-V zu beachten.

## 10.3 Gewässer

*Der innerhalb des Plangebietes verlaufende offene Graben, der teilweise zugunsten der Herstellung erforderlicher Stellplätze verrohrt werden soll, befindet sich in Trägerschaft der Stadt Brüel. Die geplante Verrohrung ist mit der Stadt Brüel abzustimmen und vor Beginn der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim anzuzeigen. Das Leitungsrecht ist mit der Stadt zu vereinbaren und der unteren Wasserbehörde vorzulegen.*

*Gemäß § 8 WHG sind Benutzungen der Gewässer (hier: Einleitung von Niederschlagswasser – Dach- und befestigte Flächen) in die Vorflut erlaubnispflichtig. Antragsunterlagen mit wassertechnischen Berechnungen sind der unteren Wasserbehörde im Baugenehmigungsverfahren gesondert vorzulegen. Die Unterbrechung von vorhandenen Leitungssystemen der Entwässerung sind gemäß § 40 Abs. 3 WHG auf eigene Kosten wiederherzustellen. Erforderliche und zeitlich begrenzte Grundwasserabsenkungen sind der unteren Wasserbehörde gemäß § 49 WHG vor Baubeginn mit den entsprechenden Antragsunterlagen anzuzeigen.*

## 10.4 Straßenverkehr

### Straßenbauamt Schwerin

*Bei Vermessung der Neuanbindung des SB-Marktes an die B 192 ist das Sachgebiet 12 des Straßenbauamtes Schwerin zu beteiligen.*

### Fachdienst 33 – Bürgerservice / Straßenverkehr des Landkreises Ludwigslust-Parchim

*Bezüglich etwaig geplanter Werbeaufsteller hin zu öffentlichem Verkehrsraum ist zu beachten: Es darf keine amtliche Beschilderung verdeckt werden oder die Sicht darauf behindern. Werbung darf keiner amtlichen Beschilderung gleichen oder auch nur Teile davon enthalten. Die Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen (auch Gehwegen) soll 1,50 m betragen, aber keinesfalls weniger als 0,50 m. Im unmittelbaren Zufahrtbereich sind die Abstände entsprechend zu erhöhen, um keine erschwerten Bedingungen beim Ausfahren auf die Bundesstraße zu schaffen (Stichwort Sichtdreiecke). Beabsichtigte Beleuchtung darf keine Blendwirkung auf die B192 entwickeln. Beschilderungen mit Verkehrszeichen als auch das Aufbringen von Markierungen auf dem Gelände dürfen nicht dem Katalog der Verkehrszeichen (VzKat) der StVO gleichen oder ähneln oder Teile von ihnen enthalten, damit nicht der Eindruck entsteht, dass es sich um eine öffentliche Fläche handelt. Für eine amtliche Beschilderung im Schnittstellenbereich zur Schulstraße ist rechtzeitig vor Betriebsaufnahme eine verkehrsrechtliche Anordnung einzuholen.*

*Abschließend ist zu beachten: Verkehrslenkende und verkehrsraumeinschränkende Maßnahmen (auch Baustellenzufahrten) sind gemäß § 45 (6) StVO rechtzeitig vor Baubeginn durch den bauausführenden Betrieb bei der Straßenverkehrsbehörde unter zusätzlicher Vorlage eines Verkehrszeichenplans zu beantragen.*

## 10.5 Ver- und Entsorgung

### WEMAG Netz GmbH

*Im Plangebiet befinden sich Netzanlagen der WEMAG Netz GmbH. Diese müssen im Zuge einer Baudurchführung gegebenenfalls umgelegt werden. Eine elektrotechnische Erschließung (netzanschluss@wemag-netz.de) bzw. eine Netzanlagenumlegung (nutzungsrechte@wemag-*

netz.de) im Plangebiet ist rechtzeitig bei der WEMAG Netz GmbH zu beantragen. Daher sollte dies mindestens 12 Monate vor Baubeginn erfolgen. Eine Erschließung ist kostenpflichtig. Bei der Netzanlagenumlegung können ebenfalls Kosten entstehen. Die WEMAG Netz GmbH ist in die Planungen frühzeitig einzubeziehen. Ein interner Planungsingenieur wird im Rahmen der Kostenermittlung benannt. Sofern der Antrag auf Netzanlagenumlegung nicht rechtzeitig erfolgt, so kann eine Verzögerung der Umsetzung des Bauvorhabens eintreten, welche die WEMAG Netz GmbH nicht zu vertreten hat.

Für die elektrotechnische Erschließung des Plangebietes sind entsprechende Leitungstrassen nach DIN 1998 sowie ein möglicher Trafostationsstandort (Flächengröße 4 x 6 m) vorzuhalten. Aktuell beträgt die Lieferzeit von Trafostationen mindestens 12 Monate ab Beauftragung der Erschließung. Ohne die Fertigstellung der neu zu errichtenden Trafostation ist eine Versorgung des Erschließungsgebietes vorübergehend nur mit eingeschränkter Leistung, ggfs. nur für Baustromversorgung ausreichend, möglich.

Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe unserer Netzanlagen ist unsere „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen“ zu beachten. Dieses Dokument ist für unser gesamtes Versorgungsgebiet verbindlich.



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum

## **Bebauungsplan Nr. 8 “SB-Markt Sternberger Straße“**

der  
Stadt Brüel



ENDFASSUNG

MAI 2024

*Blaue Textteile kennzeichnen Änderungen/Ergänzungen gegenüber der Entwurfsfassung*

## I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1 – 23 BauNVO)

In Ergänzung der Planzeichnung – Teil A – wird Folgendes festgesetzt:

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)

- 1.1 Innerhalb des Sondergebietes „Einzelhandel/Nahversorger“ sind Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von je maximal 1050 m<sup>2</sup> zulässig.
- 1.2 Innerhalb der Gesamtverkaufsfläche der Hauptnutzung nach 1.1 sind untergeordnete Nebennutzungen (wie z. B. Backshops/Café) zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 und 18 BauNVO)

- 2.1 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die maximal zulässige Baukörperhöhe auf maximal 8,5 m festgesetzt. Ein Überschreiten durch Solar-/Photovoltaikanlagen und untergeordnete technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungs- oder Antennenanlagen ist zulässig.
- 2.2 Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe von 16,20 m über Normalhöhen-Null (NHN) des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016.  
Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage. Als Oberkante gilt das höchste das Orts- bzw. Landschaftsbild noch prägende Bauteil (z. B. Dachfirst, Attika).

### 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

- 3.1 Innerhalb des Sondergebietes „Einzelhandel/Nahversorger“, für das die abweichende Bauweise - a - nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt ist, sind Gebäude über 50 m Länge bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände zulässig.

### 4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§§ 12 und 14 BauNVO i.V.m. § 23 BauNVO)

- 4.2 Innerhalb des auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Plan (Teil A) gekennzeichneten Gewässerschutzstreifens sind Nebenanlagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen ausgeschlossen.  
Nicht überdachte Stellplätze, Zuwegungen und sonstige befestigte Flächen sind zulässig.

### 5. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.1 An der Sternberger Straße (B 192) sind Grundstückszufahrten nur innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Ein- und Ausfahrtsbereich in einer Breite von maximal 5,50 m zulässig.

### 6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 6.1 Die Fläche L1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der für den Bau und die Unterhaltung des Gewässers zuständigen Trägerschaft zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Trägerschaft, einen verrohrten Graben zu wasserwirtschaftlichen Zwecken herzustellen und zu unterhalten.

## 7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 7.1 In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen entlang der Grenze zum Flurstück 52, Flur 8, Gemarkung Brüel ist eine durchgehende Lärmschutzwand mit folgenden Parametern zu errichten:

### Fläche A

Länge: 8 m

Höhe: 6 m

Ausführung: Westseite absorbierend

### Fläche B

Länge: 7 m

Höhe: 4 m

Ausführung: Westseite absorbierend

*Die Lärmschutzwand ist zum Boden, zum Gebäude und zwischen den einzelnen Wandsegmenten lückenlos auszuführen.*

Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe von 16,20 m über Normalhöhen-Null (NHN) des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016.

- 7.2 Sammelboxen für Einkaufswagen sind dreiseitig geschlossen sowie überdacht herzustellen.
- 7.3 Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit lärmindernder Oberfläche asphaltiert, mit fugenlosen Pflastersteinen oder Pflastersteinen mit Fugen  $\leq 3$  mm herzustellen.

## 8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- 8.1 Als Ersatz für Baumrodungen ist innerhalb des Sondergebietes ein Laubbaum in der Qualität Hst. 3 x v. STU 14-16 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 8.2 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Plan-Teil A) ist als Blumenwiese oder als Bodendecker-/Staudenfläche mit einer maximalen Wuchshöhe von bis zu 0,50 m anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Randstreifen sind in einer Breite von mindestens 0,5 m und maximal 1,0 m mit trittverträglichen bodenanliegenden Pflanzen oder als intensiv unterhaltene Schnittrassenfläche anzulegen. Eine Blühwiese ist max. 2x im Jahr zu mähen. Bei einmaliger Mahd hat diese nicht vor Ende August zu erfolgen.  
Ausnahmsweise ist innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ein Werbepylon zulässig, soweit dieser außerhalb des im Plan (Teil A) dargestellten Sichtdreiecks errichtet wird.

## 9. Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

~~9.1 Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden aus dem Ökokonto LUP-073 „Naturwald an der Elde bei Siggelkow“ in der Landschaftszone „Höhenrücken der Mecklenburgischen Seenplatte“ 2.936 KFÄ zugeordnet.~~

- 9.1 Als Ersatz für Baumrodungen sind 3 Laubbäume in der Gemarkung Necheln, Flur 2, Flurstück 51 und 6 Laubbäume in der Gemarkung Keez, Flur 1, Flurstück 244/3 in der Qualität Hst. 3 x v. STU 14-16 cm in ca. 9 m Abstand untereinander bzw. zu Bestandsbäumen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

## II. Örtliche Bauvorschriften

### A Werbeanlagen

- A.1 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über die Traufhöhe hinausragen. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Gesamthöhe von 8,5 m über dem nach I.2.2 festgesetzten Höhenbezugspunkt nicht überschreiten.
- A.2 Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.

## III. Nachrichtliche Übernahmen

### Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich ein Bodendenkmal. Nach § 7 Abs. 1 DSchG M-V bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wer

1. Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will,
2. in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird.

Nach § 12 DSchG M-V bedürfen Nachforschungen, insbesondere Grabungen oder der Einsatz von technischen Suchgeräten, mit dem Ziel, Denkmale, insbesondere Bodendenkmale, zu entdecken, der Genehmigung der obersten Denkmalschutzbehörde.

## IV. Hinweise

### Artenschutz (allgemeine Maßnahmen vor Spezifizierung durch Fachgutachten)

Reptilien / Amphibien: Solange das Vorkommen nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann, ist als Vermeidungsmaßnahme eine Bauzeitenregelung (Beginn der Baufeldfreimachung ab 15. August bis Anfang Oktober) und ein Absuchen und Kontrollieren des Plangebietes vor Baubeginn vorzusehen. Die Suche, das Abfangen und Umsetzen von Tieren sind nur von fachlich geeigneten Personen vorzunehmen. Ein (Wieder-)Einwandern von Tieren in die Baufelder ist dann zu verhindern (Amphibienschutzzaun). Vorgefundene Tiere sind nur in Areale umzusetzen, wo kein erhöhtes Tötungsrisiko besteht und geeignete Lebensräume bestehen.

Als Vermeidungsmaßnahme zugunsten der Fledermäuse ist vor einem Umbau / Abriss von Gebäuden eine protokollierte Kontrolle (Kot / Urinspuren) durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Bergung und Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn / Weiterbau) zu realisieren.

Als Vermeidungsmaßnahme zugunsten der Avifauna ist vor einem Umbau / Abriss von Gebäuden eine protokollierte Kontrolle (Nester) durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn / Weiterbau) zu realisieren.

Entsprechend der Berücksichtigung der Belange des § 39 Abs. 5 BNatSchG dürfen Gehölze nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar beseitigt werden.

### Denkmalschutz

In dem das Bodendenkmal betreffenden Bereich ist vor Baubeginn eine Voruntersuchung mit 6 Sondagen á 1x1 m vorzunehmen. Die Ausführung hat durch eine archäologische Fachfirma zu erfolgen. Die untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V sind über den Antrag, den Beginn und die Fertigstellung der Grabungen zu informieren.

### Pflanzmaßnahmen

Die Pflanzung der Ersatzbäume ist fachgerecht in Anlehnung an die Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und 2 von der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) aus den Jahren 2015 und 2010 durchzuführen. Die Standsicherheit der Neuanpflanzungen ist durch Setzen von Dreiböcken (3 Pfähle, 3 m lang, Durchmesser 8 cm) zu gewährleisten. Die Baumscheibe ist zu mulchen (z. B. Rindenmulch). Die Neuanpflanzungen sind ausreichend vor Wildverbiss, Frost- und Hitzeschäden zu schützen. Zum Schutz vor z. B. Schädlingsbefall oder Sonnennekrose sind die Stämme der Neuanpflanzungen mit einem Schutzanstrich, z.B. ARBO FLEX, zu versehen. Die Entwicklungspflege ist über 5 Jahre durchzuführen.

### Schallschutz

Aus der Schalltechnischen Untersuchung des geplanten Betriebes eines Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück Sternberger Straße 1 in 19412 Brüel vom 28.01.2022 (Anlage zum B-Plan) ergeben sich folgende Hinweise für das Baugenehmigungsverfahren:

Anlagen für die gebäudetechnische Ausrüstung:

Die Aggregate der Lüftungs-, Heiz- und Kälteanlagen im Außenbereich sind derart auszulegen, dass die Emissionsgeräusche dieser Anlagen im Bereich der umliegenden Bebauung keine impulshaltigen oder tonhaltigen Anteile im Sinne der TA Lärm aufweisen. In den Berechnungen zur Immissionsprognose wurden nachfolgend aufgeführte Schalleistungen für die haustechnischen Anlagen berücksichtigt. Sofern in der Umsetzung Außengeräte eingesetzt werden, die eine höhere Schalleistung aufweisen, wird eine schalltechnische Überprüfung empfohlen.

- 2 x Wärmepumpe mit einer Schalleistung von je LWA = 78,5 dB(A) und lärmreduzierter Betrieb in der Nachtzeit mit einer Schalleistung von je LWA,Nacht = 63,5 dB(A).
- Außenluft- und Fortluftöffnung der Lüftungsanlage mit einem Gesamt-Schalleistungsspiegel von LWA = 75 dB(A)

### *Einkaufswagen:*

*Am Bauvorhaben sollen lärmarme Einkaufswagen mit Stahlkorb und Softrollen zum Einsatz kommen.*

Nachtanlieferung:

Eine Belieferung des Marktes in der Nacht (22 Uhr bis 6 Uhr) ist nicht ohne Überschreitungen der nächtlichen Immissionsrichtwerte zu realisieren und daher betrieblich auszuschließen.

Betriebszeit / Öffnungszeit:

Es ist notwendig, die Öffnungszeit des Verbrauchermarktes so auszulegen, dass Kunden den Parkplatz vor 22 Uhr verlassen haben, z.B. durch Begrenzung der Öffnungszeit bis 21:30 Uhr. Die Zu- und Abfahrt einzelner Mitarbeiter in der lautesten Nachtstunde ist möglich, ohne die Immissionsrichtwerte zu überschreiten, sofern Stellplätze genutzt werden, die einen Mindestabstand zur Bebauung von 20 m aufweisen.



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Sonstiges Sondergebiet,  
Einzelhandel/Nahversorger  
(§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,8 Grundflächenzahl  
OK 8,5m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß  
(Oberkante)  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



öffentliche Verkehrsfläche

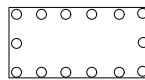


Ein- und Ausfahrtsbereich



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen  
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern  
und sonstigen Bepflanzungen



Anpflanzen: sonstige Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie  
Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern  
und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Anpflanzen: Bäume

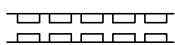
Sonstige Planzeichen



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für  
Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im  
Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

A B

Flächenbezeichnung



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

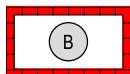
L1

Flächenbezeichnung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

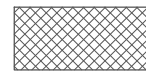


Bodendenkmal  
(DSchG M-V)



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale),  
die dem Denkmalschutz unterliegen  
(DSchG M-V)

Darstellung ohne Normcharakter



Wohn-/Nebengebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen

53  
4

Flurstücksnummer



Flurgrenzen



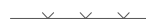
Löschwasserentnahmestelle



Bemaßung



Bestandsbäume



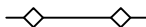
Zaun



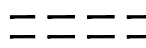
abzunehmende Bäume



abzureißende Gebäude



unterirdische Leitungen (Regenwasser)



3m Schutzstreifen zu Gewässer  
(Graben/Verrohrung)

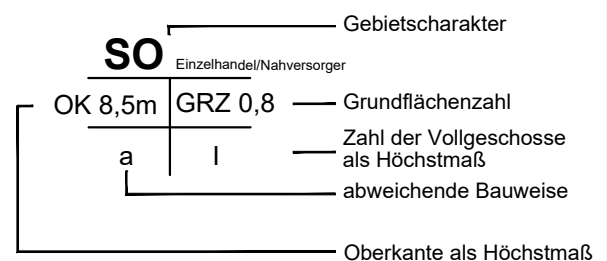


Sichtdreieck



Parkplatz

## NUTZUNGSSCHABLONE



## Begründung, gesonderter Teil: Umweltbericht

nach § 2 (4) und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

### Bebauungsplan Nr. 8 „SB-Markt Sternberger Straße“ der Stadt Brüel

**Stand:**

**Mai 2024**

---

#### Inhalt:

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>2</b>
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans .....	2
1.2	Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung.....	2
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen</b> .....	<b>4</b>
2.1	Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet .....	4
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung .....	9
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	14
2.4	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	15
2.5	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag .....	15
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b> .....	<b>21</b>
3.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen.....	21
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans .....	22
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	22

*Blaue Textteile kennzeichnen Änderungen/Ergänzungen gegenüber der Entwurfsfassung*

# 1 Einleitung

Der vorliegende Umweltbericht enthält die Ergebnisse der zum Bebauungsplan Nr. 8 "SB-Markt Sternberger Straße" der Stadt Brüel durchgeführten Umweltprüfung und wird entsprechend dem Stand der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Abwägung fortgeschrieben. Er ist ein gesonderter Teil der Begründung. Den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hat die Stadt Brüel nach Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 (1) S. 1 BauGB bestimmt.

## 1.1 **Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans**

### Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Stadt Brüel beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Lebensmittelmarktes zu schaffen (detailliert siehe Begründung).

### Neufestsetzung von Baugebieten, Straßen, Ausbauten u.ä.

In der folgenden Übersicht werden die neu vorgenommenen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführt, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen können:

Tabelle 1:

Art/Maß der baulichen Nutzung	Standort (Lage, Nutzung)	Umfang / Fläche
Fläche für ein Sondergebiet	Ortslage, Gebäude, befestigte Flächen	ca. 0,6 ha

## 1.2 **Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung**

Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen und in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einzustellen (§§ 1, 1a, 2 BauGB). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 (4) BauGB).

### Fachgesetzliche Ziele des Umweltschutzes

- Nachhaltige Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Regenerationsfähigkeit und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, der Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, § 1 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG),
- Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, betreffend die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt (aus: Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege, BNatSchG),
- Ausweisung besonderer Schutzgebiete für die Schaffung eines zusammenhängenden, europäischen ökologischen Netzes mit der Bezeichnung „NATURA 2000“ zur Wiederherstellung und Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der natürlichen Lebensräume und der Arten von Gemeinschaftlichem Interesse, das Netz „NATURA 2000“ besteht aus Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung [FFH-Gebiete] und aus Europäischen Vogelschutzgebieten (aus Richtlinie EG 92/43 vom 21.05.1992, FFH-Richtlinie),
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß, Nutzung der Möglichkeiten zur Wiedernutzbarma-

chung von Flächen zur Nachverdichtung sowie anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung (aus § 1a (2) BauGB),

- Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen), Vorbeugung des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen (aus §§ 1 u. 3 BImSchG),
- Bewirtschaftung der Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) derart, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und, damit im Einklang, dem Nutzen Einzelner dienen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird (aus: Grundsatz der Wasserwirtschaft, § 6 Wasserhaushaltsgesetz WHG). Belange des Allgemeinwohls sind in Bezug auf die Gewässer u.a., dass die Grundwasserneubildung nicht durch Versiegelung von Bodenflächen oder durch andere Beeinträchtigungen des Versickerungsvermögens des Bodens behindert wird, dass bei der Einbringung von Stoffen eine Verunreinigung der Gewässer oder eine sonstige nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften nicht erfolgt und dass Gewässer und die Uferbereiche für die Natur und das Landschaftsbild von erheblicher Bedeutung sind.
- Ziele für das Schutzgut Wasser für oberirdische Gewässer (§27 WHG) sind das Erreichen und Erhalten eines guten ökologischen Zustands, sowie das Erreichen und Erhalten eines guten chemischen Zustands und für das Grundwasser (§47 WHG) das Erreichen und Erhalten eines guten mengenmäßigen Zustands und das Erreichen und Erhalten eines guten chemischen Zustands.
- Eine Benutzung der Gewässer bedarf gemäß § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der behördlichen Erlaubnis oder Bewilligung. Für die Einleitung von biologisch gereinigtem Abwasser aus Kleinkläranlagen ist nach § 8 WHG eine Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen,
- Das Niederschlagswasser soll gemäß § 55/2 WHG dort, wo es anfällt, ortsnah versickert, verrieselt, oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Darüber hinaus soll nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser (Dachflächenwasser) dezentral versickert werden,
- Gebot zur Vermeidung von Abfällen, insbesondere durch die Verminderung ihrer Menge und Schädlichkeit; stoffliche oder energetische Verwertung von vorhandenen Abfällen (aus Grundsätze der Kreislaufwirtschaft, § 4 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz); die Verwertung von Abfällen hat in der Regel Vorrang vor deren Beseitigung,
- Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen, d.h. der Schutz, die Pflege und die wissenschaftliche Erforschung der Denkmale und das Hinwirken auf ihre sinnvolle Nutzung (aus: Aufgaben des Denkmalschutzes, § 1 Landes-Denkmalschutzgesetz, DSchG M-V).

#### Darstellung der Berücksichtigung der fachgesetzlichen Ziele

Gebietsschutz:

Prüfung zur Beeinträchtigung relevanter Schutzgebiete / Schutzziele

Naturschutz:

Prüfung zur Beeinträchtigung relevanter Schutzziele notwendig

Wasser:

Schutz der natürlichen Wasserressourcen, Erhaltung des lokalen Wasserkreislaufes

Boden:

Prüfen von Schutzauflagen, Sparsamer Umgang mit Boden, Schutz der natürlichen Bodenfunktion, Schutz und Wiederverwendung der Böden.

Immissionsschutz:

Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Umwelteinflüssen (Lärm).

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

siehe Begründung

#### Gutachtliche Landschaftsrahmenpläne<sup>1</sup>

In der Karte I Arten und Lebensräume sind unmittelbar für den Bereich keine Aussagen getroffen worden. Der Mühlenbach ist als F.2 (Bedeutende Fließgewässer (Einzugsgebiet > 10 km<sup>2</sup>) mit einer vom natürlichen Referenzzustand gering bis mäßig abweichenden Strukturgüte) eingestuft.

In der Karte II Biotopverbundplanung sind für die Ortslage keine Aussagen getroffen worden.

In der Karte III Entwicklungsziele und Maßnahmen sind unmittelbar für den Bereich keine Aussagen getroffen worden. Für den Mühlenbach ist die 4.2 (Gewässerschonende Nutzung von Fließgewässerabschnitten) eingefordert.

In der Karte IV Ziele der Raumentwicklung sind unmittelbar für den Bereich keine Aussagen getroffen worden. Der Mühlenbach ist als Bereiche mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen ausgewiesen was aber nicht zu den Aussagen 4.2 der Karte III bzw. F4 der Karte I passt.

In der Karte V Anforderungen an die Landwirtschaft ist unmittelbar für den Bereich keine Aussagen getroffen worden. Für den Mühlenbach ist der Schutz von Gewässern vor stofflichen Belastungen (weil bedeutende Fließgewässer (Einzugsgebiet > 10 km<sup>2</sup>) und Fließgewässerabschnitte mit bedeutenden Zielartenvorkommen) ausgewiesen.

In der Karte VI Wassererosion sind unmittelbar für den Bereich keine Aussagen getroffen worden.

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

Die Stadt Brüel verfügt über keinen Flächennutzungsplan.

## **2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen**

### **2.1 Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet**

Die in der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Einzelbelange des Natur- und Umweltschutzes entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden in der folgenden Übersicht hinsichtlich ihrer Betroffenheit und ihres Zustandes in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet beschrieben.

- Das vom Bebauungsplan erheblich beeinflusste Gebiet ist der Geltungsbereich. Soweit bei einzelnen Umweltbelangen gebietsübergreifende Auswirkungen entstehen, wird darauf im Einzelfall eingegangen.

Der Analyse des Umweltzustands liegen insbesondere Daten aus dem Portal [umweltkarten.mv-regierung.de](http://umweltkarten.mv-regierung.de) sowie ergänzende Bestandsaufnahmen im Gelände zugrunde.

---

<sup>1</sup> [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)



Tabelle 2:

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete <sup>1</sup>	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine internationalen Schutzgebiete. Im 1000m-Untersuchungsraum befinden sich keine internationalen Schutzgebiete.	BNatSchG, NatSchAG M-V, FFH-Erlass MV
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine nationalen Schutzgebiete.	
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)	LSG L 50b Mittleres Warnowtal (Ludwigslust-Parchim) außerhalb Stadtgebiet NP 7 Sternberger Seenland - Gebietsübergreifend Nein, nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Geltungsbereich keine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope. Nein keine Alleen und Baumreihen nach § 19 NatSchAG M-V	Nein
gesetzlich geschützte Bäume, nach Baumschutzsatzung/Verordnung geschützte Bäume o. Großsträucher	Ja, im Geltungsbereich befinden sich geschützten Bäume	§ 18 NatSchAG M-V
Gewässerschutzstreifen und Waldabstand	Lokaler Graben, nein, nicht betroffen.	§ 29 NatSchAG M-V § 20 LWaldG
Wald	Nein, nicht betroffen	§ 2 LWaldG
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Ja, im Geltungsbereich sind Pflanzen, Tiere oder Lebensräume dieser betroffen. Im Geltungsbereich <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ruderale Staudenflur frischer Standorte (ehemalige kleinflächige Grünflächen)</li> <li>• Einzelbäume, auch nach § 18 NatSchAG geschützt in städtischer Grünanlage</li> <li>• Gebäude und befestigte Flächen</li> <li>• überbauter (offener) lokaler Graben</li> </ul> Angrenzend: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Norden: Straße / Bebauung / Grünfläche</li> <li>• Osten: Bebauung mit Gartengrundstücken</li> <li>• Süden: Bebauung / Kleingewässer / Grünfläche</li> <li>• Westen lokaler Graben / Bebauung</li> </ul> Bewertung den Arten- und Biotopschutz: Bereich mit geringer Schutzwürdigkeit.	
Artenschutz (§§44ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL) <sup>3</sup>	Es sind bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Lebensstätten der nach Anhangs I der VSchRI / Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie besonders geschützten bzw. vom Aussterben bedrohten Arten in den Anlagenflächen oder der unmittelbaren Umgebung vorgefunden worden. Keine Rastgebietsfunktion Geschützte Arten mit Brut und Nahrungsraum nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen (siehe auch AFB).	
Boden und Fläche	Umbau anthropogen vorbelasteter, bzw. überbauter Böden (Grünfläche, Gebäude, befestigte Flächen) Umgebung Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder stau-nass, > 40% hydromorph, fb07	

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
		<p>Lehm Sand Pseudogley, Parabraunerden, Ackerzahl 33-49  Erosion-Wind = keine Einstufung  Erosion-Wasser = keine  POT. NITRATAUSWASCHUNGSGEFÄHRDUNG keine Einstufung  FELDKAPAZITÄT (Fk100) keine Einstufung  NUTZBARE FELDKAPAZITÄT (nFk100) keine Einstufung  LUFTKAPAZITÄT (Lk100) keine Einstufung  EFFEKTIVE DURCHWURZELUNGSTIEFE (We) keine Einstufung  Abwägungsempfehlung Bodenfunktionsbewertung: geringe (Bebauung) Schutzwürdigkeit  Natürliche Bodenfruchtbarkeit: keine Einstufung  Extreme Standortbedingung: keine Einstufung  Naturgemäßer Bodenzustand 1(sehr gering)  mittlere Verdichtungsgefahr / niedrige – hohe Durchlässigkeit  Bewertung des Bodenpotenzials: im Geltungsbereich regional weit verbreitete, durch Nutzung stark veränderte Böden, geringe Schutzwürdigkeit  Meliorationsfläche nein</p>
<p>Grundwasser</p> <p>Oberflächengewässer</p>		<p>Ja, Grundwasser kann indirekt betroffen sein:  Festgesetzte Trinkwasserschutzzonen sind vorhanden.  Brüel TWSZ III, TWSZ II im Süden angrenzend bei südlicher Anstromrichtung  Mächtigkeit bindiger Deckschichten: &lt;5 m, Grundwasserleiter: unbedeckt, Geschüttheit: gering  Im / am westlichen Randbereich von Flächen mit Artesik, Flurabstand: &lt;=2 m  potentiell nutzbares Dargebot mit hydraulischen Einschränkungen  erlaubte mittlere Entnahmerate [m<sup>3</sup>/d]: 0 mittlere Grundwasserneubildung [mm/a]: 130.5 nutzbares Dargebot [m<sup>3</sup>/d]: 5110 hydraulische Einschränkung: Tertiaerhochlage, chemische Einschränkung: [Sulfat]; [Nitrat]; [Kalium]  Grundwasserneubildung mit Berücksichtigung eines Direktabflusses: 254.5 mm/a</p> <p>Ja, Oberflächenwasser sind im Geltungsbereich vorhanden  Lokaler Graben – teilweise verrohrter Abfluss des Regenrückhaltebeckens zum (Gewässer im 50 m Umkreis) Mühlenbach (Brüeler Bach) WABB-0100, Gewässerschutzstreifen prüfen.  LAWA-Route: 964200000000000 Brüeler Bach von Graben aus Keezer See bis Radebach  Bewertung: großräumig betrachtet Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit</p>
<p>Klima und Luft</p> <p>Klimaschutz</p>		<p>Nein, Klima / Luft sind im lokalen Maßstab durch Verdichtung der Siedlungsfläche nicht betroffen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maritim geprägtes Binnenplanarklima, vorherrschend Westwindlagen</li> <li>- unkorrigierte mittlere Jahresniederschlagssumme Reihe 1971-2000: 610.0 mm/a</li> <li>- geringe regionale u. örtliche Grundbelastung mit Luftschadstoffen,</li> <li>- Die im Untersuchungsraum vorhandene geringe Reliefenergie und die vorhandenen Bauflächen lassen Kaltluftströmungen in der Stadt Brüel nur am Mühlenbach erwarten.</li> <li>- Die Gemeinde hat keine eigenen zusätzlichen Anforderungen zur Bekämpfung der Folgen des Klimawandels</li> <li>- Der ÖPNV besitzt keine relevante Bedeutung</li> </ul> <p>Bewertung Klima / Luft: geringes bioklimatisches Belastungspotenzial, geringe lufthygienische Belastung</p>
<p>Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes</p>		<p>Ja, Wirkungsgefüge, Wechselbeziehungen können betroffen sein:  Wirkungsgefüge können sehr umfassend und vielfältig sein, so dass sich die Beschreibung auf die örtlich wesentlichen Sachverhalte beschränken muss.</p> <p>Typische Wirkungsgefüge und Wechselbeziehungen sind:  Zusammenhang der Versickerungsleistung des Bodens, im Zusammenwirken mit der Struktur und Verdunstungsleistung der Vegetation, und dem Vermögen des Landschaftshaushaltes Niederschlagswasser zurückzuhalten und die Fließgewässer von Hochwasserer-</p>

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
	eignissen zu entlasten.	Zusammenhang zwischen örtlichem Kleinklima und Vegetationsstruktur / Bebauung der Landschaft. Bestehender Verlust der kleinklimatischen Ausgleichsfunktion von Freiflächen und Wärmeakkumulation durch Bebauung.
Landschaft (landschaftliche Freiräume, Landschaftsbild)	Aufgrund der angrenzend vorhandenen Bebauung sind landschaftliche Freiräume entsprechend der landesweiten Erfassung nicht betroffen. Nein, der B-Plan kann durch Bebauung kaum Veränderungen des Landschaftsbildes hervorrufen	Landschaftsbildraum ID 173 Ackerfläche nördlich Thurow und Brüel (IV 3 – 45) Landschaftsbildbewertung: gering bis mittel, angrenzend 174 Warnowtal zwischen Necheln und Klein Raden (IV 3 – 46) Landschaftsbildbewertung: sehr hoch Lokal ist das Landschaftsbild geprägt durch die Bebauung - Lage im Ort Bewertung des Landschaftsbildes am Ort des B-Plans: Landschaftsraum mit insgesamt geringer Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes, örtliche Vorbelastungen durch benachbarte / vorhandene Nutzung.  Landschaftszonen- Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte 4
Biologische Vielfalt	Ja, biologische Vielfalt kann durch Lebensraumverlust betroffen sein:	Biologische Vielfalt umfasst die Variabilität unter Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören; dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme (Art. 2 (2) Biodiversitätskonvention). Die Beurteilung der biologischen Vielfalt kann nur naturraumgebunden erfolgen und hat die natürlichen Verhältnisse sowie Einflüsse des Menschen auf die Vielfalt an Standorten und Biotopen zu berücksichtigen. Dabei wird die vom LUNG M-V übermittelte Biodiversitäts-Checkliste berücksichtigt. Für die Situation im 500-m-Untersuchungsraum sind Biotope der Agrarlandschaft (Acker) und vorrangig der Siedlungen mit langjähriger Nutzungskontinuität prägend. Vielfalt und Alter (Reifegrad) der Ökosysteme sprechen außerhalb der Ortslage für eine mittlere Artenvielfalt an Tieren und Pflanzen. Überörtliche Verbundräume und funktionale Beziehungen: Leitlinie für den Vogelzug, Zone B, keine Rastgebiete Örtliche Verbundräume und Beziehungen bestehen bei der Brutvogelfauna maximal durch funktionale Beziehungen zwischen Brutplätzen und Äsungsflächen bzw. Jagdräumen, die sich auch über den Geltungsbereich erstrecken. (Überflug)
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Ja, Wohnbereiche können durch Immissionen betroffen sein: Benachbarte Wohnbebauung nördlich, östlich und westlich	
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	Im Geltungsbereich befinden sich Kultur- oder sonstigen Güter.	Das Vorhaben berührt nach gegenwärtigem Kenntnisstand ein Bodendenkmal (rot) Im Umfeld des Vorhabens befinden sich Baudenkmale (Spiegelberg: Wohnhaus, Schlauchturm; Schulstraße: 2 Wohnhäuser, ehemaliges Gymnasium, Trafohaus und E-Thälmann-Str. Kornmühle) Archäologische Fundplätze sind als Bodendenkmale im Sinne des § 2 Abs. 5 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V) vom 06.01.1998 zu betrachten und unterliegen daher dem Schutz dieses Gesetzes. Wenn bei Erarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenpfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §11 des Denkmalschutz-

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
	gesetzes (DSchG M-V) die Entdeckung der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und die Entdeckungsstätte fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung zu organisieren zu können.	
Vermeidung von Emissionen	Ja, durch das Planvorhaben können Auswirkungen durch Emissionen im Rahmen des Betriebes entstehen, deren Auswirkungen in einem Fachgutachten zu prüfen sind. Ja, auf das Gebiet könnten Immissionen einwirken (Verkehr / Bebauung) die als unerheblich einzustufen sind.	
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Ja, im geplanten Baugebiet fallen Abwässer an. Die Wasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk Brüel. Das anfallende sanitäre Abwasser wird über das zentrale Abwasserleitungssystem der KA Brüel entsorgt.	LWaG (Pflicht zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung)
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Ja, das Aufkommen an entsorgungspflichtigen Abfällen wird erhöht.	AbfG (Pflicht zur Abfallvermeidung, zur Abfallverwertung und zur gemeinwohlverträglichen Abfallbeseitigung)
Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie	Nein, das Planvorhaben dient nicht vordringlich der Erzeugung erneuerbarer Energien die gesetzlichen Vorgaben im Rahmen des Klimaschutzes sind aber beachtlich.	Soweit derartige Anlagen im Geltungsbereich errichtet und betrieben werden sollen, sind ggf. gesonderte Genehmigungsverfahren durchzuführen. Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) EnEV 2014
Darstellungen von Landschaftsplänen	Nein, kein Landschaftsplan vorhanden.	
Darstellungen anderer Umwelt-Fachpläne	Nein	
Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen durch Rechtsverordnung festgesetzte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Nein	
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Nein	Siehe unter Emissionen

<sup>1</sup> Betroffenheit = sachliche Betroffenheit bzw. räumliche Überschneidung mit dem vom Plan erheblich beeinflussten Gebiet; bei Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten, die ggf. eine gesonderte Prüfung erfordern, räumliche Überschneidung mit dem Wirkungsbereich des Plans.

## 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Tabelle 3:

Umweltbelang	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete <sup>1</sup>	nicht relevant
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	nicht relevant
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotop/Geotope, Alleen und Baumreihen)	nicht relevant
gesetzlich geschützte Bäume, nach Baumschutzverordnung / -satzung geschützte Bäume o. Großsträucher	Erhalt der Bäume
Gewässerschutzstreifen und Waldabstand	Erhalt des Gewässers als offener Graben, Wald nicht relevant
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Weiterhin kontinuierliche Störung, keine positiven Auswirkungen da trotzdem weitere Flächennutzung möglich.
Artenschutz (§§44ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL)	Weiterhin kontinuierliche Störung, keine positiven Auswirkungen da trotzdem weitere Flächennutzung möglich.
Fläche und Boden	Erhaltung bisher nicht versiegelter Bereiche, bei überwiegend versiegelten Bereichen
Grund- und Oberflächenwasser	Erhaltung bisher nicht versiegelter Bereiche, bei überwiegend versiegelten Bereichen
Klima und Luft Klimaschutz	Nicht relevant, bereits bebaut, zu geringe Größe Erhalt lokaler Quell, und Zielverkehre, geringer ÖPNV
Landschaft (landschaftliche Freiräume, Landschaftsbild)	Nicht relevant, bereits bebaut
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	nicht relevant für die Natur
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	nicht relevant
Vermeidung von Emissionen	Mögliche Erhöhung von Bau,- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen wird vermieden
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Ggf. geringerer Anfall von Abwässern
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Ggf. geringerer Anfall von Abfällen

### Voraussichtliche Merkmale und Auswirkungen des Baugebiets entsprechend den geplanten Festsetzungen

Es erfolgen keine lagekonkreten Festsetzungen zu Verkehrsflächen und zu den Baukörpern. Bei Ausschöpfung der Festsetzungen kann voraussichtlich von folgenden Auswirkungen des Baugebietes ausgegangen werden:

- Überbauung mit Gebäuden, Versiegelung und Befestigung von Stellflächen.
- Versickerungsmöglichkeiten des anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen und der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes sind ökologisch wünschenswert aber nur bedingt möglich.



Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Für die vom Bebauungsplan betroffenen Umweltbelange wird in der folgenden Übersicht eine prognostische Beschreibung der voraussichtlichen Planungsauswirkungen und, soweit möglich, eine Bewertung (Einschätzung über die Erheblichkeit) der Auswirkungen vorgenommen.

Tabelle 4:

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäische Vogelschutzgebiete <sup>1</sup>	Natura 2000- Gebiete werden nicht überplant. Eine Beeinträchtigung ist nicht einzustellen.	Nein
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Im Geltungsbereich befinden sich keine nationalen Schutzgebiete.	Nein
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)	Im Geltungsbereich befinden sich keine nationalen Schutzgebiete, -objekte	Nein
Nach NatSchAG M-V, Baumschutzverordnung / -satzung geschützte Bäume o. Großsträucher	Im Geltungsbereich befinden sich Schutzobjekte. Rodungsanträge sind gesondert zu stellen.	Nein
Wald	Es befindet sich kein Wald im / am Geltungsbereich.	Nein
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Im Geltungsbereich werden Pflanzen, (Tiere) und die Lebensräume beeinflusst. Der Bereich ist überwiegend versiegelt, es sind nur geringe Auswirkungen einzustellen.	Nein
Boden  Fläche	Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Abtrag des belebten Oberbodens und Versiegelung im Bereich neuer Verkehrsflächen. Verdichtungen und Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen durch zusätzliche Stellflächen. Verdichtung einer überwiegend versiegelten Siedlungsfläche	Nein
Grund- und Oberflächenwasser	Vorhandene versiegelte Flächen und Bauflächen mit Ihrem bestehenden Verlust der Versickerungsfunktion des Bodens und Erzeugung höher Abflüsse von versiegelten Flächen bei starken Niederschlagsereignissen, Tauwetter usw., bei gleichzeitiger schlechter Versickerungsmöglichkeit (Artesik). Bei ordnungsgemäßem Betrieb, Überwachung, geringer Verschmutzung der Oberflächenwässer keine schädliche Verunreinigung der Wasserkörper. Teilweise zusätzliche Verrohrung des lokalen <i>vorhandenen offenen</i> Grabens. <i>Der Graben ist nicht als Oberflächengewässer im Sinne der Handlungsempfehlung „Verschlechterungsverbot“ auf einen Wasserkörper einzustufen.</i>	Nein
Klima und Luft Klimaschutz	Lokale unerhebliche Vergrößerung des kleinklimatischen Belastungsraums durch Vergrößerung von Siedlungsfläche. Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen. Konzentration auf den vorhandenen Standort sichert die weitere Nutzung des verbauten Standortes. Die Anfälligkeit des Vorhabens für Folgen des Klimawandels ist als gering einzustufen. Siehe auch unter Vermeidung von Emissionen.	Nein
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Das Vermögen des Landschaftshaushaltes, Niederschlagswasser zurückzuhalten wird durch die weitere Anlage versie-	Nein

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
	gelter Fläche beeinträchtigt. Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen. Verlust der Lebensräume ist kompensierbar.	
Landschaft (Landschaftsbild)	Die geplante Bebauung verdichtet einen Bereich in der Ortslage. Durch weitere Überbauung ändert sich der bisherige Charakter der Fläche aber nicht wesentlich. Die kulturlandschaftlich geprägte Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes werden durch das Baugebiet nicht weiter wesentlich verändert.	Nein
Biologische Vielfalt	Lage im Siedlungsbereich, geschützte Arten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.	Nein
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Siehe bei Vermeidung von Emissionen keine Gefährdung des Plangebietes.	Nein
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	Im Geltungsbereich sind archäologische Fundplätze vorhanden Die obere Denkmalschutzbehörde empfiehlt eine Voruntersuchung mit 6 Sondagen á 1x1 m, um mehr Erkenntnisse zu gewinnen. Die Ausführung hat durch eine archäologische Fachfirma zu erfolgen. Eine Beeinträchtigung des Bodendenkmals durch entsprechende bautechnische Maßnahmen kann vermieden werden. Die Baudenkmale werden nicht beeinträchtigt	Ja  Nein
Vermeidung von Emissionen	Durch das Baugebiet entstehen Emissionen von Lärm, sowie Schadstoffen und Licht (Lieferverkehr, Zielverkehr).	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Schmutzabwasser wird dem zentralen Abwassersystem zugeführt. Unbelastetes Niederschlagswasser ist vor Ort abzuführen. Eine Versickerung ist nicht möglich (Grundwasserabstand).	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Siedlungsabfälle werden über kommunale Abfallentsorgung im Gebiet abgeführt.	Nein
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Unter „Vermeidung von Emissionen“ wurde dargelegt, dass anlage- und betriebsbedingt Emissionen entstehen können.	Nein

### Berücksichtigung der Umweltschutzbelange nach §1a BauGB

- NATURA 2000: nicht betroffen
- Bodenschutz: Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde berücksichtigt. Es wird eine überwiegend bebaute Fläche ausgebaut.
- *Bis zum Entwurf wurde auf eine Eingriffsbilanzierung abgestellt, Im Zuge der Abwägung entfällt der Ausgleich aber.*

### Ergänzende Betrachtungen zum Bodenschutz

Es wird eine kontinuierlich in Nutzung befindliche genutzte Gebäude- und Pflasterfläche überplant. Geringfügig wird eine städtische Grünfläche mit Bäumen und ein offener lokaler Grabenabschnitt überbaut. Es liegt eine Baugrunderkundung vor. Demnach wurden im Bereich der hier betrachteten Fläche in allen abgeteufte Kleinrammbohrungen Auffüllungen mit einer Mächtigkeit von im Mittel rund 2,3 m angetroffen. Es wird davon ausgegangen, dass die Auffüllungen mit standortfremden, d. h. angefahrenem Böden im Rahmen der Nutzbarmachung der Fläche durchgeführt wurde (Verfüllung von Senken und Feuchtbereichen). In dem umgelagerten Material (Auffüllungen) wurden vereinzelt technogene Beimengungen wie Ziegel- oder Betonbruch nachgewiesen. Unterhalb der Auffüllungen folgt in einem Groß-

teil der Untersuchungsfläche Torf in Mächtigkeiten von 0,9 m bis 3,5 m. Der Torf weist einen überwiegend starken Zersetzungszustand auf. Unterhalb des Torfes bzw. teilweise den Torf überlagernd treten max. 2,8 m mächtige Sandschichten unterschiedlicher Mächtigkeit auf. Unterhalb des Torfes sind in den Sandschichten humose Einlagerungen und Torfschichten vorhanden. Das Liegende<sup>2</sup> bis zur Endteufe der Sondierungen wird überwiegend von Geschiebemergel gebildet.<sup>3</sup> In allen niedergebrachten Bohrungen wurde Wasser angetroffen. Der mittlere Wasserstand lag im Mai 2020 bei 1,2 bis 2,3 m u. GOK.<sup>4</sup>

Das Grundwasser steht um  $\geq 2$  m an - Grundwasserleiter: unbedeckt, gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen gering geschützt.

Festgesetzte Trinkwasserschutzzonen (TWSZ) sind vorhanden. (gegen den Anstrom TWSZ Brüel, durch Zulauf zum Mühlenbach im Oberflächenanstrom zur TWSZ Rostock)

Altlastverdachtsflächen oder ein Verdacht auf Schadstoffbelastungen liegen nicht vor. Ein analytischer Abgleich mit den Bodenhintergrundwerten ist daher nicht erforderlich. Die Fläche ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht drainiert.

Nachfolgend sind die Wirkfaktoren und Probleme des Bodens / Bodenwasserhaushalt und seine Empfindlichkeiten dargestellt:

Beschreibung und Bewertung Ist Zustand:

- Bestand: Städtische Nutzung bei umgebendem hohem Ertragspotential (Ackerwertzahlen 48)
- Eigenart: Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunass
- Verdichtung: mittlere Verdichtungsgefahr, bei vorhandener hoher Flächenversiegelung
- Entwässerung: aufgrund des lehmigen Bodens, lokal mit Artesik, keine Versickerung möglich
- Erodierbarkeit: geringe Reliefneigung, geringe Gefahr Wind,- und geringe Gefahr Wassererosion, mittlere -hohe Gefahr Bodenkontamination, mittlere -hohe Pufferkapazität

Wirkfaktoren Boden / Bodenwasserhaushalt:

- Versiegelung
  - Vollversiegelung im Bereich Verkehrs,-sowie Stellflächen und der Gebäude
  - übermäßige mechanische Belastungen
  - Flächenbefestigung mit Erd- bzw. Bodenarbeiten sowie technisch erforderlicher Verdichtung, Befahrungen, Lagerung und Baumaterial etc. auf zur Überbauung vorgesehenen bzw. bereits überbauten Böden
- Auf-/Einbringen von Bodenmaterial
  - Da Höhenabwicklungen der späteren Flächen fehlen, ist die Prüfung der Verwertung von möglicherweise anfallendem Bodenaushub / des wiederzuverwertenden Recyclingmaterials planerisch im B-Plan nicht zu bewältigen.
- Bodenerosion
  - Aufgrund der Ebenheit und derzeitigen Bedeckung nicht einzustellen
- Entwässerung / Dränwirkung / Versickerung
  - lokale Versickerung der befestigten Flächen nicht möglich
  - Entwässerung über anliegenden lokalen Graben
- Stoffeinträge (hohe Sensibilität der Baufirmen erforderlich)
  - Öl- und Schmiermittel, Kraftstoffe, (Havarie)
  - Lage des Plangebietes in einer bzw. im Zufluss zu einer TWSZ

Auswirkungen der Bauphase:

- Weitere Versiegelung führt zum Totalverlust / Teilverlust der Bodenfunktion
- übermäßige mechanische Belastungen führt zu

<sup>2</sup> Liegendes ist eine bergmännisch-geologische Lagebezeichnung für Gestein, das eine Bezugsschicht unterlagert.

<sup>3</sup> Baugrundgutachten WESSLING GmbH Seite 19-21

<sup>4</sup> Baugrundgutachten WESSLING GmbH Seite 22

- Gefügeschäden (mit Verringerung Versickerungsfähigkeit / Wasserrückhaltung / Verlust von Porenvolumen – Sauerstoffmangel)
- Auf-/Einbringen von Bodenmaterial führt zur
  - Zerstörung des inneren Bodengefüges
  - Vermeidung von planierendem Einbau und in den Randflächen geeignete Zwischenbegrünung helfen das Bodengefüge wieder zu stabilisieren.
  - Schutz der verbleibenden Grünflächen in Randlage während der Hoch-, und Tiefbaumaßnahmen vor Befahren / Lagerung
- Entwässerung / Dränwirkung / Versickerung
  - Ein schonender Umgang mit dem Boden erhält die gute Versickerungsfähigkeit und ist damit aktiver Gewässer und Bodenschutz

In Bezug auf die Beeinträchtigungen sind 2 Wirkorte einzustellen:

- Wirkort 1 die (überwiegend vorhandenen) Flächenbefestigung der Bau- und Verkehrsflächen.
- Wirkort 2. Grünflächen sind als solche eigentlich nicht einzustellen, da dieser Bereich vor befahren bzw. Lagermissbrauch geschützt werden kann.

Bodenschutz-Auflagen entsprechend der Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde zum Vorentwurf:

- Ergeben sich während der Erdarbeiten konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.
- Eventuell vorhandene Fremdstoffe, Müllablagerungen, etc., die im Zuge der Erdarbeiten freigelegt werden, sind einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
- Lagerflächen und Baustellenflächen sind flächensparend herzustellen und bodenschonend zu nutzen.
- Die Zwischenlagerung /Bewertung / Verwertung von Böden hat getrennt nach Boden-substrat zu erfolgen.
- Bodenmieten sind nicht zu befahren.
- Beim Einbau mineralischer Abfälle (z. B. Recyclingmaterial) in technischen Bauwerken ist nachweislich geeignetes Material (Z 0, Z 1.1) unter Beachtung der LAGA<sup>2</sup> zu verwenden. Der schriftliche Nachweis ist auf Verlangen vorzulegen. Bei Z 1.1 Material ist ein Abstand von mindestens einem Meter zwischen der Schüttkörperbasis und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand einzuhalten.
- Wird außerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen Bodenaushub auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten. Bei der Bodenverwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen sind 70% der Vorsorgewerte einzuhalten und es ist vorab von der LFB Rostock eine Stellungnahme einzuholen und zu beachten. Der schriftliche Nachweis ist auf Verlangen vorzulegen.
- Nach Abschluss der Baumaßnahme sind die Bodenfunktionen der nur vorübergehend in Anspruch genommenen Böden durch ggf. Rückbau nicht mehr erforderlicher Befestigungen, Aufbringung abgetragenen Oberbodens und Flächenlockerung wiederherzustellen.

Bodenschutz-Hinweise entsprechend Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde zum Vorentwurf:

- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich der Erdarbeiten keine schädlichen Bodenveränderungen, altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlasten bekannt.
- Die Verwertung überschüssigen Bodenaushubs oder Fremdbodens beim Ein- oder Aufbringen in die durchwurzelbare Bodenschicht hat unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften (insbes. §§ 4, 7 Bundesbodenschutzgesetz, §§ 10-12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) zu erfolgen. Nach den gesetzlichen Vorgaben ist der Boden vorsorgend vor stofflichen und physikalischen Beeinträchtigungen (wie Kontaminationen mit Schadstoffen, Gefügeschäden, Erosion, Vernässungen, Verdichtungen, Vermischungen unterschiedlicher Substrate) zu schützen. Ein baulich in Anspruch ge-

nommener Boden sollte nach Abschluss eines Vorhabens seine natürlichen Funktionen wieder erfüllen können.

### Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

Für Maßnahmen für die Kompensation werden keine landwirtschaftlichen Flächen entzogen:

- Baumpflanzungen im B-Plan / im Stadtgebiet
- *Bis zum Entwurf wurde auf eine Eingriffsbilanzierung abgestellt, Im Zuge der Abwägung entfällt der Ausgleich aber.*

direkte und etwaige indirekte, sekundäre, kumulative, grenzüberschreitende positive oder negative Auswirkungen des geplanten Vorhabens auch auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landesebene

- nicht relevant, keine grenzüberschreitenden Auswirkungen zu erwarten

Auswirkung die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

- nicht relevant, zulässige Vorhaben lassen keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten

## **2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

In der Begründung zum B-Plan werden Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dargelegt. Dazu gehören folgende Maßnahmen:

1. Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen), mit denen auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind einen Monat vor Baubeginn der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Arbeiten sind so auszuführen, dass keine Verunreinigungen von Boden und Gewässern entstehen. Bei Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen.
2. *Beim Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen, Gemischen und Bodenmaterial für z.B. Zuwegungen und Stellflächen ist die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186) geändert worden ist, zu beachten.*
3. *Bei der Bodenverwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen sind 70% der Vorsorgewerte einzuhalten und es ist vorab von der LFB Rostock eine Stellungnahme einzuholen und zu beachten. Der schriftliche Nachweis ist auf Verlangen vorzulegen.*
4. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrtrassen, Lagerflächen o.dgl. sollen auf zukünftig befestigte Flächen konzentriert werden. Werden ausnahmsweise andere Flächen während der Bauzeit als z. B: Fahrtrasse oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese gegen Schädigungen zu schützen. Baustraßen von 35 cm Mächtigkeit sind i.d.R. geeignet, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Für deren vollständigen Rückbau sind diese auf ausreichend überlappendem Vlies (Geotextil) herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig feuchtem Boden können andere Schutzmaßnahmen, wie Baustraßenplatten oder Bodenschutzmatten, geprüft werden.
5. Ein schonender Umgang mit dem Boden erhält die gute Versicherungsfähigkeit und ist damit aktiver Gewässer- und Bodenschutz.
6. Die Bauausführung der Versickerungsanlagen hat entsprechend Arbeitsblatt DWA – A 138 zu erfolgen. Bodenverhältnisse und Grundwasserstände sind zu beachten.
7. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u. a. Abwasser darf ungereinigt / verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
8. Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestim-



mungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u. ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis).

9. Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem uv-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.

### Maßnahmen zum Ausgleich verbleibender erheblicher Auswirkungen

Grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich:

- Es erfolgen keine kompensationsmindernden Maßnahmen zum Ausgleich.

Grünordnerische Maßnahmen im Gemeindegebiet:

- Baumpflanzungen im B-Plangebiet / im Stadtgebiet
- Ökokonto LUP-073 „Naturwald an der Elde bei Siggelkow“ in der Landschaftszone „Höhenrücken der Mecklenburgischen Seenplatte

Bei Pflanzungen:

Um die Entwicklungsziele zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten: Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautauwuchs der Pflanzscheiben zu entfernen. Es ist insgesamt eine dreijährige Entwicklungspflege erforderlich.

## **2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten**

*Nach Anlage 1 Ziff. 2 d) BauGB sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu ermitteln und prüfen, wobei der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans als maßgebliche Prüfkulisse definiert wird.* Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können. Die Alternativenprüfung bei der Planerarbeitung sowie im Prozess der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Abwägung ergab, dass alternative Planungsmöglichkeiten *nur in eingeschränktem Umfang bestehen. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung eines durch Einzelhandelsnutzung bereits vorgeprägten überwiegend versiegelten innerstädtischen Standorts.*

## **2.5 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Eine Prüfung, ob einem Planvorhaben naturschutzrechtliche Verbote, insbesondere solche nach § 44 BNatSchG, entgegenstehen, ist innerhalb des Bauleitplanverfahrens notwendig. Bestandserfassungen sind aber nur erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann.

### Bau-, anlagen-, und betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen (baubedingt, betriebsbedingt, temporär bzw. dauerhaft) sind darzulegen.

#### Baubedingte Wirkfaktoren

Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen die Errichtung von befestigten Flächen und Gebäuden sowie Stellflächen für den Verkaufsmarkt. Das Plangebiet ist überwiegend bebaut.

Bei Baumaßnahmen sind folgende baubedingte Auswirkungen zu erwarten:

- Abriss von Gebäuden und Flächenbefestigungen

- Fahrzeugbewegungen im Bereich der Baumaßnahme bzw. auf den Zuwegungen zur Baustelle.
- Lärm, Licht und Erschütterung durch Baufahrzeuge und Arbeiten innerhalb der Baustelle.

Entsprechend sind diese Arbeiten als zeitlich befristete zusätzliche Beeinträchtigung zu bewerten.

#### Anlagebedingte Wirkfaktoren

Es sind folgende anlagenbedingte Auswirkungen zu erwarten:

- Bebauung von teilweise unversiegelten innerstädtischen Grünflächen im Plangebiet.
- Licht- und Lärmemissionen durch die Nutzung und durch Zielverkehre, die sich jedoch teilweise auf die innerstädtische Lage verlagern (Wechsel der Parkplatzzufahrt an die B104).

Die Intensität der derzeitig möglichen Nutzung (Verkaufseinrichtung / noch aktiv genutzter Parkplatz) ist mit der geplanten Nutzung zu vergleichen.

#### Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die Intensität der Bebauung ist eine geringfügige Erweiterung und Intensivierung der zu überplanenden Fläche. Die Intensität der Nutzung ist mit der derzeitig möglichen Nutzung der Bebauung / der angrenzenden Straße gleichzusetzen. Aufgrund der Lage, und der Nutzung der Fläche und der benachbarten Flächen, ist die Nutzung der zu überplanenden Fläche nicht als erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Eine bau-, anlage- bzw. betriebsbedingte Beeinträchtigung wurde geprüft und ist nicht einzustellen.

#### **Relevanzprüfung**

Die in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden auf ihre Relevanz geprüft. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für den vorliegenden B-Plan nicht relevant.

Tabelle: In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang II/IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	II	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich, Sellerie	II	IV	Stillegewässer
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	II	IV	Laubwald
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	*II	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraut	II	IV	Niedermoor
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	II	IV	Gewässer
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	II	IV	Sümpfe/Pflanzenreiche Gewässer
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	II	IV	Fließgewässer
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer		IV	Gewässer
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer		IV	Bäche
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer		IV	Altarme / Waldteiche
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer		IV	Teiche mit hohen Bewuchsansprüchen
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	II	IV	Hoch-/Zwischenmoor
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle		IV	
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	II	IV	Alteichen über 80 Jahre
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	II	IV	stehende Gewässer mit dichten Flachwasserbereichen
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	II	IV	Nährstoffarme Gewässer mit großen Flachwasserbereichen
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	*II	IV	Wälder/Mulmbäume
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	II	IV	Moore, Feuchtwiesen
Falter	<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	II	IV	Feuchtwiesen /Quellflüsse
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer			Trockene Gebiete/Wald

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	II		Gewässer
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	II	IV	Gewässer/Wald
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte		IV	Sand/Steinbrüche
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch		IV	Hecken/Gebüsche/Waldränder/ Feuchtgebiete
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch		IV	Moore/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch		IV	Wald/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch		IV	Wald/Moore
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	II	IV	Gewässer
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter		IV	Trockenstandorte /Felsen
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	II	IV	Gewässer/Gewässernähe
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse		IV	Hecken/Gebüsche/Wald
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	II	IV	Ostsee
Fledermäuse	<b>Barbastella barbastellus</b>	<b>Mopsfledermaus</b>	<b>II</b>	<b>IV</b>	<b>Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete</b>
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-Fledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Gewässer
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	II	IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	II	IV	Wald
Fledermäuse	<b>Myotis mystacinus</b>	<b>Kleine Bartfledermaus</b>		<b>IV</b>	<b>Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete</b>
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler		IV	Wald
Fledermäuse	<b>Nyctalus noctula</b>	<b>Abendsegler</b>		<b>IV</b>	<b>Gewässer/Wald/Siedlungsgebiete</b>
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<b>Pipistrellus pipistrellus</b>	<b>Zwergfledermaus</b>		<b>IV</b>	<b>Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete</b>
Fledermäuse	<b>Pipistrellus pygmaeus</b>	<b>Mückenfledermaus</b>		<b>IV</b>	<b>Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete</b>
Fledermäuse	<b>Plecotus auritus</b>	<b>Braunes Langohr</b>		<b>IV</b>	<b>Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete</b>
Fledermäuse	<b>Plecotus austriacus</b>	<b>Graues Langohr</b>		<b>IV</b>	<b>Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete</b>
Fledermäuse	<b>Vespertilio murinus</b>	<b>Zweifarb-Fledermaus</b>		<b>IV</b>	<b>Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete</b>
Landsäuger	<b>Canis lupus</b>	<b>Wolf</b>	<b>*II</b>	<b>IV</b>	
Landsäuger	<b>Castor fiber</b>	<b>Biber</b>	<b>II</b>	<b>IV</b>	<b>Gewässer</b>
Landsäuger	<b>Lutra lutra</b>	<b>Fischotter</b>	<b>II</b>	<b>IV</b>	<b>Gewässer</b>
Landsäuger	<i>Muscardinus avellanarius</i>	Haselmaus		IV	Mischwälder mit Buche /Hasel

\*prioritäre Art

**fett gedruckte Arten können aufgrund des Lebensraumes, oder des Aktionsradius als betroffen nicht ausgeschlossen werden** *kursiv geschriebene Arten sind bereits aufgrund des Lebensraumes als betroffen auszuschließen*

Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten, die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszulösen.

### Reptilien / Amphibien

Bei Bodenwertzahlen knapp unter 50 in der unmittelbaren Umgebung (allseitig) ist ein Vorkommen der Zauneidechse auszuschließen.

Ein lokaler Graben ist zwar angrenzend vorhanden, so dass potentiell, aufgrund des benachbarten Teiches (Anlage als Regenrückhaltebecken nach 1991), Teichfrosch und Teichmolch einzustellen wären. Aufgrund der Böschungsbildung und der beidseitig im Grabenverlauf anschließenden Verrohrungen (unter vorhandenen Straßen) von mind. 22m und einem Rohrdurchmesser von ca. 20cm bzw. zum Mühlenbach von mind. 90m Länge ist der Graben aber nicht als Biotop / Amphibienverbund einzustellen. Zudem weist der Graben einige Zuflüsse von den Grundstücken im Westen auf, durch welche zeitweise Abwässer eingetragen werden.

Eine Eigenkontrolle auf Amphibien erfolgte am 19. 04.2021 bei sonnigem Wetter ca. 20° Celsius ohne Befund.

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen (versiegelte Fläche) ist ein Vorkommen von Amphibien im Plangebiet auszuschließen. Eine vertiefende fachgutachterliche Betrachtung durch das Gutachterbüro Martin Bauer erfolgte daher nicht.

Beim Eingriffsgebiet handelt es sich nicht um maßgebliche Bestandteile eines Habitats / Vermehrungslebensraumes bzw. um ein maßgebliches Winterquartier.

### Säugetiere

#### Biber

Fraßspuren sind am angrenzenden Regenrückhaltebecken zu finden. Die Lage und fehlende Anbindung des Gewässers zeigen die zukünftigen Probleme schon auf.

Eine Betroffenheit der Eingriffsfläche ist aufgrund der Lage zum Ort, der Gewässerverrohrung auch in der Ortslage und der hohen vorhandenen Störfaktoren / Versiegelung auszuschließen.

#### Wolf

Eine Betroffenheit aufgrund der Ortslage und der hohen vorhandenen Störfaktoren ist auszuschließen. Wanderungen und Störungen (des Menschen und seiner Tiere) bei fehlendem Wolfsmanagement sind aber grundsätzlich nicht auszuschließen.

#### Fledermäuse

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen in der Umgebung (Gebäude, Gehölze, Gewässer) besteht potenziell eine Bedeutung für die Artengruppe der Fledermäuse.

Eine Bedeutung als potenzielles Nahrungshabitat ist bei der überwiegenden Versiegelung nur bedingt gegeben. Aufgrund der Eigenart des Vorhabens schränkt sich bau- und betriebsbedingt die mögliche Funktion des Untersuchungsgebietes als Nahrungs- und Jagdhabitat für Fledermäuse nicht weiter ein. Die Beeinträchtigung durch die Umstrukturierung des Gebietes kann als nicht erheblich eingestuft werden.

Habitatrelevante Bäume / Höhlenbäume (kein Vorkommen in den Morschungen / Höhlungen der Birke) in Ihrer Eignung als Winterquartier sind nicht vorhanden. Für die (abzureißenden) Gebäude ist ein Vorkommen nicht auszuschließen.

#### Fischotter

Der Fischotter ist entsprechend Rasterkartierung aufgezeigt. Aufgrund der in der Ortslage eingebundenen Lage, ist bei Wanderbewegungen eine Störung aus diesem Bereich und damit eine Betroffenheit auszuschließen.

### Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen unter Bezug auf Martin Flade<sup>5</sup> eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt. (Potentialabschätzung)

Es erfolgte die Abprüfung der relevanten Arten der europäischen Vogelarten entsprechend:

Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,  
Arten des Artikels IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,

<sup>5</sup> Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der BRD (Kategorie 0-3), Arten mit besonderen Habitatansprüchen (Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung), Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung, in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten, Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mindestens 40% des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1000 Brutpaaren in M-V). Für alle anderen europäischen Vogelarten erfolgte eine pauschale gruppenweise Prüfung für:  
Überflieger ohne Bindung an den Vorhabensraum, Nahrungsgäste, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird, ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne spezielle Habitatsansprüche („Allerweltsarten“).

Nachfolgend werden die potenziell im Untersuchungsgebiet (Vorhabenbereich und 50 m im Umkreis) vorkommenden Brutvogelarten betrachtet. Die Arten könnten dort potenziell aufgrund ihrer Habitatansprüche vorkommen.

Da im Nahbereich und dem Plangebiet Gebäude vorhanden sind, ist mit einem charakteristischen Artenspektrum des Siedlungsraumes, wie Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Hausrotschwanz, Schwalben, aber auch siedlungsbewohnender Arten, wie Stare, Drosseln, zu rechnen.

Eine Eigenkontrolle auf Brutvögel erfolgte am 19. 04.2021 bei sonnigem Wetter ca. 20° Celsius ohne Befund.

Von den Arten der Gebüsche (vermischter Übergangsbereich der Gehölze im Süden / der Grünfläche / der benachbarten Gärten) sind Arten der Gebüsche, wie Amsel, Singdrossel, Fitis und Gartengrasmücke, eventuell auch Turteltaube, Girlitz, Baumpieper und Goldammer, als Nahrungsgast zu erwarten. Für alle diese Arten bleibt der Lebensraum erhalten. Für die Leitarten Neuntöter und Ortolan fehlt der Lebensraum und es ist ein zu hohes Störpotential (Stadtinnengebiet, Prädatoren) vorhanden.

Für Bodenbrüter sind die vorhandenen Freiflächen zu klein und durch die Störungen kein Lebensraum.

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut (Stellflächen, Gebäude) und nicht als Nahrungshabitat anzusprechen. Mit der Umsetzung des Vorhabens sind keine maßgeblichen Lebensraumverluste für Brutvogelarten einzustellen.

### Rastflächen

Rastflächen sind entsprechend Gutachtlicher Landschaftsrahmenplanung in [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de) erst außerhalb der bebauten Bereiche südlich und westlich benannt (Rastgebietsfunktion: Stufe 2 - regelmäßig genutzte Nahrungs- und Ruhegebiete von Rastgebieten verschiedener Klassen - mittel bis hoch). Eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht einzustellen.

### Raumrelevante Arten

Für die raumrelevanten Arten, auch Überflieger (Kranich / Weißstorch), ist ein Verlust des Nahrungsraumes durch mangelnde Eignung und das hohe vorhandene Störpotential nicht relevant.

### Wanderkorridore

Die Lage und Ausstattung schließen die Eignung als Wanderkorridor sicher aus.



## Artenschutzrechtliche Prüfung

### Fledermäuse

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen (Gebäude) besteht potentiell eine Bedeutung für die Artengruppe der Fledermäuse.

Eine Vorortbegehung durch das Gutachterbüro Martin Bauer Grevesmühlen erfolgte mit dem Ergebnis der derzeitigen geringen Betroffenheit (Gebäudebauweise und Alter)<sup>6</sup>. Für die Gebäude ist die abschließende Kontrolle der Habitateignung auf die Ebene der Baugenehmigung gutachterlich vorzunehmen, da der Abriss mit der Bebauung vorgenommen werden soll.

Als Vermeidungsmaßnahme zugunsten der Fledermäuse ist vor einem Umbau / Abriss von Gebäuden eine protokollierte Kontrolle (Kot / Urinspuren) durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Bergung und Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn / Weiterbau) zu realisieren.

Der Art der Beleuchtung ist erhöhter Aufmerksamkeit zu widmen.

Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem uv-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringem Blauanteil im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Sicherheitsrelevante notwendige Abweichungen (Arbeitsschutz) sind nachzuweisen.

### Avifauna

Für die Gebäude (Umgestaltung / Umbau) ist eine erneute Kontrolle auf die Ebene der Baugenehmigung vorzunehmen, da mit diesem Planungsvorhaben dann Abriss und Neubauten vorgesehen sind.

Vermeidungsmaßnahme:

Als Vermeidungsmaßnahme zugunsten der Avifauna ist vor einem Umbau / Abriss von Gebäuden eine protokollierte Kontrolle (Nester) durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn / Weiterbau) zu realisieren.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

### Verbote

Im Hinblick auf das Tötungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da das Plangebiet nicht im direkten Umfeld der Quartiere und Brutstätten geschützter Arten liegt, so dass sich der Eintritt eines erhöhten Tötungsrisikos für Tiere nicht aufdrängt.

Im Hinblick auf das Störungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da zu möglichen Fledermaus- und Vogellebensräumen insgesamt ausreichende Abstände bestehen bzw. mögliche Störungen der Fledermäuse, Brut- und Rastvögel im Planbereich des Plangebietes voraussichtlich nicht bestehen und nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen.

Im Hinblick auf das Zerstörungsverbot der Fortpflanzungs- und Ruhestätten besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da die geschützten Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten der potentiell betroffenen Arten auf der beplanten Fläche nur während der Brutsaison (März bis September) bestehen und sich die Tiere in der folgenden Saison neue Brutstätten und Nester schaffen. Es können somit durch Bauzeiten außerhalb der Brutsaison oder Baubeginn vor der Saison Konflikte vermieden werden. Bei den betroffenen Arten, die Brutstätten im Plangebiet haben könnten, handelt es sich um Arten, die lokal über hinreichende Ausweichräume verfügen.

---

<sup>6</sup> Mdl. Mitteilung Martin Bauer

Zerstörungen von Biotopen streng geschützter Arten im Sinne des § 19 (3) BNatSchG sind mit der Überplanung der Fläche nicht zu erwarten.  
Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge entsprechend der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote, unter Berücksichtigung Europäische Vogelarten sowie der Arten des Anhangs II / IV der FFH-Richtlinie) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu stellen.

#### Artenschutzrechtliche Hinweise

- Als Vermeidungsmaßnahme zugunsten der Fledermäuse ist vor einem Umbau / Abriss von Gebäuden eine protokollierte Kontrolle (Kot / Urinspuren) durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Bergung und Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn / Weiterbau) zu realisieren.
- Als Vermeidungsmaßnahme zugunsten der Avifauna ist vor einem Umbau / Abriss von Gebäuden eine protokollierte Kontrolle (Nester) durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn / Weiterbau) zu realisieren.

### **3 Zusätzliche Angaben**

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

Folgende Methoden und technische Verfahren und Quellen wurden verwendet:

- Biotopkartierung unter Verwendung der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ (Schriftenreihe des LLUNG 2013 / Heft 2),
- Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Schriftenreihe des LUNG Juli 2018),
- [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)
- FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung. Eching IHW-Verlag
- Geologische Karte von MV, LUNG, Güstrow 2005
- Gutachterbüro Bauer mdl. Mitteilung 04.2023
- Baugrundgutachten, WESSLING GmbH, Hamburg Juni 2020
- Schalltechnische Untersuchung (AiR Ingenieurbüro GmbH)

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

*Bis zum Entwurf wurde auf eine Eingriffsbilanzierung abgestellt. Entsprechend Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zum Bebauungsplan Nr. 8 "SB-Markt Sternberger Straße" der Stadt Brüel, Amt Sternberger Seenlandschaft vom 01.03.2024 sind die Flächen im Geltungsbereich bereits überwiegend versiegelt und befinden sich im Zusammenhang mit bebauten Ortsteilen. Von einer Bilanzierung der flächigen Eingriffe kann daher abgesehen werden. Die Entbehrlichkeit der naturschutzfachlichen Kompensation im Innenbereich wird auch durch den § 18 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz gedeckt. Die Eingriffsbilanzierung in der Begründung bleibt aber zum Zweck der Dokumentation enthalten. Damit wird auch die Geringfügigkeit des Eingriffs und der hohe Bestand der Flächenversiegelung dokumentiert.*

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

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

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

### 3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zum Bebauungsplan Nr. 8 "SB-Markt Sternberger Straße" der Stadt Brüel wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dargelegt wurden. Die Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden werden berücksichtigt und der Umweltbericht wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens fortgeschrieben.

Die Stadt Brüel beabsichtigt, den Standort als Fläche ein Sondergebiet zu entwickeln. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Verkaufseinrichtung geschaffen werden.

Von den Auswirkungen des Bebauungsplans sind die Umweltbelange Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz, Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume, Fläche, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes, Landschaft, Biologische Vielfalt, Mensch, Vermeidung von Emissionen, Sachgerechter Umgang mit Abwässern und Abfällen sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter betroffen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Wasser sind dabei als besonders beachtlich einzustufen.

Zur Beurteilung relevanter Umweltauswirkungen wurden eine Schalltechnische Untersuchung (AiR Ingenieurbüro GmbH) und ein Baugrundgutachten (WESSLING GmbH) erstellt.

*Bis zum Entwurf wurde auf eine Eingriffsbilanzierung abgestellt, Im Zuge der Abwägung entfällt der Ausgleich.*

*Die Beeinträchtigungen des Plangebietes sind unerheblich (max. ca. 600m<sup>2</sup> Mehrversiegelung), die Beeinträchtigung des Baumbestandes sollen durch Baumpflanzungen ausgeglichen werden.* Alternative Planungsmöglichkeiten wurden geprüft, mit dem Ergebnis, das der gewählte Plan am besten geeignet ist, die verfolgten städtebaulichen Ziele zu *erreichen (versiegelter innerstädtischer Raum).*

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen auf Veranlassung Kontrollen vorzunehmen und bei Bedarf die Gutachten und deren Maßnahmen zu überprüfen. Weiterhin ist die Umsetzung der festgesetzten *Baumpflanzungen* zu kontrollieren.