

Stadt Brüel

Vorlage - Nr.: BV-032/2020
Datum: 24.09.2020
Vorlageart: Beschlussvorlage

Betr.: Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 7 "Wohnfläche am Koppelbruch" im OT Thurow der Stadt Brüel

Beteiligte Gremien:

Sitzungsdatum Gremium
24.09.2020 Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr Brüel
13.10.2020 Stadtvertretung Brüel

1. Zuständige/federführende Abt.

Amt für Bau und Liegenschaften

2. Mitwirkende Ämter:

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Brüel beschließt den vorhabenbezogenen B-Plan Nr.7 „Wohnfläche am Koppelbruch“ im OT Thurow der Stadt Brüel im beschleunigten Verfahren nach § 13 B BauGB als Satzung.

Die Planzeichnung u. Begründung werden gebilligt.

Der Bürgermeister wird beauftragt, den Bebauungsplan Nr. 7 „Wohnfläche am Koppelbruch“ 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.

Begründung:

Bei der Ausarbeitung 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.7 „Wohnfläche am Koppelbruch“ im OT Thurow kann als Satzung beschlossen werden.

Die mit der städtebaulichen Planung und ihrer Verwirklichung entstehenden Kosten werden in vollem Umfang vom Vorhabenträger übernommen.

Finanzielle Auswirkungen

Ja	
Nein	X

ÜPL	
APL	

Betrag in €:	
Produktsachkonto:	
Haushaltsjahr:	
Deckungsvorschlag	

Anlagen:

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 7 – Planzeichnung u. Begründung

Satzung der Stadt Brüel über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Wohnfläche am Koppelbruch“ im Ortsteil Thurow

im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV/90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des BauGB vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung der Stadt Brüel über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Wohnfläche am Koppelbruch“ im Ortsteil Thurow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 12 Abs. 3a BauGB)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

Baugrenze

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

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)

Erhaltungsgebot
Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung Thurow vom 28.06.2001
unterirdische Leitung ungefährender Verlauf

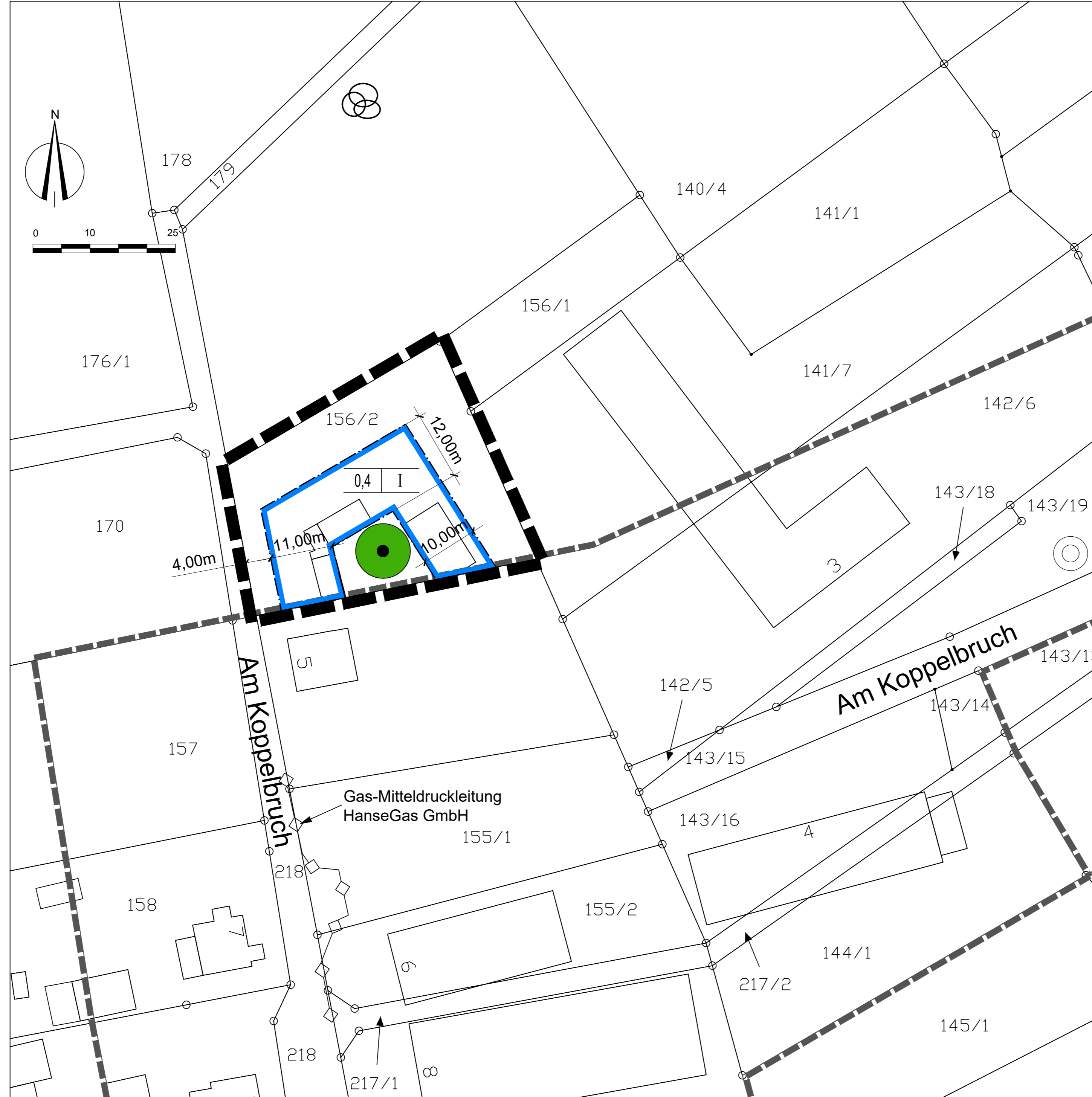
Darstellung ohne Normcharakter

Wohn-/Nebengebäude
Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummer
Bemaßung
Löschwasserentnahmestelle
geplanter Lesesteinhaufen

NUTZUNGSSCHABLONE

0,4 I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl als Höchstmaß

TEIL A - PLANZEICHNUNG



Teil B - TEXT

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 12 Abs. 3a BauGB)

1.1 Das festgesetzte Baugebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

1.2 Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Klein- und Nutzerhaltung für den Eigenbedarf,
- Büroräume für gewerbliche Nutzungen, soweit deren Flächenanteil 50 % der Wohnfläche nicht überschreitet,
- dem Nutzungszweck des Baugebietes dienende Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

1.3 Im festgesetzten Baugebiet ist je Wohngebäude maximal eine Wohnung zulässig.

1.4 Gemäß § 12 Abs. 3a Satz 1 i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

2.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Erschließungsstraße (Flurstück 218) und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig. Unüberdachte Stellplätze, Stellflächen für Müll-/Recycling-/Biotonnen sind zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.

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

3.1 Der in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzte Walnusbaum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit artengleich in der Qualität Hochstamm 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm zu ersetzen.

Artenschutzrechtliche Hinweise

1 Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.

2 Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.

3 Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten ist der Zeitraum der Baufeldfreimachung auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (August bis März) zu beschränken.

4 Unmittelbar vor dem Baubeginn müssen von einer fachlich geeigneten Person alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien / Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw. Gefundene Tiere sind in der angrenzenden Freifläche am Lesesteinhaufen auszusetzen. Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.

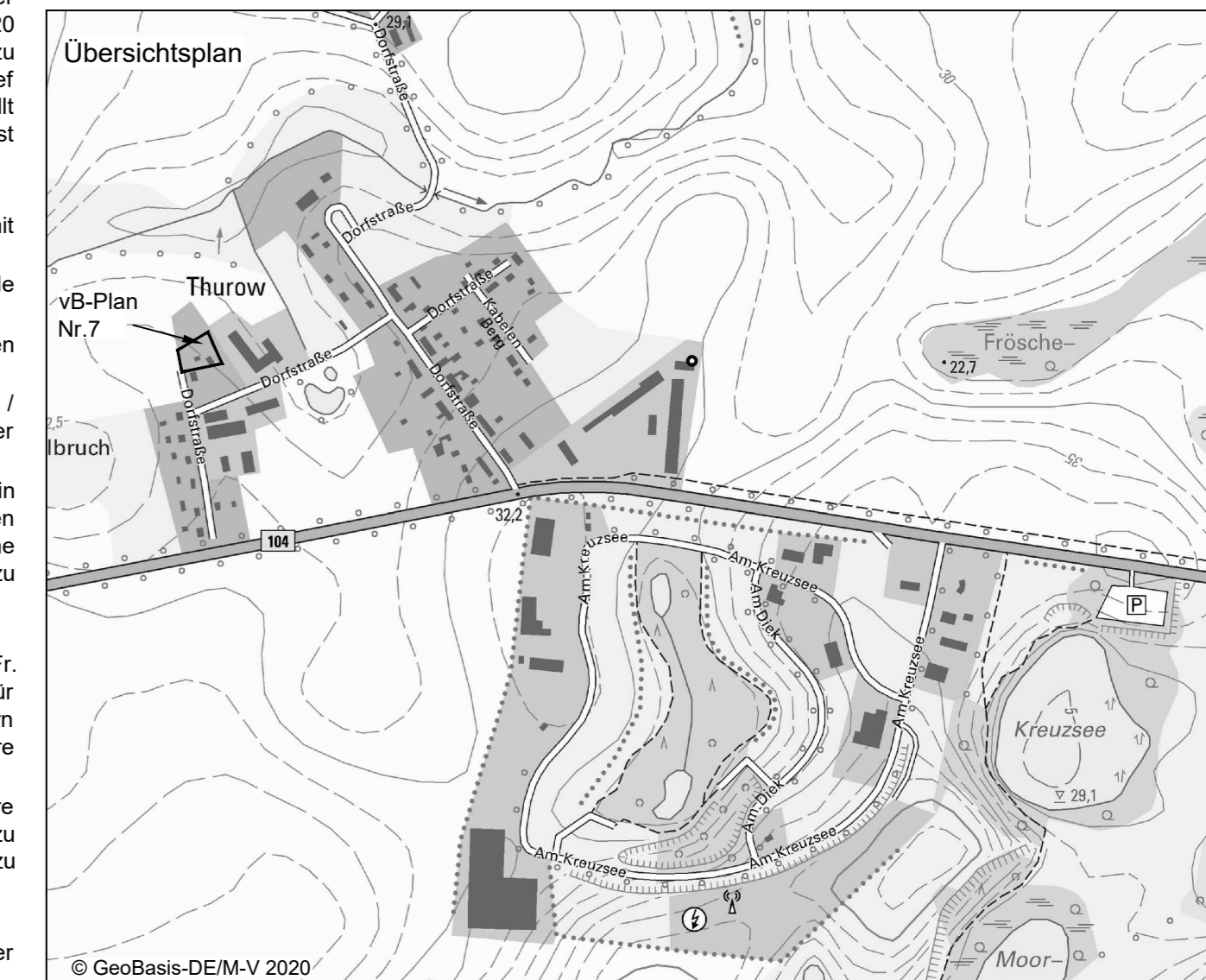
5 Im Rahmen des vorsorgenden Vermeidungsgebotes ist entsprechend der Planzeichnung ein Lesesteinhaufen am Plangebiet anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Der Lesesteinhaufen mit ca. 2 m³ Lesesteinen (Größe 10 bis 20 cm und einigen größeren Steinen) ist mit etwa 0,5 m³ unbelastetem Holz zu durchmischen. Dieses Gemenge wird in eine etwa 0,5 Meter tief ausgeschobene bzw. ausgebagerte Senke in der Größe von etwa 2 m² gefüllt und mit anstehendem Boden überdeckt. Die Umsetzung der Maßnahme ist über den Durchführungsvertrag zu sichern.

6 Als Vorsorgemaßnahme ist vor dem Umbau / Abriss im Zusammenhang mit dem Bauantrag zu beachten:

- Vor Baubeginn ist von einer fachlich geeigneten Person eine Kontrolle durchzuführen.
- Werden Fledermäuse gefunden, sind diese immer nur mit Handschuhen oder einem sonstigen Schutz gegen Bisse anzufassen (Tollwut)!
- Das Tier ist möglichst schnell in eine Notfallkiste zu setzen (Schachtel / Karton mit Tuch, Schachtel sehr gut verschließen, z. B. mit Klebe- oder Gummiband!)
- Bei Fledermäusen ohne erkennbare Verletzungen sollte am Abend (außer in Frostnächten oder bei Dauerregen) ein Abflugversuch unternommen werden. Das Tier ist in der Abenddämmerung möglichst hoch an eine raue Wand, Holzverschalung oder ein Fensterfliegengitter zu setzen und zu beobachten, ob es abfliegt!

- Naturschutzbehörde informieren!
- Oder z. B. die NABU Fledermaushotline, September und Oktober Mo. bis Fr. je 10 bis 16 Uhr, Tel. 030-204984-5000 / Landesfachausschuss für Fledermausschutz und -forschung Mecklenburg-Vorpommern <http://www.lfa-fledermausschutz-mv.de/> nutzen und zeitnah verletzte Tiere übergeben.
- Bei Vorkommen sind 2 Fledermausdachsteine oder 2 Spaltenquartiere (FEVE der Fa. Hasselfeldt o. gleichwertig) in der Fassade an zu sanierenden / neu zu errichtenden Gebäuden anzubringen und auf Dauer zu erhalten (Schutz der Gesundheit des Menschen ist zu beachten).

7 Statthaft im Traufbereich der Walnus ist ein Umbau im Bereich der vorhandenen Fundamente.



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches wird als richtig dargestellt bescheinigt. Grundlage der Prüfung war die Einsicht in das Geodatenportal des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom

3. Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde (Landkreis Ludwigslust-Parchim) vom Az: - mit Hinweisen - erteilt.

5. Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7 „Wohnfläche am Koppelbruch“ im Ortsteil Thurow sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, ist gemäß Hauptsatzung im Amtsblatt "Sternberger Seenlandschaft" Nr. am und im Internet <https://amt-ssl.de/> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) hingewiesen worden.

Mit der Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 „Wohnfläche am Koppelbruch“ im Ortsteil Thurow in Kraft.

Siegelabdruck Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Siegelabdruck Der Bürgermeister

2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 „Wohnfläche am Koppelbruch“ im Ortsteil Thurow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Brüel,

Siegelabdruck Der Bürgermeister

Rechtsverbindlich:	
Endfassung:	25. September 2020
Entwurf:	26. Februar 2020
Vorentwurf:	
Planungsstand	Datum:

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "Wohnfläche am Koppelbruch" im Ortsteil Thurow im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Gemarkung Thurow / Flur 1	Maßstab 1:500	Auftragnehmer: Dipl.-Ing. Martin Prütz Bürgergemeinschaft Stadt und Landschaftsplanung 1987 Schwab, Jagowweg 1 Thurow, 23059 Thurow 030-204984-5000	Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Ortel Bürgergemeinschaft Stadt und Landschaftsplanung 1987 Schwab, Jagowweg 1 Thurow, 23059 Thurow 030-204984-5000
--	---------------	---	---

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 12 Abs. 3a BauGB)



Baugebiet

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

GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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



Baugrenze

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

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)



Erhaltungsgebot Bäume

Sonstige Planzeichen

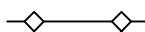


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / des Vorhaben- und Erschließungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

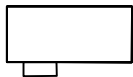


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ortsabordnungssatzung Thurow vom 28.06.2001



unterirdische Leitung ungefährender Verlauf

Darstellung ohne Normcharakter



Wohn-/Nebengebäude



Flurstücksgrenzen

156/2

Flurstücksnummer

4,00 m

Bemaßung



Löschwasserentnahmestelle



geplanter Lesesteinhaufen

NUTZUNGSSCHABLONE

0,4 | I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl als Höchstmaß

STADT BRÜEL
AMT STERNBERGER SEENLANDSCHAFT
LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM



© GeoBasis-DE/M-V 2019

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 7
“ Wohnfläche am Koppelbruch“
im Ortsteil Thurow

BEGRÜNDUNG

ENDFASSUNG

25. September 2020

Begründung zur Satzung

der Stadt Brüel
über den

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Wohnfläche am Koppelbruch“
im Ortsteil Thurow**

Gemarkung Thurow
Flur 1
Teilfläche des Flurstücks 156/2

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	4
1.1.	Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	4
1.2.	Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen	4
2.	Planerische Rahmenbedingungen	6
2.1.	Rechtsgrundlagen	6
2.2.	Vorgaben übergeordneter Planungen	6
2.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm M-V	6
2.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	7
2.3.	Kommunale Planungen	7
3.	Plangebiet	8
3.1.	Lage und Geltungsbereich	8
3.2.	Bestandssituation	10
4.	Vorhaben	10
5.	Planinhalt	11
5.1.	Art der baulichen Nutzung	11
5.2.	Maß der baulichen Nutzung	12
5.3.	Überbaubare Grundstücksfläche	13
5.4.	Erschließung	13
5.5.	Erhaltungsgebot Bäume	14
6.	Umweltbelange	14
6.1.	Einleitung	14
6.2.	Schutzgebiete	17
6.3.	Umweltbelange	17
6.4.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	21
7.	Auswirkungen	27
8.	Flächenbilanz	28
9.	Hinweise	28

1. Allgemeines

1.1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Die Eigentümer des Flurstückes 156/2, Flur 1, Gemarkung Thurow planen die Errichtung eines Einfamilienhauses. Die zu bebauende Teilfläche des genannten Flurstücks befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Brüel für den Ortsteil Thurow und somit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Entsprechendes Baurecht kann durch die kommunale Bauleitplanung geschaffen werden. Unter Darlegung des geplanten Vorhabens haben die Vorhabenträger gegenüber der Stadt Brüel die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens beantragt. Aus diesem Anlass hat die Stadtvertretung am 12.12.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7 „Wohnfläche am Koppelbruch“ beschlossen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 7 (vB-Plan Nr. 7) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses in Zusammenhang mit der Haltung von Klein- und Nutztieren für den Eigenbedarf geschaffen werden. Als der Wohnnutzung untergeordnet soll auch eine Büronutzung als nicht störende gewerbliche Nutzung zugelassen werden. Ziel der Planung ist dabei, dass sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die bestehenden Bebauungs-, Nutzungs- und Grünstrukturen einfügt. Grundlage hierfür ist der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger gegenüber der Stadt Brüel zur Durchführung innerhalb der dort verankerten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten.

Für die Aufstellung des vB-Plans Nr. 7 nutzt die Stadt Brüel die Möglichkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird demnach abgesehen.

1.2. Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen

Die Stadtvertretung von Brüel hat am 12.12.2019 den Beschluss über die Aufstellung des vB-Plans Nr. 7 gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB vollzogen. Die sich aus der genannten Rechtsgrundlage ergebenden Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind mit der vorliegenden Planung gegeben. Im Einzelnen sind dies:

- Anschluss des Baugebiets an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil
- Festsetzung eines Baugebietes, das im Sinne der BauNVO die Zulässigkeit der Wohnnutzung begründet
- Festsetzung einer Grundfläche von weniger als 10.000 m²
- Förmliche Einleitung des Bebauungsplanverfahrens bis zum 31. Dezember 2019

Der Satzungsbeschluss ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Des Weiteren wird in § 13b auf die entsprechende Anwendung des § 13a BauGB verwiesen, wonach das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen ist, wenn

- das durch den B-Plan begründete Vorhaben der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt,
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des BNatSchG beeinträchtigt werden,
- Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die vorstehenden Ausschlussbedingungen sind mit vorliegender Planung nicht gegeben.

Gemäß § 12 BauGB können Gemeinden durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von konkreten Vorhaben steuern. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Realisierung eines konkret geplanten Vorhabens, dessen Umsetzung und Ausgestaltung dem

Investor vorbehalten bleibt. Genauere Maßgaben zur Realisierung des zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abgestimmten Vorhabens werden in einem Durchführungsvertrag geregelt, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung innerhalb einer festzulegenden Frist und ggf. auch zur Tragung von Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Gemeinde.

Zentraler Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan, der das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen hinsichtlich ihrer städtebaulich relevanten Parameter festlegt. Er wird mit bindendem Normcharakter Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB vollzogen. Der Verfahrensablauf erfolgt entsprechend der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird demnach abgesehen.

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 12.12.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohnfläche am Koppelbruch“ 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohnfläche am Koppelbruch“ mit Schreiben vom 17.07.2020 angezeigt und dabei die allgemeinen Planungsabsichten mitgeteilt.

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 17.06.2020 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohnfläche am Koppelbruch“ (Stand: 26.02.2020) gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohnfläche am Koppelbruch“ (Stand: 26.02.2020), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung wurde vom 27.07.2020 bis zum 28.08.2020 in der Bauverwaltung des Amtes Sternberger Seenlandschaft, Am Markt 3 (ehem. Postgebäude), 19406 Sternberg öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs erfolgte am 18.07.2020 im Amtsblatt Sternberger Seenlandschaft Nr. 07/2020 sowie im Internet unter <http://amt-ssl.de/> mit den Hinweisen, dass

- Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 17.07.2020 zur Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die öffentliche Auslegung des Entwurfs informiert.

Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am 2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 „Wohnfläche am Koppelbruch“ (Stand: 25.09.2020), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 2020 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Die weiteren Verfahrensschritte nach Satzungsbeschluss sind auf der Planurkunde vermerkt.

Als Kartengrundlage dienen ALKIS-Datensätze als Ausschnitt aus der amtlichen Flurkarte. Die Kartengrundlage entspricht dem aktuellen Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege etc. aus.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), *das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist*

b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

c) die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)

2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

2.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Im aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) von 2016 sind verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten. 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.

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. Das LEP ist 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.

Gemäß LEP M-V soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden. Städte und Dörfer sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Dabei haben sich Städtebau und Architektur den landschaftstypischen Siedlungsformen, dem Ortsbild, der Landschaft, den historischen und regionalen Gegebenheiten anzupassen. Als Ziel der Raumordnung wird unter anderem festgelegt, dass in den Gemeinden Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen sind. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Die Wohnbauflächenentwicklung ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren, da die Ausnutzung der vorhandenen technischen, kulturellen, sozialen und Bildungsinfrastruktur von grundlegender Bedeutung für die Lebensqualität und die Attraktivität des Wohnumfeldes ist. In den Orten ohne zentralörtliche Funktion ist der Wohnungsbau auf den Eigenbedarf zu beschränken.

In der Karte des LEP M-V werden für das Gebiet der Stadt Brüel folgende zeichnerische Festlegungen getroffen:

Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft:

PS 4.5 (3) In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.

⇒ Durch das Plangebiet werden keine landwirtschaftlichen Nutzflächen beansprucht.

Vorbehaltsgebiet Tourismus:

PS 4.6 (4) In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.

⇒ Touristische Belange werden durch die Planung nicht berührt.

2.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Mit dem aktuellen Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP WM) werden die Ziele und Grundsätze des Landesraumentwicklungsprogramms regionsspezifisch konkretisiert. Ansonsten gelten die Ziele und Grundsätze des LEP M-V von 2016, da es sich hierbei um das aktuellere Programm handelt.

Die Stadt Brüel ist hier als ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis eingestuft und zählt zum Mittelbereich Schwerin. Als Grundzentrum soll Brüel als Standort für die Versorgung der Bevölkerung ihres Mittelbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs gestärkt und weiterentwickelt werden.

Ergänzend zum LEP M-V ist in der Karte des RREP WM bei Thurow ein Vorbehaltsgebiet Rohstoffsicherung (Ton) festgelegt, in dem alle raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben so abgestimmt und abgewogen werden sollen, dass Abbau verhindernde Nutzungen in der Regel ausgeschlossen werden. Das Planvorhaben befindet sich außerhalb des Vorbehaltsgebietes.

2.3 Kommunale Planungen

2.3.1 Flächennutzungsplan

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

2.3.2 Ortsabrundungssatzung Thurow (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB)

Die Stadt Brüel hat per Satzung den Innenbereich der Ortslage Thurow festgelegt und einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Der Geltungsbereich der Satzung wird aus nachfolgender Abbildung ersichtlich.

erstreckt. Über die Bundesstraßen B 104 und B 192 ist Brüel direkt an das überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden.

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Thurow, der sich etwa 2 km westlich von Brüel an der B 104 befindet. Hier liegt das Plangebiet am westlichen Ortsrand und ist abgehend von der B 104 über die Straße „Zum Gutshaus“ und im Weiteren über die Straße „Am Koppelbruch“ erreichbar. Der Geltungsbereich des vB-Plans Nr. 7 entspricht räumlich und inhaltlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Er umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 156/2, Flur 1, Gemarkung Thurow und schließt hier unmittelbar nördlich an den durch die Ortsabrundungssatzung Thurow festgelegten im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Die Geltungsbereichsgrenzen ergeben sich

- Im Osten aus der Flurstücksgrenze 156/2
- Im Süden aus der Geltungsbereichsgrenze der Ortsabrundungssatzung Thurow
- Im Westen aus der Flurstücksgrenze 156/2
- Im Norden aus einer vom gemeinsamen Grenzpunkt der Flurstücke 156/1 und 156/2 parallel zur Gebäudekante des bestehenden Stallgebäudes verlaufenden Linie

Die Geltungsbereichsgrenze der Ortsabrundungssatzung Thurow wurde anhand nachvollziehbarer Maße und Fixpunkte in die Planzeichnung übertragen. Im Vergleich der Katastergrundlagen beider Planungen wurden jedoch insbesondere hinsichtlich der Lage der verzeichneten Gebäude im Planbereich Abweichungen festgestellt. So befindet sich das östliche Nebengebäude laut Ortsabrundungssatzung im Innenbereich. Die dem vB-Plan Nr. 7 zugrunde liegenden ALKIS-Daten verorten dieses Nebengebäude weiter nördlich, so dass es sich demnach im Außenbereich befinden würde. Vorliegend wird auf das aktuelle Liegenschaftskataster sowie die auf dieser Grundlage nachgebildete Geltungsbereichsgrenze der Ortsabrundungssatzung abgestellt und das Nebengebäude in den Geltungsbereich des vB-Plans Nr. 7 einbezogen. Der Verlauf der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des vB-Plans Nr. 7 wurde wie oben beschrieben festgelegt. Maßgebend war auch hier das aktuelle Liegenschaftskataster mit Gebäuden. Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt und entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Planzeichnung dargestellt.

3.2. Bestandssituation

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst insgesamt ca. 1.600 m². Davon stellt der südliche Bereich den bereits mit Nebengebäuden bebauten Teil des Wohngrundstücks der Vorhabenträger dar. Hierzu gehören die über Eck gebauten Gebäude mit Werkstatt und Hühnerstall sowie die östlich hiervon gelegene Scheune mit Werkstatt, Stallteil für Kaninchen und Lagerflächen. Diese Gebäude umrahmen den Innenhof mit einem alten Walnussbaum. An der östlichen Plangebietsgrenze besteht zudem ein überdachtes Holzlager. Der nördliche Bereich wird im Rahmen der Wohnnutzung als Grün-, Hof- und Gartenfläche genutzt und dient in diesem Zusammenhang auch der Haltung von Hühnern und Schafen für den Eigenbedarf. Die Grünflächen sind (insbesondere an der westlichen Grenze) mit Obstbäumen durchsetzt.



Abbildung 2: Luftbild Plangebiet (Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/M-V 2019)

Die südliche Geltungsbereichsgrenze entspricht der Grenze der Abrundungssatzung, die durch das Wohngrundstück verläuft. Der hieran südlich angrenzende Teil des Wohngrundstücks beherbergt neben der Grundstückszufahrt ein altes Wohngebäude und ist im Übrigen als Grünfläche landschaftsgärtnerisch angelegt. Weiter südlich schließt sich die bebaute Ortslage mit der Zufahrtsstraße Am Koppelbruch an. Westlich grenzt die öffentliche Erschließungsstraße mit dahinterliegenden Ackerflächen an das Plangebiet. Das östlich angrenzende Nachbargrundstück ist mit einer langen Halle bebaut, die ursprünglich landwirtschaftlichen Zwecken diente, aber gegenwärtig als Lager von einem Transportunternehmen als Lager genutzt wird. Nördlich des Plangebietes setzt sich das Grundstück des Vorhabenträgers fort, welches hier als private Grünfläche ausgeprägt ist. Dahinterliegend schließen sich Acker- und Grünlandflächen an.

4. Vorhaben

Der Vorhaben- und Erschließungsplan der Vorhabenträger sieht eine Nutzung des Plangebietes zu Wohnzwecken inklusive der Haltung von Klein- und Nutztieren für den Eigenbedarf sowie gewerblicher Büroräume vor.

Das bereits auf dem Baugrundstück vorhandene alte Wohngebäude befindet sich im südlich an das Plangebiet angrenzenden Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung von Thurow. Ein Umbau sowie die Sanierung kann entsprechend heutiger Anforderungen an Energieeffizienz und der Wohnbedürfnisse von Familien mit mehreren Kindern nicht wirtschaftlich umgesetzt werden. Das alte Wohngebäude soll aber zusammen mit den landschaftsgärtnerisch angelegten Grünflächen erhalten werden. Somit ist der Neubau eines Wohngebäudes auf den Flächen nördlich hiervon geplant. Ziel ist es, die über Eck gebauten Gebäude mit Werkstatt und Hühnerstall abzureißen und durch ein eingeschossiges über Eck laufendes Einfamilienhaus zu ersetzen. Damit soll der ursprüngliche Charakter einer Hofstelle mit Hofbaum erhalten bleiben und das harmonische Einfügen der modernen Architektur in den Bestand erreicht werden. Ökologischen Aspekten wird unter anderem durch die geplante Ausprägung des Daches als Gründach Rechnung getragen. Neben dem Wasserrückhaltevermögen, der Wärmedämmfunktion sowie der Fähigkeit zur Filtrierung von Luftschadstoffen und Feinstaub bietet eine Dachbegrünung weitere ökologische Vorteile und stellt einen Lebensraum für Kleinsttiere und Insekten dar. Ein Pkw-Stellplatz/offene Garage ist im Bereich der bestehenden Grundstückszufahrt vorgesehen.

Im Zusammenhang mit der Wohnnutzung die Haltung von Klein- und Nutztieren für den Eigenbedarf vorgesehen. Dies umfasst die Haltung von Hühnern, Enten, Kaninchen, 2 Schafen, einem Schwein und bis zu 2 Pferden. Hierfür sollen die bestehende Scheune genutzt und in Ergänzung kleinere Schutzunterstände und Ställe zur Tierhaltung errichtet werden. Mit der dem historisch-traditionellen Leben auf dem Dorf entsprechenden Kombination von Wohnen und eigenbedarfsorientierter Tierhaltung wird die ursprüngliche Nutzungscharakteristik der Hofstelle aufgegriffen und fortgeführt.

Als untergeordnete Nutzung sollen Büroräume für die Verwaltung des vom Vorhabenträger geführten Garten- und Landschaftsbau-Unternehmens am Standort etabliert werden. Eine Nutzung ist nur für verwaltungstechnische bzw. geschäftsführerische Tätigkeiten durch den Vorhabenträger vorgesehen. Die Unterbringung bzw. Lagerung der für den Gewerbebetrieb notwendigen Maschinen und Baumaterialien erfolgt bereits an anderer Stelle und ist daher nicht Bestandteil der geplanten nicht störenden gewerblichen Nutzung am Vorhabenstandort.

5. Planinhalt

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohnfläche am Koppelbruch“ (vB-Plan Nr. 7) der Stadt Brüel sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante bauliche Entwicklung der betreffenden Fläche durch den Vorhabenträger geschaffen werden. Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält der vB-Plan Nr. 7 die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

5.1. Art der baulichen Nutzung

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird im Sinne des § 12 Abs. 3a BauGB die bauliche Nutzung allgemein festgesetzt. Mit dem festgesetzten Baugebiet wird die Art der baulichen Nutzung somit nicht nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sondern entsprechend der konkreten städtebaulichen Situation (gemäß § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB „... auf sonstige Weise...“) definiert und ergänzend durch textliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung beschrieben. Hierbei wird durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen über die zulässigen Nutzungen ein beschränkter Ausgestaltungs- und Entwicklungsspielraum belassen. Somit können zukünftige Nutzungsänderungen oder –erweiterungen ggf. ohne Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zugelassen werden, sofern sich diese in dem durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gesetzten Rahmen bewegen und durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind gemäß § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB zulässig. Unter Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB wird deshalb festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die Zweckbestimmung des Baugebietes (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1) bestimmt in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 den Zulässigkeitsrahmen für die vorhabenkonkrete Nutzung des Plangebietes. Damit soll das Plangebiet für die Wohnnutzung gesichert werden. Entsprechend des dörflichen Charakters des Ortsteiles soll in diesem Zusammenhang auch ausdrücklich die Klein- und Nutztierhaltung ermöglicht werden. Um eine dauerhafte Verträglichkeit mit benachbarten (Wohn)nutzungen zu gewährleisten, soll die Nutztierhaltung aber auf den Eigenbedarf beschränkt werden und ist insofern als eine dem Wohnen untergeordnete Nutzung zulässig, die auch die Errichtung von entsprechenden Nebenanlagen (z.B. Schutzunterstand, Stall) umfasst. Ebenso zulässig sind Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (soweit nicht bereits zu den vorgenannten Anlagen der Klein- und Nutztierhaltung zählend), die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen.

Mittels textlicher Festsetzung wird die höchstzulässige Zahl von Wohnungen je Wohngebäude auf 1 begrenzt. Damit zielt der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf die Errichtung von Einfamilienhäusern/Eigenheimen und eine gebietsverträgliche Wohnungsdichte ab.

Entsprechend der Angaben des Vorhabenträgers sollen im Plangebiet ein Wohngebäude mit Büroraum für die verwaltungstechnischen bzw. geschäftsführerischen Tätigkeiten des Vorhabenträgers errichtet sowie Schafe, Hühner, Enten, Kaninchen, Schweine und Pferde gehalten werden. Entsprechende Konkretisierungen zum geplanten Vorhaben sind im Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und der Stadt Brüel zu regeln.

5.2. 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. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zielen auf eine lockere bauliche Nutzung des Plangebietes ab, die sich am geplanten Vorhaben sowie an Baustruktur und Baudichte des Ortsteiles Thurow orientieren.

Vollgeschosse

Für das Baugebiet wird eine Eingeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt. In Verbindung mit der Grundflächenzahl und der Bauweise wird so einer zu starken Verdichtung des Baugebietes entgegengewirkt und eine grundsätzliche Einpassung des Vorhabens ins Ortsbild gewährleistet.

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. Der Ausbau des Dachgeschosses als Nichtvollgeschoss ist damit 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 bestehenden und geplanten Gebäuden unter anderem auch Garagen und Stellplätze inklusive ihrer Zufahrten relevant.

Um dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen, soll die Bodenversiegelung im Plangebiet auf ein notwendiges Maß begrenzt werden, welches die Umsetzung des geplanten Vorhabens ermöglicht und dabei einen angemessenen Spielraum für künftige bauliche Entwicklungen berücksichtigt. Für das Baugebiet im Bereich des Vorhaben- und

Erschließungsplanes wird somit eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Baugebiet durch Baugrenzen definiert. Die Baufelder wurden auf Grundlage des konkreten Vorhabens festgesetzt und orientieren sich maßgeblich an den Baukörperdimensionen des geplanten Wohnhauses bzw. der vorhandenen Scheune, belassen aber einen geringen Entwicklungsspielraum. Gemäß Vorhabenbeschreibung soll das Wohnhaus auf dem Standort der abzureißenden (über Eck gebauten) Nebengebäude errichtet werden. Im östlichen Bereich bezieht das Baufeld auch das Bestandsgebäude (Scheune) mit ein. Somit zielt das festgesetzte Baufeld auch auf die Erhaltung des prägenden Innenhofes mit Walnussbaum ab. Die hofseitigen Baugrenzen wurden dazu auf die zum Innenhof orientierten Kanten der genannten Gebäude festgelegt. Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen, Carports oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 auch außerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Diesbezüglich gilt jedoch die einschränkende textliche Festsetzung Nr. 2.1, wonach Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Erschließungsstraße (Flurstück 218) und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig sind. Zulässig in diesem Bereich sind aber unüberdachte Stellplätze sowie Stellflächen für Müll-/Recycling-/Biotonnen. Die Festsetzung zielt auf ein einheitlicheres Straßen- bzw. Ortsbild ab, in dem die Hauptgebäude die städtebaulich prägenden Elemente darstellen sollen. Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO) können auch im Bereich zwischen Erschließungsstraße und straßenseitigen Baugrenzen als Ausnahme zugelassen werden.

5.4 Erschließung

5.4.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes ist über bestehende öffentliche Straßen gesichert. Ausgehend vom Kern der Ortslage ist dies namentlich die Straße „Am Koppelbruch“, die sich im Bereich des Plangebietes in zwei Stichstraßen (Straßenflurstück 218) aufteilt, wovon der nach Norden abgehende Stich das bestehende Baugrundstück und damit auch das Plangebiet direkt erschließt. Eine Erhöhung der Verkehrsbelastung ist durch die Festsetzung des zum Wohnen bestimmten Baugebietes nicht zu erwarten, da das Baugrundstück auch künftig nur durch die Vorhabenträger genutzt wird. Ein Ausbau der bestehenden öffentlichen (kommunalen) Erschließungsstraße oder die Neuanlage von verkehrlichen Erschließungsanlagen ist deshalb nicht erforderlich.

5.4.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen Teilbereich eines bereits mit einem Wohngebäude bebauten und voll erschlossenen Baugrundstücks dar. Damit ist die technische Erschließung mit den erforderlichen Medien der Ver- und Entsorgung gesichert. Die konkreten Anschlusspunkte an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Betreibern abzustimmen.

Wasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung liegt im Zuständigkeitsbereich der mea Energieagentur Mecklenburg-Vorpommern GmbH (Tochtergesellschaft der WEMAG).

Abwasser:

Die Abwasserentsorgung liegt im Zuständigkeitsbereich der BAE Brüeler Abwasserentsorgungsgesellschaft mbH (über WEMAG AG). *Der Anschluss an die Einrichtungen der zentralen Schmutzwasserbeseitigung der Stadt Brüel ist gesichert. Es gelten die satzungsrechtlichen Regelungen der Entwässerungssatzung der Stadt Brüel.*

Wärme:

Die Grundversorgung mit Erdgas erfolgt in Thurow über das Netz der HanseGas GmbH.

Elektroenergie:

Die Grundversorgung mit Elektroenergie erfolgt über das Verteilnetz der WEMAG Netz GmbH.

Telekommunikation:

Die Telekommunikationsversorgung erfolgt über das Netz der Telekom Technik GmbH.

Niederschlagsentwässerung:

Der Anschluss an die zentrale öffentliche Niederschlagswasserbeseitigung der Stadt Brüel ist nicht möglich. Im Plangebiet anfallendes nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.

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.

Löschwasserversorgung:

Anfahrbar über die Straße am Koppelbruch befindet sich auf dem Flurstück 143/19 eine unterirdische Löschwasserzisterne *mit Saugrohr* in ca. 100 m Entfernung zum Plangebiet, worüber der Grundschutz für das Plangebiet gewährleistet wird. Die Entnahmestelle ist in der Planzeichnung dargestellt.

5.5 Erhaltungsgebot Bäume

Im Geltungsbereich des vB-Plans Nr. 7 (im Innenhof) besteht ein nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Walnussbaum. Um den Belangen des Naturschutzes diesbezüglich Rechnung zu tragen und darüber hinaus auf den dauerhaften Erhalt des Innenhofcharakters mit prägendem Solitärbaum hinzuwirken, wird der Baum gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzt. Ergänzend zur zeichnerischen Festsetzung gilt die textliche Festsetzung Nr. 3.1, wonach der Baum dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit artengleich zu ersetzen ist.

6. Umweltbelange

6.1. Einleitung

Es handelt sich um einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, daher enthält die Begründung den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB). Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die erforderlichen Aussagen

der Vermeidung / Minimierung und einer Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.

Die Kriterien des § 13b BauGB sind erfüllt:

- Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an den bebauten Ort an.
- Das Plangebiet selbst umfasst ca. 1.600 m², womit die Grundfläche kleiner als 10.000 m² ist.
- Es ergeben sich im Plangebiet keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erforderlich machen (siehe Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung).
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden durch den Bebauungsplan die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt.

Die Flächenauswahl erfolgte somit unter dem Aspekt der Flächenarrondierung zugunsten der Erhaltung störungsarmer Flächen.

Aussagen der Gutachterlichen Landschaftsrahmenpläne für Thurow:

In der Karte I Arten und Lebensräume sind unmittelbar für den Bereich keine Aussagen getroffen worden. Nördlich wird hingewiesen auf:

- F.2 Bedeutende Fließgewässer (Einzugsgebiet > 10 km²) mit einer vom natürlichen Referenzzustand gering bis mäßig abweichenden Strukturgüte
- gewässerbegleitend M3 Stark entwässerte, degradierte Moore

In der Karte II Biotopverbundplanung ist die Ortslage umschlossen von Flächen für den Biotopverbund im weiteren Sinne.

Die Karte III Entwicklungsziele und Maßnahmen weist bezugnehmend auf Karte I im Norden aus:

- 4.2 Gewässerschonende Nutzung von Fließgewässerabschnitten
- 2.4 Regeneration entwässerter Moore, moorschonende Nutzung

Die Karte IV Ziele der Raumentwicklung weist, ebenfalls ortsumschließend, für die Sicherung der ökologischen Funktion Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Biotopschutz aus.

In der Karte V Anforderungen an die Landwirtschaft sind unmittelbar für den Bereich keine Aussagen getroffen worden.

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

Bestandsbeschreibung

Die Flächengröße des B-Plan-Gebietes beträgt ca. 1.600 m². Von diesem Eingriff sind im Geltungsbereich die folgenden Biotope durch Veränderung betroffen:

- Hof- und Gartenflächen (Obstgarten)
- Gebäude (Nebengebäude wie Garage, Hühnerstall, Schuppen)



Abbildung 3: Flächennutzung (Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/M-V 2019)

Der vorgenannte Eingriff in Biotope, Boden und Landschaftsbild ist aufgrund der Dauerhaftigkeit der Planung nachhaltig, aber nicht erheblich. Es besteht trotzdem die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und zu vermeiden.

Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf der Ebene des Bebauungsplans haben sich an den möglichen Festsetzungen nach § 9 BauGB zu orientieren.

1. 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 als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.
2. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, dafür sind die Flächen vor dem Befahren mit Baumaschinen zu sichern oder es sind Bodenschutzmatten vorzusehen.
3. Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u.a. Abwasser darf ungereinigt / verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
4. 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, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Statthaft im Traufbereich der Walnuss ist ein Umbau im Bereich der vorhandenen Fundamente.

5. Weitere Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis *Ludwigslust-Parchim*).
6. 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.

6.2. Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete

SPA- Gebiet DE 2235-402 „Schweriner Seen“

Entfernung ca. 1.200 m westlich

FFH- Gebiet DE 2138-302 „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“

Entfernung ca. 1.700 m südwestlich

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen. Verbotstatbestände sind auszuschließen. FFH – Vorprüfungen sind nicht erforderlich.

Nationale Schutzgebiete- und Objekte

LSG- Gebiet L 50b " Mittleres Warnowtal (Ludwigslust-Parchim)"

Entfernung ca. 190 m südlich der Bundesstraße

LSG- Gebiet L 138c "Schweriner Seenlandschaft (Ludwigslust-Parchim)"

Entfernung ca. 1.200m westlich

NP 7 Naturpark Sternberger Seenland

Ortsübergreifend

§20 Biotop

Wertbiotop (§20) im / am Geltungsbereich: keine

Wertbiotop (§20) im 200m Untersuchungsraum:

- PCH01497 Feuchtgrünland; aufgelassen; Phragmites-Röhricht Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede

Für das Biotop ist eine weitere Verschlechterung im kausalen Zusammenhang mit dem Projekt und seiner Auswirkungen ohne physische Beeinträchtigung nicht zu besorgen.

6.3. Umweltbelange

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

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

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete ¹	Natura 2000- Gebiete werden nicht überplant und sind nicht betroffen keine Beeinträchtigung	Nein
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Im Geltungsbereich befinden sich keine nationalen Schutzgebiete keine Beeinträchtigung	Nein

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotop/Geotope, Alleen und Baumreihen)	Der Geltungsbereich befindet sich in einem Schutzgebiet (NP Nr.7). Schutzobjekte befinden sich nicht im Geltungsbereich. Im Umkreis befinden sich Schutzgebiete. keine zusätzliche Beeinträchtigung	Nein
Nach NatSchAG M-V, geschützte Bäume o. Großsträucher	Im Geltungsbereich befindet sich ein geschützter Baum. Statthaft im Bereich Walnuss ist der Umbau im Bereich der vorhandenen Fundamente. keine zusätzliche Beeinträchtigung, Erhalt geplant	Nein
Gewässerschutzstreifen und Waldabstand	Nein, nicht betroffen keine Beeinträchtigung	§ 29 NatSchAG M-V § 20 LWaldG
Artenschutz (§§44ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL)	Es sind bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Lebensstätten der nach Anhang I der VSchRI / Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie besonders geschützten bzw. vom Aussterben bedrohten Arten auf der Fläche oder der unmittelbaren Umgebung vorgefunden worden. Dichtezone des Vogelzuges (2 Klassen): Zone B: mittlere bis hohe relative Dichte des Vogelzuges Angrenzend Rastgebietsfunktion: 2 - regelmäßig genutzte Nahrungs- und Ruhegebiete von Rastgebieten verschiedener Klassen - mittel bis hoch (Stufe 2) Umbau vorhandener Bebauung	Nein
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Im Geltungsbereich werden Pflanzen, (Tiere) und deren Lebensräume beeinflusst. Gebäude, Hof,- und Gartenflächen Teilweise Verlust von unbebauter gärtnerischer Nutzfläche	Nein
Boden und Fläche	anmoorige Standorte (<3 dm mächtig) Bodenfunktionsbereich: fb11 Bodennutzung = bebaute Ortslage, teilweise Gartenfläche Erosion-Wind = nicht bewertet Erosion-Wasser = nicht bewertet POT. NITRATAUSWASCHUNGSGEFÄHRDUNG gering FELDKAPAZITÄT (Fk100) mittel NUTZBARE FELDKAPAZITÄT (nFk100) hoch LUFTKAPAZITÄT (Lk100) mittel (angrenzend gering-hoch) EFFEKTIVE DURCHWURZELUNGSTIEFE (We) mittel (angrenzend gering-hoch) Abwägungsempfehlung Bodenfunktionsbewertung: geringe Schutzwürdigkeit Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 3 (mittel) Extreme Standortbedingung: 1 (sehr gering) Naturgemäßer Bodenzustand: 1 (sehr gering) angrenzend erhöhte Schutzwürdigkeit Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 3 (mittel) Extreme Standortbedingung: 1 (sehr gering) Naturgemäßer Bodenzustand: 3 (mittel) Meliorationsfläche nein Teilweise Verlust von unbebauter gärtnerischer Nutzfläche	Nein

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Grund- und Oberflächenwasser	Mächtigkeit bindiger Deckschichten: < 5 m Gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist der oberste wasserführende Grundwasserleiter gering geschützt (hohe Grundwassergefährdung) Flurabstand: <=2 m Durchlässigkeit: mittel, Kl. 3 (>1E-4 - 1E-3) Grundwasser-Dargebotsklasse: potentiell nutzbares Dargebot mit hydraulischen und chemischen Einschränkungen hydraulische Einschränkung: Tertiärhochlage chemische Einschränkung: [Sulfat]; [Nitrat]; [Kalium] geringe Neubildungsrate Oberirdische Einzugsgebiet: Graben aus Keezer See von Auslauf Keezer See bis Mündung in Brüeler Bach LV 29 FG-WK-Nummer: WABB-0200 WRRL-Berichtspflicht ja LAWA-Typ Kartierabschnitt: 11 (organisch geprägte Bäche) Güteklasse gesamt: 4 unbefriedigend Teilweise Verlust von un bebauter gärtnerischer Nutzfläche	Nein
Klima und Luft	maritim geprägtes Binnenplanarklima keine zusätzliche Beeinträchtigung	Nein
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Bebauung entsprechend benachbarter Wohnnutzung keine zusätzliche Beeinträchtigung	Nein
Landschaft (Landschaftsbild)	Landschaftsbildraum - ID: 173 „Ackerfläche nördlich Thurow und Brüel“ (IV 3 - 45) Bewertung gering bis mittel durch Bebauung Veränderungen des Landschaftsbildes	Nein
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. mittlere Artenvielfalt an Tieren und Pflanzen. keine erhebliche Beeinträchtigung	Nein
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Nächstgelegene Wohngebäude schließen sich südlich des Geltungsbereiches an (Ortslage Thurow). siehe Vermeidung von Emissionen	Nein
Vermeidung von Emissionen	Ja, auf das Gebiet können Emissionen der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzungen / Gewerbes einwirken keine zusätzliche Beeinträchtigung	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Ja, im geplanten Baugebiet fallen Abwässer an. Aber kein zusätzlicher Anfall von Abwässern	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Siedlungsabfälle werden über kommunale Abfallentsorgung abgeführt Aber kein zusätzlicher Anfall von Abfällen	Nein
Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie	Nein, das Planvorhaben dient nicht vordringlich der Erzeugung erneuerbarer Energien	Nein

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Wechselwirkungen sind so komplex und vielfältig, dass keine umfassende Darstellung möglich ist. Wechselwirkungen treten bei Bautätigkeiten vor allem mit dem Artenschutz (Zeitraum) oder der Nutzung durch Störungen der Umgebung auf.	Nein

Es ergeben sich im Plangebiet keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erforderlich machen.

Berücksichtigung der Umweltschutzbelange nach §1a BauGB

- NATURA-2000: nicht betroffen
- Bodenschutz: Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde weitestgehend berücksichtigt.

Baumschutz

Der in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzte Walnussbaum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit artengleich in der Qualität Hochstamm 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm zu ersetzen. Der geringe Stammumfang ist der wachstumshindernden Eigenschaft von Wallnüssen geschuldet (siehe nachfolgender Absatz), da kleinere Qualitäten einen höheren Anwuchserfolg bieten, notwendiger Bodenaustausch sich vertretbar auf eine Pflanzgrube von 1,0x1,0x0,8m beschränken kann und Vandalismusschäden aufgrund des Standortes auszuschließen sind.

Der Boden unter Walnussbäumen ist meist nicht bewachsen, vorhandene Unterpflanzen verkümmern stärker, als die Beschattung hierfür verantwortlich wäre. Der Baum gibt den Hemmstoff Zimtsäure über die Abspülung der Blätter ab, dies verhindert, dass andere höhere Pflanzen in Konkurrenz um die Nährstoffe gedeihen. Eine solche biochemische Abwehr wird als Allelopathie bezeichnet. In den grünen Organen wird ein Glucosid gebildet, das nach Freisetzung, beispielsweise durch den Abbau der abgefallenen Blätter auf dem Boden, in Juglon umgewandelt wird. Juglon wirkt auf zahlreiche Pflanzenarten keim- und wachstumshemmend.³

Bäume über 1,0 m STU sind nach §18 NatSchAG M-V geschützt. Fällungen bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis). Der Ausgleich ist nach Baumschutzkompensationserlass zu berechnen⁴. Im Geltungsbereich sind nach §18 NatSchAG M-V geschützte Bäume vorhanden, die erhalten bleiben sollen. Statthaft im Traufbereich der Walnuss ist ein Umbau im Bereich der vorhandenen Fundamente.

Hinweise zum Gehölzschutz

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.

Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

Es werden keine landwirtschaftlichen Flächen für die geplante Bebauung in Anspruch genommen.

³ https://de.wikipedia.org/wiki/Echte_Walnuss Stand 23.09.2020

⁴ Baumschutzkompensationserlass - Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 – VI 6 - 5322.1-0

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans

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

Art der Maßnahme	Zeitpunkt, Turnus	Hinweise zur Durchführung
Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung, Störung, Entfernung von Lebensstätten) besonders geschützter Arten	Kontrolle vor Beginn Baumaßnahmen	Bauherr

Verwendeten Quellen

- Flade, Martin: Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. IHW-Verlag, 1994
- www.umweltkarten.mv-regierung.de

6.4. 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- 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 Freiflächen für die Freizeitgestaltung.

Weiterhin sind folgende baubedingte Auswirkungen zu erwarten:

- Fahrzeugbewegungen im Bereich der Baumaßnahme bzw. auf den Zuwegungen zur Baustelle.
- Lärm, Licht und Erschütterung durch Baufahrzeuge und Arbeiten innerhalb der Baustelle. In der unmittelbaren Umgebung bereits zulässig!

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

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Es sind folgende anlagenbedingte Auswirkungen zu erwarten:

- Bebauung bisheriger gärtnerischer Fläche innerhalb des bebauten Grundstückes in Ortsrandlage.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die Intensität ist mit der derzeitig möglichen Nutzung bei verändertem Zuschnitt der bebauten Flächen gleichzusetzen. Daher ist die Nutzung der Flächen nicht als Beeinträchtigung zu bewerten. Die Intensität der derzeitigen Nutzung ist mit der zukünftigen Nutzung zu vergleichen.

Aufgrund der Lage an vorhandener Bebauung ist auch trotz der geringen Verschiebung der Nutzung keine erhöhte Beeinträchtigung durch streunende Katzen oder andere Prädatoren auszugehen (die Belastung durch die zunehmende Population an Waschbären und Marderhunden ist wesentlich ernster).

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

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. Artnamen	deutscher Artnamen	A II FFH- RL	FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	II	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich	II	IV	Stillgewässer
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	II	IV	Laubwald
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	*I	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut	II	IV	Niedermoor
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	II	IV	Gewässer
Moose	<i>Dicranum viride</i>	Grünes Besenmoos	II		Findlinge, Wald
Moose	<i>Hamatocaulis vernicosus</i>	Firnisländisches Sichelmoos	II		Flach- und Zwischenmooren, Nasswiesen
Molusken	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	II	IV	Sümpfe/ Pflanzenreiche Gewässer
Molusken	<i>Vertigo angustior</i>	Schmale Windelschnecke	II		Feuchte Lebensräume, gut ausgeprägte Streuschicht
Molusken	<i>Vertigo geyeri</i>	Vierzählige Windelschnecke	II		Reliktpopulationen
Molusken	<i>Vertigo moulinsiana</i>	Bauchige Windelschnecke	II		Feuchtgebiete vorwiegend Röhrichte und Großseggenriede
Molusken	<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	Teiche
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer		IV	Teiche
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
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	II	I V	Gewässer
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	*II	I	Wälder/Mulmbäume
Käfer	<i>Lucanus cervus</i>	Hirschkäfer	II		Eichen (Alt-Totbäume)
Käfer	<i>Carabus menetriesi</i>	Menetries' Laufkäfer	*II		
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	II	I	Moore, Feuchtwiesen
Falter	<i>Lycaena hele</i>	Blauschillernder Feuerfalter	II	I V	Feuchtwiesen /Quellflüsse
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärme		I	Trockene Gebiete/Wald
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Petromyzon marinus</i>	Meerneunauge	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Lampetra fluviatilis</i>	Flussneunauge	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Lampetra planeri</i>	Bachneunauge	II		Gewässer
Lurche	<i>Bombina bambina</i>	Rotbauchunke	II	I	Gewässer/Wald
Lurche	<i>Bufo alamita</i>	Kreuzkröte		I	Sand/Steinbrüche
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte		I	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch		I	Hecke/Gebüsch/Waldränder/Feuchtgebiet
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte		I	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch		I	Moore/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch		I	Wald/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch		I	Wald/Moore
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	II	I	Gewässer
Kriechtiere	<i>Coronela austriaca</i>	Schlingnatter		I	Trockenstandorte /Felsen
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	II	I V	Gewässer/Gewässernähe
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse		I	Hecken/Gebüsche/Wald
Meeressäuger	<i>Phocoena phocenin</i>	Schweinswal	II	I	Ostsee
Meeressäuger	<i>Halichoerus grypus</i>	Kegelrobbe	II		Ostsee
Meeressäuger	<i>Phoca vitulina</i>	Seehund	II		Ostsee
Fledermäuse	Barbastela barbastel-	Mopsfledermaus	II	I	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiet

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
Fledermäuse	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus		I	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus		I	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiet
<i>Fledermäuse</i>	<i>Myotis brandtii</i>	<i>Große Bartfledermaus</i>		I	<i>Kulturlandschaft/Gewässer</i>
<i>Fledermäuse</i>	<i>Myotis dasycneme</i>	<i>Teichfledermaus</i>	II	I	<i>Gewässer/Wald</i>
<i>Fledermäuse</i>	<i>Myotis daubentonii</i>	<i>Wasserfledermaus</i>		I	<i>Gewässer/Wald</i>
<i>Fledermäuse</i>	<i>Myotis myotis</i>	<i>Großes Mausohr</i>	II	I	<i>Wald</i>
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus		I	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiet
<i>Fledermäuse</i>	<i>Myotis nattereri</i>	<i>Fransenfledermaus</i>		I	<i>Kulturlandschaft/Wald</i>
<i>Fledermäuse</i>	<i>Nyctalus leisleri</i>	<i>Kleiner Abendsegler</i>		I	<i>Wald</i>
Fledermäuse	Nyctalus noctula	Abendsegler		I	Gewässer/Wald/Siedlungsgebiet
<i>Fledermäuse</i>	<i>Pipistrellus nathusii</i>	<i>Rauhhaufledermaus</i>		I	<i>Gewässer/Wald</i>
Fledermäuse	Pipistrellus Nathusius	Zwergfledermaus		I	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus		I	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	Plecotus auritus	Braunes Langohr		I	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr		I	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarbflfledermaus		I	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiet
Landsäuger	Canis lupus	Wolf	*II	I	
<i>Landsäuger</i>	<i>Castor fiber</i>	<i>Biber</i>	II	I	<i>Gewässer</i>
Landsäuger	Lutra ultra	Fischotter	II	I	Gewässer / Land
<i>Landsäuger</i>	<i>Muscardinus avelanarius</i>	<i>Haselmaus</i>		I	<i>Mischwälder mit Buche /Hasel</i>

*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.

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Im Vorhabengebiet bzw. dem planungsrelevanten Umfeld befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine aktuellen bzw. historischen Standorte von Pflanzenarten, die im Anhang IV der FFH- Richtlinie aufgeführt sind. Entsprechend ist eine Betroffenheit der Pflanzenarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie auszuschließen.

Reptilien

Aufgrund der Bodenwertzahlen (umgebend Tonböden) ist das Vorkommen der Zauneidechse auszuschließen.

Amphibien

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen besteht potenziell eine Bedeutung für die artenschutzrechtlich relevanten Amphibienarten wie z.B. den Laubfrosch.

Entsprechend ist davon auszugehen, dass Amphibien potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommen können. Beim Eingriffsgebiet handelt es sich aber nicht um maßgebliche Bestandteile des Habitats im Umfeld des Vermehrungslebensraumes bzw. um ein maßgebliches Winterquartier. Zu beachten ist auch die Hühnerhaltung mit Freiauslauf als natürliche Barriere zur Bebauung. Mit der Erhaltung der überwiegenden Garten-, Grünland- und Gehölzstrukturen wird aber die Habitatstruktur für mögliche Winterquartiere und Rückzugsbereiche erhalten.

Mit einer Kontrolle potentieller Verstecke (Steine) vor Baubeginn *von einer fachlich geeigneten Person* und dem Umsetzen in entfernte Gartenstrukturen sind Beeinträchtigungen auszuschließen.

Im Rahmen des vorsorgenden Vermeidungsgebotes ist *entsprechend der Planzeichnung* ein Lesesteinhaufen *am Plangebiet* anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Der Lesesteinhaufen mit ca. 2 m³ Lesesteinen (Größe 10 bis 20 cm und einigen größeren Steinen) ist mit etwa 0,5 m³ unbelastetem Holz zu durchmischen. Dieses Gemenge wird in eine etwa 0,5 Meter tief ausgeschobene

bzw. ausgebaggerte Senke in der Größe von etwa 2 m² gefüllt und mit anstehendem Boden überdeckt. *Da der Lesesteinhaufen außerhalb des Plangeltungsbereiches liegt (siehe Planzeichnung) ist die Ausführung über den Durchführungsvertrag zu sichern.*

Säugetiere

Wolf

Eine Betroffenheit ist aufgrund der Ortslage und der hohen vorhandenen Störfaktoren auszuschließen. Wanderungen und Störungen bei fehlendem Wolfsmanagement (meiden von Menschenkontakt) sind aber nicht grundsätzlich auszuschließen.

Fledermäuse

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen (Gebäude / Gehölze) besteht potenziell auch eine Bedeutung für die Artengruppe der Fledermäuse.

Die Bedeutung als Nahrungshabitat ist im Eingriffsgebiet gegeben. Aufgrund der Eigenart des Vorhabens kommt es bau- und betriebsbedingt nur zu nicht erheblichen Auswirkungen auf das Nahrungs- und Jagdhabitat für Fledermäuse.

Eine artenschutzrechtliche Bedeutung bezüglich der Fledermäuse besteht aktuell für das begutachtete Gebäude (Kot/Urinspuren, 2.11.2019) nicht. Eine Nutzung als Tagesversteck kann aber nicht ausgeschlossen werden.

Der untersuchte Gebäudebestand weist grundsätzlich aufgrund seiner Bauweise nur eine geringe potenzielle Eignung als Habitatbestandteil für Fledermäuse auf. Im Rahmen der Begutachtung wurden alle Gebäudeteile besichtigt. Kellerräume sind nicht vorhanden. Anzeichen für eine Nutzung des Gebäudebestandes als Sommerquartier, Winterquartier, Wochenstubenquartier und Übergangsquartier für Fledermäuse konnten nicht erbracht werden. Eine artenschutzrechtliche Bedeutung bezüglich der Fledermäuse besteht aktuell für den begutachteten Gebäudebestand nicht.

Die geringe Luftfeuchtigkeit, die heftigen Luftbewegungen schließen eine Eignung als Winterquartier aus. Rindenreiche Bäume (Tagesversteck) bzw. Höhlenbäume sind nicht betroffen.

Als Vorsorgemaßnahme ist vor dem Umbau / Abriss im Zusammenhang mit dem Bauantrag zu beachten:

- *Vor Baubeginn ist von einer fachlich geeigneten Person eine Kontrolle durchzuführen.*
- Werden Fledermäuse gefunden, sind diese immer nur mit Handschuhen oder einem sonstigen Schutz gegen Bisse anzufassen (Tollwut)!
- Das Tier ist möglichst schnell in eine Notfallkiste zu setzen (Schachtel / Karton mit Tuch, Schachtel sehr gut verschließen, z. B. mit Klebe- oder Gummiband)!
- Bei Fledermäusen ohne erkennbare Verletzungen sollte am Abend (außer in Frosträchten oder bei Dauerregen) ein Abflugversuch unternommen werden. Das Tier ist in der Abenddämmerung möglichst hoch an eine raue Wand, Holzverschalung oder ein Fensterfliegengitter zu setzen und zu beobachten, ob es abfliegt!
- Naturschutzbehörde informieren!
- Oder z. B. die NABU Fledermaushotline September und Oktober Mo. bis Fr. je 10 bis 16 Uhr Tel. 030-284984-5000 / Landesfachausschuss für Fledermausschutz und -forschung Mecklenburg-Vorpommern <http://www.lfa-fledermausschutz-mv.de/> nutzen und zeitnah verletzte Tiere übergeben.
- Bei Vorkommen sind 2 Fledermausdachsteine oder 2 Spaltenquartiere (FEVE der Fa. Hasselfeldt o. gleichwertig) in der Fassade an zu sanierenden / neu zu errichtenden Gebäuden anzubringen und auf Dauer zu erhalten (Schutz der Gesundheit des Menschen ist zu beachten).

Fischotter

Der Fischotter ist entsprechend Rasterkartierung aufgezeigt. Aufgrund der Ortsrandlage ist bei Wanderbewegungen nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen. Die potenziellen Laufwege (außerhalb des B-Plangebietes) werden nicht beeinträchtigt.

Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen unter Bezug auf Martin Flade⁵ eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt (Potentialabschätzung). Es erfolgte die Abprüfung der relevanten Arten europäischer Vogelarten entsprechend:

- Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,
- Arten des Artikels IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,
- 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 Habitatansprüche („Allerweltsarten“).

Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvogelarten

Durch das Vorhaben werden Gartenflächen in Anspruch genommen, die eine mittlere Bedeutung für Brutvogelarten (aber „Allerweltsarten“) besitzen.

Von den Arten der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen sind Arten wie Elster, Blaumeise, Bluthänfling, Stieglitz, ggf. Sperbergrasmücke, Gelbspötter zu erwarten. Aufgrund der Nähe zu Verkehrsanlagen und der Ortsrandlage sind Arten wie Heidelerche, Feldlerche, Heidelerche eher unwahrscheinlich.

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

Eine artenschutzrechtliche Bedeutung bezüglich von Gebäudebrütern besteht aktuell für die begutachteten Gebäude (Nester, 2.11.2019) nicht.

Von den Arten der Gebüsche (vermischter Übergangsbereich der Gärten) sind durch das Störpotential Arten der Gebüsche wie Amsel, Singdrossel, Fitis und Gartengrasmücke als Nahrungsgast zu erwarten. Für die Leitarten wie Neuntöter, Ortolan, Turteltaube und Girlitz, aber auch Baumpieper und Goldammer ist der Lebensraum als mit zu hohem Störpotential (Prädatoren) verbunden einzustufen.

Bodenbrüter sind aufgrund der Nutzung nicht einzustellen.

Es ist davon auszugehen, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine maßgeblichen Lebensraumverluste für Brutvogelarten auftreten werden.

Für die Artengruppe der Brutvögel besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

⁵ Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

Als vorbeugende Maßnahme ist die Festschreibung der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit vom September bis März aufzunehmen.

Rastflächen

Rastflächen sind entsprechend Gutachtlicher Landschaftsrahmenplanung in www.umweltkarten.mv-regierung.de benannt. Das Eingriffsgebiet liegt in Randlage zu einem Rastgebiet der Stufe 2 (regelmäßig genutzte Nahrungs- und Ruhegebiete von Rastgebieten verschiedener Klassen - mittel bis hoch (Stufe 2)) hinter einem Weg / dem Obstgarten.

Aufgrund der Angliederung innerhalb der Ortslage ist keine Verschiebung der Rastfläche für durchziehende Vogelarten einzustellen. Die Nutzung von Landflächen als Rastflächen ist aber neben Fluchtdistanzen auch abhängig von der angebauten Feldfrucht.

Eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht einzustellen.

Raumrelevante Arten

Für die raumrelevanten Arten (Kranich, Rotmilan, Weißstorch), auch Überflieger ist ein Verlust des Nahrungsraumes nicht relevant - hohes vorhandenes Störpotential.

Ausreichend Ausweichräume stehen zur Verfügung.

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 Randbereich 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 Vogelarten 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.

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

- 1 Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
- 2 Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.
- 3 Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten ist der Zeitraum der Baufeldfreimachung auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (August bis März) zu beschränken.
- 4 Unmittelbar vor dem Baubeginn müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien / Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw.. Gefundene Tiere sind in der

angrenzenden Freifläche am Lesesteinhaufen auszusetzen. Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.

- 5 Im Rahmen des vorsorgenden Vermeidungsgebotes ist *entsprechend der Planzeichnung* ein Lesesteinhaufen *am Plangebiet* anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Der Lesesteinhaufen mit ca. 2 m³ Lesesteinen (Größe 10 bis 20 cm und einigen größeren Steinen) ist mit etwa 0,5 m³ unbelastetem Holz zu durchmischen. Dieses Gemenge wird in eine etwa 0,5 Meter tief ausgeschobene bzw. ausgebaggerte Senke in der Größe von etwa 2 m² gefüllt und mit anstehendem Boden überdeckt. *Die Umsetzung der Maßnahme ist über den Durchführungsvertrag zu sichern.*

7. Auswirkungen

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. Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7 wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung
 - Mit der Festsetzung des Baugebietes bleiben gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Das Baugebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Die Klein- und Nutztierhaltung für den Eigenbedarf entspricht einer Hobby-Tierhaltung und führt weder qualitativ noch quantitativ zu einer Unverträglichkeit mit der Wohnnutzung im Plangebiet oder in der dörflichen Umgebung. Auch aufgrund der gegenüber der bestehenden Wohnbebauung abgesetzten Lage des Plangebietes am Ortsrand lassen sich keine unzulässigen Beeinträchtigungen hinsichtlich Lärm- oder Geruchsimmissionen erwarten. Zur Bundesstraße B 104 hält das Plangebiet einen Abstand von mindestens 230 m und wird zudem im Süden durch bestehende Bebauung abgeschirmt, so dass diesbezüglich keine unzulässigen Lärmeinwirkungen zu befürchten sind.
- Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
 - Diesem Belang wird durch die Planung entsprochen. Das Vorhaben dient der Schaffung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung.
- Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
 - Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes wird in der Planung über die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigt. Die Höhenentwicklung wird im Plangebiet mittelbar begrenzt, die Grundflächenzahl steuert einer zu hohen Verdichtung des Plangebietes entgegen. In Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, die zum Erhalt der historisch gewachsenen Bebauungsstruktur im Plangebiet beiträgt, wird das Ortsbild somit auch positiv gestaltet. Auch hinsichtlich der für den Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung Thurow getroffenen baugestalterischen Festsetzungen bleibt eine Einpassung des Vorhabens ins Ortsbild gewährleistet. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie dessen Lage im Ort, kann auf eine Festsetzung der Dachform und der Dachneigung verzichtet werden. Auch auf eine Einschränkung bezüglich der Fassadengestaltung (Holzanteil bis max. 50 %) wird bewusst verzichtet, um ökologische Bauformen (mit nachwachsenden Rohstoffen wie Holz) nicht auszuschließen. Auf Flachdächern oder flach geneigten Dächern lassen sich ggf. Gründächer einfacher und kostensparender realisieren.
- Die Belange des Umweltschutzes

- Umweltbelange werden zwar berührt, jedoch können die Auswirkungen des durch die vorliegende Planung begründeten Vorhabens als nicht erheblich eingeschätzt werden (detailliert siehe Kapitel 6). Die vorliegende Planung beschränkt sich überwiegend auf bereits baulich genutzte und durch Siedlungstätigkeit geprägte Flächen, wodurch eine Neuinanspruchnahme von Flächen weitgehend vermieden wird.

8. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche [m ²]	Fläche [%]
Baugebiet	ca. 1.600	100
Geltungsbereich vorhabenbezogener B-Plan	ca. 1.600	100

9. Hinweise

Denkmalschutz

Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat im Rahmen der Behördenbeteiligung folgenden Hinweis erteilt:

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Immissionsschutz

Die untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat im Rahmen der Behördenbeteiligung folgende Auflagen und Hinweise erteilt:

Auflagen:

Mit dem Planvorhaben soll der Geltungsbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen werden, somit sind die Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebietes maßgebend.

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nach Ziffer 6.1 e) vom 26. August 1998 darf der Immissionsrichtwert (Außen) in einem allgemeinen Wohngebiet von

- tags (06.00 – 22.00 Uhr) - 55 dB (A)*
- nachts (22.00 – 06.00 Uhr) - 40 dB (A)*

nicht überschritten werden.

Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schalltechnische, bautechnische und organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten.

Eine Blendwirkung der eingesetzten Module der Solaranlage ist für die Umgebung auszuschließen. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

Zum Schutz der Nachbarschaft ist der Standort außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (z.B. Klimaanlage, Wärmepumpen) so zu wählen, dass die folgenden Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten im allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden:

Schalleistungspegel nach Herstellerangabe in dB(A)	36	39	42	45	48	51	54	57	60	63	66
Abstand in m	0,1	0,5	0,9	1,4	2,2	3,4	5,2	7,6	10,9	15,6	22,2

Die Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26. Januar 2010 sind einzuhalten.

Hinweise:

Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).

Sollten sich Immissionsbelästigungen für die Nachbarschaft ergeben, so ist auf Anordnung der Behörde nach § 26 BImSchG ein Gutachten (die Kosten trägt der Bauherr) mit Abwehrmaßnahmen zu erstellen und diese in Abstimmung mit der Behörde terminlich umzusetzen.

Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten.

Während der Realisierungsphase der Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärm-schutzverordnung – 32. BImSchV) einzuhalten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7

“Wohnfläche am Koppelbruch“ im Ortsteil Thurow

der
Stadt Brüel



ENDFASSUNG

25. September 2020

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 12 Abs. 3a BauGB)

- 1.1 Das festgesetzte Baugebiet dient vorwiegend dem Wohnen.
- 1.2 Zulässig sind
 - Wohngebäude,
 - Klein- und Nutztierhaltung für den Eigenbedarf,
 - Büroräume für gewerbliche Nutzungen, soweit deren Flächenanteil 50 % der Wohnfläche nicht überschreitet,
 - dem Nutzungszweck des Baugebietes dienende Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
- 1.3 Im festgesetzten Baugebiet ist je Wohngebäude maximal eine Wohnung zulässig.
- 1.4 Gemäß § 12 Abs. 3a Satz 1 i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

- 2.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Erschließungsstraße (Flurstück 218) und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig. Unüberdachte Stellplätze, Stellflächen für Müll-/Recycling-/Biotonnen sind zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.

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

- 3.1 *Der in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzte Walnussbaum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit artengleich in der Qualität Hochstamm 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm zu ersetzen.*

Artenschutzrechtliche Hinweise

- 1 Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
- 2 Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.
- 3 Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten ist der Zeitraum der Baufeldfreimachung auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (August bis März) zu beschränken.
- 4 Unmittelbar vor dem Baubeginn müssen *von einer fachlich geeigneten Person* alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien / Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw.. Gefundene Tiere sind in der angrenzenden Freifläche am Lesesteinhaufen auszusetzen. Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.
- 5 Im Rahmen des vorsorgenden Vermeidungsgebotes ist *entsprechend der Planzeichnung* ein Lesesteinhaufen *am Plangebiet anzulegen* und auf Dauer zu erhalten. Der Lesesteinhaufen

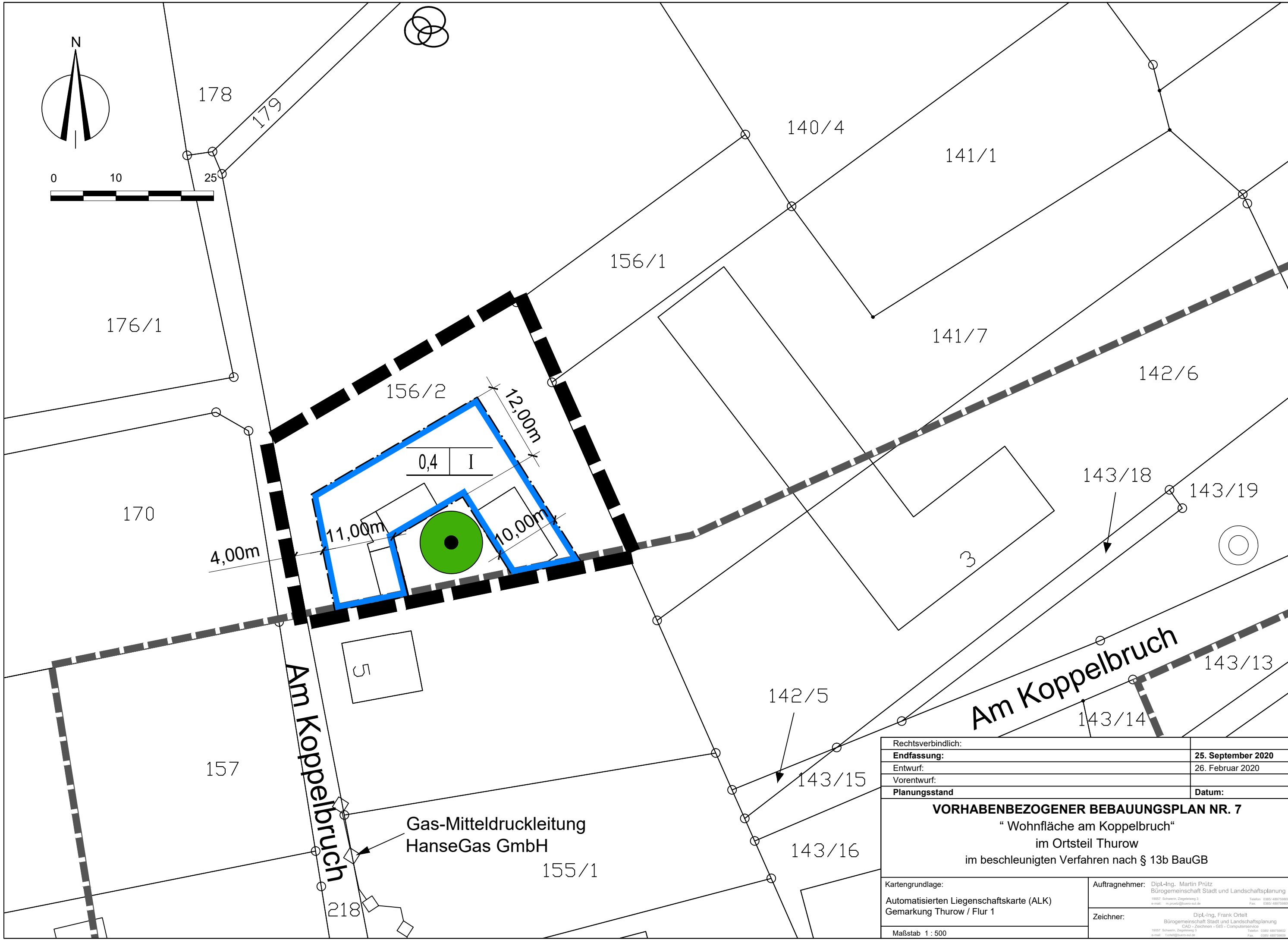
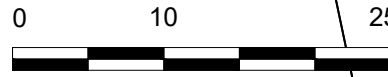
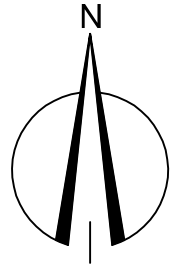
mit ca. 2 m³ Lesesteinen (Größe 10 bis 20 cm und einigen größeren Steinen) ist mit etwa 0,5 m³ unbelastetem Holz zu durchmischen. Dieses Gemenge wird in eine etwa 0,5 Meter tief ausgeschobene bzw. ausgebaggerte Senke in der Größe von etwa 2 m² gefüllt und mit anstehendem Boden überdeckt. *Die Umsetzung der Maßnahme ist über den Durchführungsvertrag zu sichern.*

- 6 Als Vorsorgemaßnahme ist vor dem Umbau / Abriss im Zusammenhang mit dem Bauantrag zu beachten:
 - *Vor Baubeginn ist von einer fachlich geeigneten Person eine Kontrolle durchzuführen.*
 - Werden Fledermäuse gefunden, sind diese immer nur mit Handschuhen oder einem sonstigen Schutz gegen Bisse anzufassen (Tollwut)!
 - Das Tier ist möglichst schnell in eine Notfallkiste zu setzen (Schachtel / Karton mit Tuch, Schachtel sehr gut verschließen, z. B. mit Klebe- oder Gummiband)!
 - Bei Fledermäusen ohne erkennbare Verletzungen sollte am Abend (außer in Frosträchten oder bei Dauerregen) ein Abflugversuch unternommen werden. Das Tier ist in der Abenddämmerung möglichst hoch an eine raue Wand, Holzverschalung oder ein Fensterfliegengitter zu setzen und zu beobachten, ob es abfliegt!
 - Naturschutzbehörde informieren!
 - Oder z. B. die NABU Fledermaushotline, September und Oktober Mo. bis Fr. je 10 bis 16 Uhr Tel. 030-284984-5000 / Landesfachausschuss für Fledermausschutz und -forschung Mecklenburg-Vorpommern <http://www.lfa-fledermausschutz-mv.de/> nutzen und zeitnah verletzte Tiere übergeben.
 - Bei Vorkommen sind 2 Fledermausdachsteine oder 2 Spaltenquartiere (FEVE der Fa. Hasselfeldt o. gleichwertig) in der Fassade an zu sanierenden / neu zu errichtenden Gebäuden anzubringen und auf Dauer zu erhalten (Schutz der Gesundheit des Menschen ist zu beachten).
- 7 Statthaft im Traufbereich der Walnuss ist ein Umbau im Bereich der vorhandenen Fundamente.

Naturschutzfachliche Hinweise (Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen)

- 1 *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 als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.*
- 2 *Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, dafür sind die Flächen vor dem Befahren mit Baumaschinen zu sichern oder es sind Bodenschutzmatten vorzusehen.*
- 3 *Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u.a. Abwasser darf ungereinigt / verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.*
- 4 *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, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Statthaft im Traufbereich der Walnuss ist ein Umbau im Bereich der vorhandenen Fundamente.*
- 5 *Weitere Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis Ludwigslust-Parchim).*

- 6 *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.*



Am Koppelbruch

Am Koppelbruch

Gas-Mitteldruckleitung
HanseGas GmbH

Rechtsverbindlich:	
Endfassung:	25. September 2020
Entwurf:	26. Februar 2020
Vorentwurf:	
Planungsstand	Datum:
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "Wohnfläche am Koppelbruch" im Ortsteil Thurow im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB	
Kartengrundlage:	Auftragnehmer:
Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) Gemarkung Thurow / Flur 1	Dipl.-Ing. Martin Prütz Bürogemeinschaft Stadt und Landschaftsplanung <small>19057 Schwenn, Ziegelweg 3 Telefon: 0385 489758650 e-mail: info@stl-bgm.de Fax: 0385 489758659</small>
Maßstab 1 : 500	Zeichner:
	Dipl.-Ing. Frank Ortel Bürogemeinschaft Stadt und Landschaftsplanung <small>19057 Schwenn, Ziegelweg 3 Telefon: 0385 489758652 e-mail: f.ortel@stl-bgm.de Fax: 0385 489758659</small>