

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

Beginn: 18:00

- 1 Eröffnung und Begrüßung
- 2 Feststellen der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
- 3 Bestätigung der Tagesordnung
- 4 Billigung der Sitzungsniederschrift vom 17.06.2020
- 5 Bericht des Bürgermeisters mit anschließender Einwohner- und Stadtvertreterfragestunde
- 6 Beratung und Verabschiedung von Beschlussvorlagen
- 6.1 Beschluss über die Benutzungssatzung Erholungsgebiet Roter See
Vorlage: BV-013/2020
- 6.2 Beschluss über die Entgegennahme einer Spende
Vorlage: BV-017/2020
- 6.3 Beschluss über die Nichtweiterführung der Errichtung einer zentralen Trinkwasserversorgungsanlage für die Ortslagen Necheln und Neu Necheln
Vorlage: BV-018/2020
- 6.4 Städtebaulicher Vertrag für die Kostenübernahme für den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 7 "Wohnfläche am Koppelbruch im OT Thurow der Stadt Brüel
Vorlage: BV-030/2020
- 6.5 Abwägungsbeschluss für den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 7 "Wohnfläche am Koppelbruch" im OT Thurow der Stadt Brüel
Vorlage: BV-031/2020
- 6.6 Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 7 "Wohnfläche am Koppelbruch" im OT Thurow der Stadt Brüel
Vorlage: BV-032/2020
- 6.7 Abwägungsbeschluss für die 5. Änderung des B-Plans Nr. 2 "Wohngebiet Mühlenberg" der Stadt Brüel
Vorlage: BV-033/2020
- 6.8 Satzungsbeschluss für die 5. Änderung des B-Plans Nr. 2 "Wohngebiet Mühlenberg" der Stadt Brüel
Vorlage: BV-034/2020
- 6.9 Beschluss über die Fortführung des Haushaltskonsolidierungskonzeptes 2013 der Stadt Brüel für das Haushaltsjahr 2020
Vorlage: BV-039/2020
- 6.10 Beschluss über die Umbenennung/Neubenennung eines Teilabschnittes der Schulstraße in die Bezeichnung "Zum Wasserwerk"
Vorlage: BV-969/2020
- 6.11 Beschluss über die Entgegennahme einer Spende
Vorlage: BV-973/2020
- 7 Sonstiges

Nichtöffentlicher Teil

Beginn:

- 8 Beratung von Beschlussvorlagen
- 8.1 Kaufantrag für ein Baugrundstück in Brüel - Mühlenberg
Vorlage: BV-024/2020
- 8.2 Kaufantrag für ein Grundstück in Thurow - Gewerbegebiet
Vorlage: BV-025/2020
- 8.3 Kaufantrag bzw. Kaufangebot für Teilflächen in Brüel
Vorlage: BV-983/2020
- 9 Sonstiges



Öffentliche Bekanntmachung

Hiermit lade ich zur ord. Sitzung der Stadtvertretung
Brüel ein.

Sitzungstermin: Dienstag, 13.10.2020, um 18:00 Uhr
Raum, Ort: Rathaus, August-Bebel-Straße 1,
Brüel

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

Beginn: 18:00

- 1 Eröffnung und Begrüßung
- 2 Feststellen der ordnungsgemäßen Ladung
und der Beschlussfähigkeit
- 3 Bestätigung der Tagesordnung
- 4 Billigung der Sitzungsniederschrift vom
17.06.2020
- 5 Bericht des Bürgermeisters mit
anschließender Einwohner- und
Stadtvertreterfragestunde
- 6 Beratung und Verabschiedung von
Beschlussvorlagen
 - 6.1 Beschluss über die Benutzungssatzung
Erholungsgebiet Roter See
Vorlage: BV-013/2020
 - 6.2 Beschluss über die Entgegennahme einer
Spende
Vorlage: BV-017/2020
 - 6.3 Beschluss über die Nichtweiterführung der

- Errichtung einer zentralen
Trinkwasserversorgungsanlage für die
Ortslagen Necheln und Neu Necheln
Vorlage: BV-018/2020
- 6.4 Städtebaulicher Vertrag für die
Kostenübernahme für den
vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 7
"Wohnfläche am Koppelbruch im OT Thurow
der Stadt Brüel
Vorlage: BV-030/2020
- 6.5 Abwägungsbeschluss für den
vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 7
"Wohnfläche am Koppelbruch" im OT Thurow
der Stadt Brüel
Vorlage: BV-031/2020
- 6.6 Satzungsbeschluss für den
vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 7
"Wohnfläche am Koppelbruch" im OT Thurow
der Stadt Brüel
Vorlage: BV-032/2020
- 6.7 Abwägungsbeschluss für die 5. Änderung des
B-Plans Nr. 2 "Wohngebiet Mühlenberg" der
Stadt Brüel
Vorlage: BV-033/2020
- 6.8 Satzungsbeschluss für die 5. Änderung des B-
Plans Nr. 2 "Wohngebiet Mühlenberg" der
Stadt Brüel
Vorlage: BV-034/2020
- 6.9 Beschluss über die Fortführung des
Haushaltskonsolidierungskonzeptes 2013 der
Stadt Brüel für das Haushaltsjahr 2020
Vorlage: BV-039/2020
- 6.10 Beschluss über die
Umbenennung/Neubenennung eines

- Teilabschnittes der Schulstraße in die
Bezeichnung "Zum Wasserwerk"
Vorlage: BV-969/2020
- 6.11 Beschluss über die Entgegennahme einer
Spende
Vorlage: BV-973/2020
- 7 Sonstiges
- 8 Beratung von Beschlussvorlagen
- 8.1 Kaufantrag für ein Baugrundstück in Brüel -
Mühlenberg
Vorlage: BV-024/2020
- 8.2 Kaufantrag für ein Grundstück in Thurow -
Gewerbegebiet
Vorlage: BV-025/2020
- 8.3 Kaufantrag bzw. Kaufangebot für Teilflächen
in Brüel
Vorlage: BV-983/2020
- 9 Sonstiges

gez. Burkhard Liese
Bürgermeister

Pressemitteilung

Hiermit lade ich zur ord. Sitzung der Stadtvertretung Brüel ein.

Sitzungstermin:	Dienstag, 13.10.2020, 18:00 Uhr
Ort, Raum:	Rathaus, August-Bebel-Straße 1, Brüel

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung und Begrüßung
- 2 Feststellen der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
- 3 Bestätigung der Tagesordnung
- 4 Billigung der Sitzungsniederschrift vom 17.06.2020
- 5 Bericht des Bürgermeisters mit anschließender Einwohner- und Stadtvertreterfragestunde
- 6 Beratung und Verabschiedung von Beschlussvorlagen
- 6.1 Beschluss über die Benutzungssatzung Erholungsgebiet Roter See
Vorlage: BV-013/2020
- 6.2 Beschluss über die Entgegennahme einer Spende
Vorlage: BV-017/2020
- 6.3 Beschluss über die Nichtweiterführung der Errichtung einer zentralen Trinkwasserversorgungsanlage für die Ortslagen Necheln und Neu Necheln
Vorlage: BV-018/2020
- 6.4 Städtebaulicher Vertrag für die Kostenübernahme für den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 7 "Wohnfläche am Koppelbruch im OT Thurow der Stadt Brüel
Vorlage: BV-030/2020
- 6.5 Abwägungsbeschluss für den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 7 "Wohnfläche am Koppelbruch" im OT Thurow der Stadt Brüel
Vorlage: BV-031/2020
- 6.6 Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 7 "Wohnfläche am Koppelbruch" im OT Thurow der Stadt Brüel
Vorlage: BV-032/2020
- 6.7 Abwägungsbeschluss für die 5. Änderung des B-Plans Nr. 2 "Wohngebiet Mühlenberg" der Stadt Brüel
Vorlage: BV-033/2020
- 6.8 Satzungsbeschluss für die 5. Änderung des B-Plans Nr. 2 "Wohngebiet Mühlenberg" der Stadt Brüel
Vorlage: BV-034/2020
- 6.9 Beschluss über die Fortführung des Haushaltskonsolidierungskonzeptes 2013 der Stadt Brüel für das Haushaltsjahr 2020
Vorlage: BV-039/2020
- 6.10 Beschluss über die Umbenennung/Neubenennung eines Teilabschnittes der Schulstraße in die Bezeichnung "Zum Wasserwerk"
Vorlage: BV-969/2020
- 6.11 Beschluss über die Entgegennahme einer Spende
Vorlage: BV-973/2020
- 7 Sonstiges

Nichtöffentlicher Teil

Beginn:

- 8 Beratung von Beschlussvorlagen
- 8.1 Kaufantrag für ein Baugrundstück in Brüel - Mühlenberg
Vorlage: BV-024/2020
- 8.2 Kaufantrag für ein Grundstück in Thurow - Gewerbegebiet

- 8.3 Vorlage: BV-025/2020
Kaufantrag bzw. Kaufangebot für Teilflächen in Brühl
Vorlage: BV-983/2020
- 9 Sonstiges

gez.
Vorsitz

Stadt Brüel

Vorlage - Nr.: BV-013/2020
 Datum: 26.08.2020
 Vorlageart: Beschlussvorlage

Betr.: Beschluss über die Benutzungssatzung Erholungsgebiet Roter See

Beteiligte Gremien:

Sitzungsdatum	Gremium
	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr Brüel
	Ausschuss für Soziales, Kinder, Jugend, Senioren und Kultur Brüel
	Ausschuss für Umwelt und Tourismus Brüel
17.09.2020	Haupt- und Finanzausschuss Brüel
29.09.2020	Stadtvertretung Brüel

1. Zuständige/federführende Abt.

Bürger- und Ordnungsamt

2. Mitwirkende Ämter:

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung Brüel beschließt die Satzung über die Benutzung des „Erholungsgebietes Roter See“ auf dem Gebiet der Stadt Brüel in der vorliegenden Form.

Begründung:

Gemäß § 5 Absatz 1 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) hat jede Gemeinde die Möglichkeit Angelegenheiten des eigenen Wirkungskreises durch Satzung zu regeln.

Die Stadt Brüel möchte die Benutzung in dem Bereich des „Erholungsgebietes Roter See“ regeln. Sie dient dem Schutz vor öffentlichen Beeinträchtigungen des Erholungssuchenden sowie der Vermeidung von Beeinträchtigung oder Gefährdung der Sicherheit, Sauberkeit und Ordnung.

Finanzielle Auswirkungen

Ja	
Nein	x

ÜPL	
APL	

Betrag in €:	
Produktsachkonto:	
Haushaltsjahr:	
Deckungsvorschlag	

Anlagen:

Satzung über die Benutzung des „Erholungsgebietes Roter See“ auf dem Gebiet der Stadt Brüel (Benutzungssatzung Erholungsgebiet Roter See)

Aufgrund des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) Geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467) wird nach Beschlussfassung durch der Stadtvertretung Brüel am 00.00.0000 folgende Benutzungssatzung erlassen.

§ 1

Gegenstand der Satzung

- (1) Diese Benutzungssatzung regelt die Benutzung auf dem Gebiet des „Erholungsgebietes Roter See“ der Stadt Brüel und dient dem Schutz vor öffentlichen Beeinträchtigungen des Erholungssuchenden sowie der Vermeidung von Beeinträchtigung oder Gefährdung der Sicherheit, Sauberkeit und Ordnung. Mit betreten des Erholungsgebietes erkennt jeder Besucher diese Benutzungssatzung an.
- (2) Das Erholungsgebiet wird der Öffentlichkeit zur allgemeinen Benutzung für Spiel, Sport und Erholung nach Maßgabe der nachstehenden Bestimmungen unentgeltlich zur Verfügung gestellt.
- (3) Das Erholungsgebiet umfasst die Grundstücke Flur 2 Flurstück Nr. 132/1, 133,3, 133/2, 160, 83, 84 (zum Teil) der Gemarkung Brüel.
- (4) Das umfassende Gebiet des Erholungsgebietes Roter See ist in der Anlage der beigefügten Karte ersichtlich. Die Anlage ist Bestandteil dieser Benutzungssatzung.

§ 2

Benutzungsregeln im Erholungsgebiet Roter See

Innerhalb des Erholungsgebietes Roter See ist unzulässig:

1. jegliche Verunreinigungen des Gebietes durch Personen und Tiere,
2. öffentliche Anlagen und Einrichtungen im Gebiet (WC, Bänke, Hinweistafeln usw.) zu beschädigen, zu entfernen oder sonst zu verändern,
3. andere Erholungssuchende durch ruhestörenden Lärm aller Art zu belästigen,
4. offene Feuer zu errichten oder das Aufstellen und Benutzen von Grillanlagen
5. Zelte und Wohnwagen außerhalb der ausgewiesenen Flächen aufzustellen,
6. Fahrräder im Bereich des Sandbades zu benutzen
7. Kraftfahrzeuge (PKW, Motorräder, Mopeds, Mofas u.ä.) zu benutzen und außerhalb der dafür vorgesehen Plätze und Einrichtungen abzustellen,

Ausnahmen sind Versorgungsfahrzeuge und Reinigungstechnik, die Leistungen für das Erholungsgebiet erbringen,

8. Tiere, insbesondere Hunde, frei laufen zu lassen (Leinenzwang) sowie im Badebereich, außerhalb der ausgewiesenen Flächen, mitzuführen,
9. ganzjährig zu reiten bzw. Pferde zu führen,

§ 3

Angeln

Für das Angeln im Erholungsgebiet Roter See gilt:

1. nur an den dafür vorgesehenen Stellen
2. während des Badebetriebes darf nur geangelt werden, wenn dadurch keine Gefährdung der Erholungssuchenden zu befürchten ist,

§ 4

Ausnahmen

- (1) Die Satzung gilt für die übliche Benutzung. Bei Sonderveranstaltungen können Ausnahmen zugelassen werden, ohne dass es einer besonderen Aufhebung der Benutzungssatzung bedarf.
- (2) Sonder- bzw. Ausnahmegenehmigungen können im Einzelfall durch das Amt Sternberger Seenlandschaft erteilt werden.

§ 5

Aufsicht

Den Anordnungen der zur Aufrechterhaltung der Sicherheit und Ordnung im Erholungsgebiet eingesetzten Personen, die sich als solche auszuweisen haben, ist Folge zu leisten.

§ 6

Verweisung aus dem Erholungsgebiet

Personen, die den Regelungen dieser Benutzungssatzung zuwiderhandeln oder Anordnungen der nach § 5 dazu berechtigten Personen nicht Folge leisten, können dem Erholungsgebiet verwiesen werden.

§ 7

Haftung

- (1) Die Gäste benutzen das Erholungsgebiet einschließlich Parkplätze auf eigene Gefahr. Für höhere Gewalt sowie für Mängel, die auch bei Einhaltung der üblichen Sorgfalt nicht sofort erkannt werden, haftet die Stadt Brüel nicht.
- (2) Für Zerstörung, Beschädigung oder für das Abhandenkommen mitgebrachten Sachen wird keine Haftung übernommen.

§ 8

Zuwiderhandlungen

- (1) Zuwiderhandlungen gegen diese Benutzungssatzung sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern.
- (2) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig:

Entgegen § 2

1. Jegliche Verunreinigung im Erholungsgebiet verursacht
2. öffentliche Anlagen und Einrichtungen beschädigt, entfernt oder verändert
3. ruhestörenden Lärm verursacht
4. offenes Feuer entfacht oder Grillanlagen aufstellt oder benutzt
5. Zelte oder Wohnwagen aufstellt
6. Im Bereich des Standbandes Fahrrad fährt
7. Kraftfahrzeuge benutzt oder außerhalb der dafür vorgesehen Plätze und Einrichtungen abstellt
8. Tiere freilaufen lässt oder im Badebereich mitführt
9. im Gebiet reitet bzw. Pferde führt

Entgegen § 3

1. außerhalb der vorgesehenen Plätze angelt
2. während des Badebetriebes angelt und dadurch Besucher gefährdet

- (3) Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 17 Abs. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 1000,00 Euro geahndet werden.

§ 9

Inkrafttreten

Die Benutzungssatzung tritt am Tage nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

C:\Users\kinetz\AppData\Local\Temp\29\16SVB\20-10-13\OEFFEN~1\14000070t060100ovo3ana02.gif

Stadt Brüel

Vorlage - Nr.: BV-017/2020
 Datum: 03.09.2020
 Vorlageart: Beschlussvorlage

Betr.: Beschluss über die Entgegennahme einer Spende

Beteiligte Gremien:
 Sitzungsdatum Gremium
 29.09.2020 Stadtvertretung Brüel

1. Zuständige/federführende Abt.

Amt für Finanzen

2. Mitwirkende Ämter:

Beschlussvorschlag: Die Stadtvertretung beschließt die Annahme der Spende in Höhe von 1.000,00 €.

Begründung:

Herr Carl-Siegfried Ewert hat der Stadt Brüel 1.000,00 € gespendet. Der Betrag ist am 01.09.2020 eingegangen. Die Spende wird für den Bereich Kultur, Kinder und Jugendliche, Senioren und Sport verwendet werden.

Finanzielle Auswirkungen

Ja	
Nein	X

ÜPL	
APL	

Betrag in €:	
Produktsachkonto:	
Haushaltsjahr:	
Deckungsvorschlag	

Anlagen:

Stadt Brüel

Vorlage - Nr.: BV-018/2020
Datum: 07.09.2020
Vorlageart: Beschlussvorlage

Betr.: Beschluss über die Nichtweiterführung der Errichtung einer zentralen Trinkwasserversorgungsanlage für die Ortslagen Necheln und Neu Necheln

Beteiligte Gremien:

Sitzungsdatum	Gremium
17.09.2020	Haupt- und Finanzausschuss Brüel
29.09.2020	Stadtvertretung Brüel

1. Zuständige/federführende Abt.

Amt für Bau und Liegenschaften

2. Mitwirkende Ämter:

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, die Ortsteile Necheln und Neu Necheln aus den in der Begründung aufgeführten Sachverhalten, nicht an das zentrale Trinkwassernetz anzuschließen.

Für die Fortsetzung der Arbeiten zum Bau einer Wasserversorgungsanlage in Necheln werden keine weiteren finanziellen Mittel mehr bereitgestellt.

Die Grundstückseigentümer der Ortsteile Necheln und Neu Necheln haben eigenverantwortlich das Trinkwasser aus den eigenen Brunnen in regelmäßigen Abständen durch ein Fachunternehmen untersuchen zu lassen.

Gemäß § 43, Punkt 1, Absatz 1 und 2 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Fassung vom 30.11.1992, geändert vom 05.07.2018, besteht keine Versorgungspflicht:

„wenn die Versorgung technisch oder wegen des unverhältnismäßig hohen Aufwands nicht möglich ist und für die Versorgung mit Brauchwasser, wenn es dem Verbraucher zumutbar ist, diesen Bedarf einzuschränken oder anderweitig zu decken.“

Begründung:

In Necheln wurden im Jahr 2014 in einigen Hausbrunnen erhöhte Werte von Uran, Arsen, Ammonium, Eisen und Mangan festgestellt. Aus diesem Grund wurden die betroffenen Brunnen durch die zuständige Behörde gesperrt.

Nachfolgend wurde die Stadt Brüel durch die untere Wasserbehörde des Landkreises aufgefordert, ihrer gesetzlichen Verpflichtung, gemäß §43 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG), zur Bereitstellung von Trinkwasser nachzukommen.

Mit der von der Stadt Brüel beauftragten Erkundungsbohrung und dem dazugehörigen Gutachten aus dem Jahr 2017 wurde der Nachweis eines tertiären Grundwasserleiters mit Süßwasserführung erbracht. Die Erkundungsbohrung hatte eine Endteufe von 120,00m. Die Ergebnisse der Probebohrung ergaben jedoch erhöhte Werte für Arsen, Eisen, Mangan und Ammonium. Diese Untersuchung, inklusive Erkundungsbohrung für eine qualitätsgerechte Trinkwasserversorgung wurde 2017 durch das staatliche Amt für Landwirtschaft und

Umwelt Westmecklenburg (StALU) mit einem nicht rückzahlbaren Zuschuss, in Höhe von 70% finanziert. Die Gesamtkosten betragen 34.242,90 Euro netto (40.749,05 Euro brutto).

Eine angeforderte Kostenschätzung aus dem Jahr 2018 bei einem möglichen Versorgungsunternehmen (WAZ Bützow-Güstrow-Sternberg) für zentrales Trinkwasser, ergab Gesamtkosten in Höhe von ca. 270.000,00 Euro für Necheln und Neu Necheln. Demnach würden für jeden Grundstückseigentümer Kosten in Höhe von ca. 32,00 Euro/cbm Wasser anfallen. In diesen Kosten sind der Betrieb der Anlage, sowie andere anfallende Kosten, nicht enthalten.

Auf Grund geringer Abnahme, langen Standzeiten und der daraus resultierenden Minderung der Qualität des Trinkwassers, lehnen die potentiellen Versorger die Errichtung einer zentralen Wasserversorgungsanlage ab. Vom Gesundheitsamt wird keine Gewähr für hygienisches Trinkwasser gegeben.

Ein erneuter Pumpversuch in 2019 wurde vom Fachdienst Gesundheit in Parchim ausgewertet. Aufgrund der Überschreitung der Werte für Arsen, Eisen, Mangan und Ammonium und Trübung des Wassers, ist eine Aufbereitung des Trinkwassers erforderlich. Das Gesundheitsamt empfiehlt die Verfolgung des Arsenwertes im monatlichen Abstand. Sofern keine Verbesserung des Arsenwertes auftritt, wäre eine Aufbereitung zum Entfernen von Arsen empfehlenswert. Kosten für regelmäßige Pumpversuche zur Untersuchung der Wasserqualität, würden der Stadt Brüel pro Versuch ca. 5.500 Euro kosten. Dieses Geld steht der Gemeinde nicht zur Verfügung.

Die Versorgung der Ortsteile Necheln und Neu Necheln über einen zentralen Brunnen, würde der Stadt Brüel ca. 100.000,00 Euro kosten. Vorab müssten weitere Abpumpversuche erfolgen und die Wasserqualität geprüft werden.

Ursachenforschungen, auf Grund der erhöhten Werte für diverse chemische Elemente im Trinkwasser, kamen zu dem Ergebnis, dass vom Altstandort der Schweinemastanlage keine Gefährdung ausgeht. Die erhöhten Uran-Werte stammen nicht aus dem Eintrag von Phosphordüngungen. Die wahrscheinlichste Ursache, für die zu erhöhten Werte, sind auf geochemische Prozesse zurückzuführen. Die Metalle lösen sich aus dem Gestein und fallen dann in tiefer liegende Bodenschichten.

Zusammenfassend muss festgestellt werden, dass die Eigentümer der Trinkwasserbrunnen eigenverantwortlich das vorhandene Rohwasser selbst überwachen bzw. durch ein Fachunternehmen prüfen lassen müssen. Die Anschaffungskosten für eine eigene mögliche Osmose- oder Filteranlage sind wesentlich geringer als eine zentrale Anlage und könnten von jedem Grundstückseigentümer getragen werden.

Jedem Grundstückseigentümer sollte bewusst sein, dass das vorhandene Trinkwasser nicht für die Säuglingsnahrung zu verwenden ist. Ansonsten ist das jetzt vorhandene Wasser als Gebrauchswasser nutzbar.

Aus wirtschaftlichen und hygienischen Gründen ist von einem Bau einer zentralen Trinkwasseranlage abzuraten.

An einer am 10.08.2020 durchgeführten Versammlung, inklusive Abstimmung, zum Thema der zentralen Trinkwasserversorgung, haben sich fast alle Grundstückseigentümer aus Necheln und Neu Necheln, gegen die Errichtung einer zentralen Trinkwasserversorgung ausgesprochen bzw. schriftlich entsprechend dazu erklärt.

In diesem Zuge konnte festgestellt werden, dass die Gesamtheit der Grundstückseigentümer, bis auf wenige Ausnahmen, kein Interesse an einer zentralen Trinkwasserversorgung aufweist.

Empfehlung:

Der Stadt Brüel wird empfohlen, die Ortsteile Necheln und Neu Necheln aus den in der Begründung aufgeführten Sachverhalten, nicht an das zentrale Trinkwassernetz anzuschließen bzw. keine zentrale Wasserversorgungsanlage in den Ortsteilen zu errichten.

Finanzielle Auswirkungen

Ja	
Nein	x

ÜPL	
APL	

Betrag in €:	
Produktsachkonto:	
Haushaltsjahr:	
Deckungsvorschlag	

Anlagen:

Stadt Brüel

Vorlage - Nr.: BV-030/2020
 Datum: 24.09.2020
 Vorlageart: Beschlussvorlage

Betr.: Städtebaulicher Vertrag für die Kostenübernahme 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 Brüel beschließt auf der heutigen Sitzung den Städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme für den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 7 „Wohnfläche am Koppelbruch“ im OT Thurow der Stadt Brüel.

Der Bürgermeister der Stadt Brüel wird ermächtigt, den im Anhang befindlichen Städtebaulichen Vertrag zu unterzeichnen.

Begründung:

Die Stadt Brüel stellt in Zusammenarbeit mit der Familie Amberger einen vorhabenbezogenen B-Plan auf, um Baurecht für den Neubau eines Einfamilienhauses mit gewerblichen Büroräumen herzustellen. Die Stadt Brüel schließt mit der Familie Amberger einen Städtebaulichen Vertrag ab, der die Kostenübernahme für das Bauleitplanverfahren regelt. Die Stadt Brüel wird von allen anfallenden Kosten freigestellt, die sich im Rahmen der Bauleitplanung ergeben.

Finanzielle Auswirkungen

Ja	
Nein	X

ÜPL	
APL	

Betrag in €:	
Produktsachkonto:	
Haushaltsjahr:	
Deckungsvorschlag	

Anlagen:

Entwurf Städtebaulicher Vertrag

Städtebaulicher Vertrag

zwischen

der Stadt Brüel, vertreten durch den Bürgermeister, Herrn B. Liese, im folgenden „Gemeinde“ genannt,

und

Familie Carolin u. Peter Amberger aus 19412 Thurow, Am Koppelbruch 5, im folgenden „Investor“ genannt,

wird folgender städtebaulicher Vertrag für die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Wohnfläche am Koppelbruch“ geschlossen:

Vorbemerkung

Der Investor beabsichtigt, auf dem 0,016 ha großen Gelände ein Wohngebäude mit teilweise gewerblichen Büroräumen zu errichten. Der Investor ist Eigentümer des Flurstückes 156/2 der Flur 1 der Gemarkung Thurow.

Jetzt soll in einem Bauleitplanverfahren Baurecht für das Bauvorhaben geschaffen werden. Beide Parteien sind sich bewusst, dass durch diesen Vertrag kein Anspruch auf Erlass eines Bebauungsplanes begründet wird.

§ 1

Zusammenarbeit

Die Gemeinde und der Investor verpflichten sich im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit. Dies beinhaltet in jedem Falle die rechtzeitige und umfassende Information des Vertragspartners über solche Umstände, die für diesen von Bedeutung sind sowie die erforderliche Koordination und Abstimmung während der Planung.

§ 2

Ausarbeitung der Planung

(1) Der Investor übernimmt auf seine Kosten die vollständige Ausarbeitung der erforderlichen Planung zur Erstellung eines Bebauungsplanes. Die Beauftragung eines geeigneten Planungsbüros ist zu gewährleisten und mit der Gemeinde abzustimmen. Durch das Planungsbüro sind alle weitergehende Gutachten, Untersuchungen und Ausarbeitungen abzusichern und im Umfang des Planungsauftrages enthalten. Alle anfallenden Kosten sind vom Investor zu tragen.

(2) Die Durchführung des Planverfahrens obliegt der Gemeinde. Alle notwendigen Zusarbeiten und Terminabsprachen werden direkt zwischen dem Planungsbüro und der Gemeinde vereinbart.

(3) Beide Vertragsparteien sind sich bewusst, dass eine Einschränkung der Planungshoheit der Gemeinde aufgrund der Ausarbeitung der Planung durch den Investor in keiner Weise erfolgt. Auch bei Scheitern der Planung, aus welchen Gründen auch immer, verbleiben die Kosten der Planung beim Investor. Eine Erstattung der

Planungskosten durch die Gemeinde findet nicht statt. Der Investor verzichtet schon jetzt unwiderruflich auf alle in diesem Zusammenhang eventuell entstehenden Schadensersatzansprüche, die Gemeinde nimmt diesen Verzicht an. Dies gilt nicht in den Fällen, in denen die Gemeinde das eingeleitete Bebauungsplanverfahren abbricht oder dessen Zielsetzung entscheidend ändert aus Gründen, die ihr bei Vertragsabschluss bekannt waren bzw. infolge grober Fahrlässigkeit nicht bekannt waren und bei Abbruch bzw. Änderung aus solchen Gründen, die aus objektiver städtebaulicher Sicht nicht nachvollziehbar sind. In diesen Fällen hat die Gemeinde dem Investor die aufgewendeten Planungskosten zu erstatten, dabei erfolgt eine Berechnung der erbrachten Leistung ausschließlich nach HOAI.

(4) Die Gemeinde ist berechtigt, die Planungsunterlagen zur weiteren Verwendung im Bebauungsplanverfahren vom Planungsbüro gegen Zahlung eines entsprechenden Honorars zu erwerben, soweit der Investor Honoraransprüche nachweislich nicht erfüllt.

§ 3 Folgelasten

Ergibt das Bauplanungsverfahren, dass das Vorhaben des Investors Maßnahmen, Ausgleichszahlungen oder sonstige Anforderungen notwendig macht, übernimmt der Investor diese bzw. die dafür erforderlichen Kosten. Insoweit wird der Investor insbesondere diejenigen Maßnahmen übernehmen, die sich aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange bzw. aufgrund vorliegender Gutachten ergeben. Der Investor verpflichtet sich alle entstehenden Kosten abzusichern.

§ 4 Erschließung

Die äußere Erschließung ist durch die Gemeinde gesichert. Die innere Erschließung wird durch den Investor beauftragt. Falls zur Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen eine Baugrunduntersuchung erforderlich ist, wird diese ebenfalls vom Investor beauftragt. Die Erschließungsmaßnahmen sind entsprechend den Festsetzungen des zukünftigen vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 7 „Wohnfläche am Koppelbruch“ und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie unter Beachtung der öffentlichen Vorschriften durchzuführen. Eine Übergabe der inneren Erschließung an die Gemeinde ist nicht vorgesehen.

§ 5 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Das Vorhaben des Investors stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes dar und macht Ausgleichsmaßnahmen u.ä. erforderlich. Der Investor verpflichtet sich daher, die im Rahmen des Grünordnungsplanverfahrens als notwendig festgestellte Ausgleichsmaßnahmen auf seine Kosten durchzuführen und die Durchführung bis spätestens 12 Monate nach Fertigstellung

der Hochbauten abzusichern. Weiterhin sichert der Investor eine dreijährige Pflege ab und verpflichtet sich gegebenenfalls auch eine Ersatzpflanzung vorzunehmen. Die dafür benötigten Flächen stellt der Investor für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind Bestandteil des Vertrages.

§ 6

Kündigung und Anpassung

(1) Der Investor ist berechtigt, den Vertrag zu kündigen, wenn der Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes entfällt. Im Falle der Kündigung hat der Investor keine Ansprüche auf Erstattung der ihm bis dahin entstandenen Aufwendungen.

(2) Die Gemeinde ist zur Kündigung berechtigt, wenn ihr Umstände bekannt werden, die ein Festhalten an diesem Vertrag billigerweise nicht mehr als zumutbar erscheinen lassen. Dem Investor steht auch in diesen Fällen kein Anspruch auf Erstattung von Aufwendungen zu, die ihm bis dahin entstanden sind.

(3) Eine Anpassung kann erfolgen, wenn der Investor oder die Gemeinde die technische Unmöglichkeit, wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder rechtliche Unzulässigkeit einer Maßnahme nachweist und eine vorgeschlagene alternative Maßnahme dem Vertragsziel gleichwertig dient. Eine Anpassung kann auch dann erfolgen, wenn der Bebauungsplan von den in diesen angenommenen Vorgaben nicht nur unwesentlich abweicht. Die Vertragsanpassung bedarf der Schriftform.

§ 7

Ausschluss von Übernahme- und Entschädigungsansprüche

Der Investor erkennt für sich und etwaige Rechtsnachfolger die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes an und verzichtet für sich und etwaige Rechtsnachfolger auf alle Übernahme- und Entschädigungsansprüche nach den §§ 40 – 44 BauGB.

§ 8

Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Vereinbarungen und Verpflichtungen in diesem Vertrag nicht zulässig oder nicht durchführbar sein, aus welchem Grunde auch immer, so bleibt der Bestand des Vertrages im Übrigen davon unberührt. In diesem Fall verpflichten sich die Vertragsparteien, diese unzulässigen oder undurchführbaren Vertragsbestimmungen durch solche Vereinbarungen zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Sinn der fehlerhaften Vertragsbestimmungen entsprechen und rechtlich zulässig sind.

§ 9

Gerichtsstand

Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Gericht zuständig, in dessen Bezirk sich die Gemeinde befindet.

§ 10
Nebenabreden, Schriftform

Die Vertragsparteien versichern übereinstimmend, dass außerhalb des Vertrages keine Nebenabreden getroffen wurden. Sollten aus bisher geführten Verhandlungen Nebenabreden abgeleitet werden können, verlieren sie mit diesem Vertrag die Gültigkeit. Die Änderung, Ergänzung, Aufhebung oder Übertragung dieses Vertrages bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Brüel, den

.....
Stadt Brüel – Bürgermeister –

.....
Investor: Carolin Amberger; Peter Amberger

Stadt Brüel

Vorlage - Nr.: BV-031/2020
 Datum: 24.09.2020
 Vorlageart: Beschlussvorlage

Betr.: Abwägungsbeschluss 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 hat am 12.12.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 7 „Wohnfläche am Koppelbruch“ im OT Thurow im beschleunigten Verfahren nach § 13 B BauGB beschlossen.

Die Offenlage u. die Trägerbeteiligung wurden durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden entsprechend der Abwägungsempfehlung berücksichtigt oder zur Kenntnis genommen. Die Einwände sind von dem Abwägungsergebnis zu benachrichtigen (siehe Anlage).

Begründung:

Die Stadtvertretung der Stadt Brüel hat die während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen mit folgendem Ergebnis geprüft: siehe Anlage

Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.

Der Bürgermeister wird beauftragt, der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die Stellungnahmen vorgebracht haben, das Abwägungsergebnis mitzuteilen

Finanzielle Auswirkungen

Ja	
Nein	X

ÜPL	
APL	

Betrag in €:	
Produktsachkonto:	
Haushaltsjahr:	
Deckungsvorschlag	

Anlagen:

Abwägungsunterlagen

ABWÄGUNG

**der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)
und
der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 “ Wohnfläche am Koppelbruch“

der
Stadt Brühl



Tabellarische Übersicht zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange					
Nummer	Behörde / TöB	Stellungnahme vom	Bedenken	Hinweise	Abwägungsempfehlung
1.1	Landkreis Ludwigslust-Parchim <u>FD 33 – Bürgerservice / Straßenverkehr</u> <u>FD 38 – Brand- und Katastrophenschutz</u> <u>FD 53 – Gesundheit</u> <u>FD 60 – Regionalmanagement und Europa</u> <u>FD 62 – Vermessung und Geoinformation</u> <u>FD 63 – Bauordnung, Straßen- und Tiefbau</u> <i>Denkmalschutz</i> <i>Bauplanung / Bauordnung</i> <i>Bauleitplanung</i> <i>Straßen- und Tiefbau</i> <u>FD 67 – Immissionsschutz / Abfall</u> <u>FD 68 – Natur, Wasser, Boden</u> <i>Naturschutz</i> <i>Wasser- und Bodenschutz</i> <u>FD 70 - Abfallwirtschaft</u>	13.08.2020	Nein Nein Nein Nein Nein Nein - Nein Nein Nein Nein Nein Nein Nein Nein Nein	Nein Nein Nein Nein Nein Ja - Ja Nein Ja Ja Nein Nein Ja Nein Nein	Zur Kenntnis genommen Zur Kenntnis genommen Zur Kenntnis genommen Zur Kenntnis genommen Zur Kenntnis genommen Berücksichtigt - Berücksichtigt Zur Kenntnis genommen Berücksichtigt Teilweise berücksichtigt Zur Kenntnis genommen Zur Kenntnis genommen ⇒ Ausführliche Abwägung
1.2	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg	05.08.2020	Nein	Ja	Zur Kenntnis genommen ⇒ Ausführliche Abwägung
1.3	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg	-	-	-	-
1.4	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie	30.07.2020	Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V gibt zu den eingereichten Unterlagen vom 17.07.2020 keine Stellungnahme ab.		
1.5	Landesamt für innere Verwaltung	20.07.2020	Nein	Ja	Zur Kenntnis genommen ⇒ Ausführliche Abwägung

1.6	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege	-	-	-	-
1.7	50 Hertz Transmission GmbH	20.07.2020	Nein	Ja	Zur Kenntnis genommen ⇒ Ausführliche Abwägung
1.8	Leitungsbetreiber über BIL eG	16.07.2020	Nein	Ja	Zur Kenntnis genommen ⇒ Ausführliche Abwägung
1.9	WEMAG AG	23.07.2020	Nein	Ja	Zur Kenntnis genommen ⇒ Ausführliche Abwägung
1.10	HanseGas GmbH	03.08.2020	Nein	Ja	Berücksichtigt ⇒ Ausführliche Abwägung
1.11	Deutsche Telekom Technik GmbH	14.08.2020	Nein	Ja	Zur Kenntnis genommen ⇒ Ausführliche Abwägung
1.12	Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH	16.07.2020	Nein	Ja	Zur Kenntnis genommen ⇒ Ausführliche Abwägung
1.13	BAE Brüeler Abwasserentsorgungsgesellschaft mbH über WEMAG AG	20.08.2020	Nein	Ja	Berücksichtigt ⇒ Ausführliche Abwägung
1.14	Bergamt Stralsund	10.08.2020	Nein	Ja	Zur Kenntnis genommen ⇒ Ausführliche Abwägung
1.15	Wasser- und Bodenverband Obere Warnow	-	-	-	-

Tabellarische Übersicht zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Nachbargemeinden					
Nummer	Nachbargemeinde	Stellungnahme vom	Bedenken	Hinweise	Abwägungsempfehlung
2.1	Gemeinde Blankenberg über Amt Sternberger Seenlandschaft	17.08.2020	Nein	Nein	Zur Kenntnis genommen
2.2	Gemeinde Kloster Tempzin über Amt Sternberger Seenlandschaft	21.08.2020	Nein	Nein	Zur Kenntnis genommen
2.3	Gemeinde Kuhlen-Wendorf über Amt Sternberger Seenlandschaft	17.08.2020	Nein	Nein	Zur Kenntnis genommen
2.4	Gemeinde Weitendorf über Amt Sternberger Seenlandschaft	18.08.2020	Nein	Nein	Zur Kenntnis genommen

Tabellarische Übersicht zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit					
Nummer	Öffentlichkeit	Stellungnahme vom	Bedenken	Hinweise	Abwägungsempfehlung
Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 abgegeben.					

Verzeichnis der Stellungnahmen mit ausführlicher Abwägung

1. Behörden und Träger öffentlicher Belange	6
1.1 Landkreis Ludwigslust-Parchim	6
1.2 Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg	12
1.5 Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern	14
1.7 50Hertz Transmission GmbH.....	15
1.8 Leitungsbetreiber über BIL eG	16
1.9 WEMAG AG	21
1.10 HanseGas GmbH	22
1.11 Deutsche Telekom Technik GmbH.....	25
1.12 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH	26
1.13 BAE Brüeler Abwasserentsorgungsgesellschaft mbH.....	29
1.14 Bergamt Stralsund	30

Für Behörden, TöB und Nachbargemeinden, die keine Bedenken oder Hinweise geäußert haben wurde auf die Aufführung der Stellungnahme mit ausführlicher Abwägung verzichtet.

1. Behörden und Träger öffentlicher Belange

1.1 Landkreis Ludwigslust-Parchim

Landkreis Ludwigslust-Parchim | FD 63 | PF 12 63 | 19362 Parchim

Der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim

Amt Sternberger Seenlandschaft
Der Amtsvorsteher
für die Stadt Brüel
Am Markt 1
19406 Sternberg

Organisationseinheit
Fachdienst Bauordnung, Straßen- und Tiefbau

Ansprechpartner
Herr Ziegler

Telefon 03871 722-6313 Fax 03871 722-77 6313

E-Mail carsten.ziegler@kreis-lup.de

Aktenzeichen BP 200029 Dienstgebäude Ludwigslust Zimmer B 309 Datum 13.08.2020

17. Aug. 2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

Betrifft: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Hier: Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust-Parchim zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 "Wohnfläche am Koppelbruch" der Stadt Brüel, OT Thurow; Amt Sternberger Seenlandschaft; im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB

Bezug: Schreiben des Amtes vom 15.07.2020; PE: 16.07.2020
Planzeichnung M 1: 500 vom 26.02.2020
Begründung zum Entwurf vom 26.03.2020

Die eingereichten Unterlagen zu o.g. Planung der Stadt Brüel wurden durch Fachdienste des Landkreises Ludwigslust-Parchim geprüft.

Im Ergebnis der Prüfung äußert der Landkreis Ludwigslust-Parchim nachfolgende Anregungen:

FD 33 – Bürgerservice / Straßenverkehr

Es bestehen keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan Nr. 7.

FD 38 – Brand- und Katastrophenschutz

Seitens des FD Brand- und Katastrophenschutz gibt es zum o.g. Vorhaben keine / folgende Bedenken und Hinweise.

Hinweise:

keine

FD 33 – Bürgerservice / Straßenverkehr

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.

FD 38 – Brand- und Katastrophenschutz

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen und keine Hinweise geäußert werden.

FD 53 – Gesundheit

Gegen die o.g. Baumaßnahme gibt es seitens des Fachdienstes Gesundheit des Landkreises Ludwigslust-Parchim keine grundsätzlichen Einwände.

FD 60 – Regionalmanagement und Europa

Der Fachdienst Regionalmanagement und Europa äußert im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB keine Anregungen und Bedenken

zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 "Wohnfläche am Koppelbruch" der Stadt Brüel.

FD 62 – Vermessung und Geoinformation

Als Träger öffentlicher Belange bestehen **keine Einwände**.

FD 63 – Bauordnung, Straßen- und TiefbauDenkmalschutz

Grundlage der Stellungnahme ist das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V).

1. Baudenkmalpflegerischer Aspekt:

Im Bereich des Vorhabens befinden sich keine Baudenkmale und kein ausgewiesener Denkmalbereich.

2. Bodendenkmalpflegerischer Aspekt:

Das Vorhaben berührt nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Vorhabensbereich keine Bodendenkmale. Daher ist lediglich folgender Hinweis zu beachten:

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 Werktagen 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).

Lüdtke, SB Denkmalschutz

Bauplanung / Bauordnung

Ohne Stellungnahme

Bauleitplanung

In der Begründung wird unter dem Pkt. 5.3 ... "die Erhaltung des prägenden Innenhofes mit Walnussbaum"... beschrieben. Nach diesem Planungsziel ist die entsprechende Festsetzung zum Erhalt von Bäumen mit dem Planzeichen 13.2 der PlanzV zu treffen.

Die vorliegende Planung soll, gem. Begründung, nach § 13 b BauGB erstellt werden. Auf der Planzeichnung als Dokument fehlt hierzu der entsprechende Vermerk/Hinweis.

FD 53 – Gesundheit

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Einwände bestehen.

FD 60 – Regionalmanagement und Europa

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen und Bedenken geäußert werden.

FD 62 – Vermessung und Geoinformation

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.

FD 63 – Bauordnung, Straßen- und TiefbauDenkmalschutz**1. Baudenkmalpflegerischer Aspekt**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Bereich des Plangebietes weder Baudenkmale noch ausgewiesene Denkmalbereiche befinden.

2. Bodendenkmalpflegerischer Aspekt

Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch die Planung keine Bodendenkmale berührt werden.

Der Hinweis wird in die Begründung (Kapitel 9) aufgenommen.

Bauplanung / BauordnungBauleitplanung

Der Hinweis wird berücksichtigt. Der bestehende Walnussbaum wird in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzt.

Der Hinweis wird berücksichtigt. Ein Verweis auf § 13b BauGB wird auf der Planurkunde ergänzt.

Straßen- und Tiefbau

1) Straßenaufsicht

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über öffentliche Straßen der Gemeinde Brüel/Thurow.

Es bestehen keine Einwände oder Bedenken.

FD 67 – Immissionsschutz / Abfall

Aus Sicht des **Immissionsschutzes** wird zum oben genannten Planvorhaben wie folgt Stellung genommen:

Auflagen

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7 „Wohnfläche am Koppelbruch“ der Stadt Brüel umfasst in der Gemarkung Thurow Flur 1 ein Teil des Flurstückes 156/2. 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 einer 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 Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) einzuhalten.

Gez. Fiedelmann, SB Immissionsschutz

Straßen- und Tiefbau

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände oder Bedenken bestehen.

FD 67 – Immissionsschutz / Abfall

Die Auflagen und Hinweise dienen dem Schutz der Nachbarschaft und der Umwelt. Im Sinne des Rücksichtnahmegebotes (§ 15 Abs. 1 BauNVO) ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte bei gegebenen Einzelfällen behördlich durchzusetzen. Auf Ebene der Bebauungsplanung sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte erkennbar. Die Auflagen und Hinweise werden in die Begründung (Kapitel 9) aufgenommen.

FD 68 – Natur, Wasser, BodenNaturschutz

Belang	Betroffenheit		Erheblichkeit/Prüferfordernis		Nachforderung		Nebenbestimmungen	
	Ja	nein	Ja	nein	Ja	Nein	Ja	nein
allgemeine Belange-Veränderung der Bodenoberfläche; nicht besonders geschützte Gehölze	X		X		X		X	
Einzelbaumschutz (§ 18 NatSchAG M-V)	X		X		X		X	
Alleenschutz (§ 19 NatSchAG M-V)		X						
Naturdenkmale (Naturdenkmalverordnung Landkreis)		X						
Biotopschutz (§ 20 NatSchAG M-V)		X						
Gewässerschutzstreifen (§ 29 NatSchAG M-V)		X						
NSG (Verordnung des Landes M-V oder alter Schutz)		X						
LSG (Verordnung Landkreis)		X						
Natura 2000 (§33- § 34 BNatSchG)		X						
Artenschutz (§ 44 Abs. 5 BNatSchG)	X		X		X		X	

Gegen den Bebauungsplan Nr. 7 "Wohnfläche am Koppelbruch" der Stadt Brül im Ortsteil Thurow bestehen keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Hinweise bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Eingriffsreglung

In den Teil A – Planzeichnung des Satzungsentwurfs ist u.a. der vorhandene Walnussbaum im Geltungsbereich aufzunehmen/einzuzeichnen und zum Erhalt festzusetzen. In Teil B – Text des Satzungsentwurfs ist dazu eine Formulierung zu übernehmen, wie:

„Im Bereich der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vorhandene einheimische und standortgerechte Gehölze dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind artgleich und in der Qualität 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu ersetzen.“

Es ist noch der Punkt Naturschutzfachliche Hinweise im Teil B – Text mit nachfolgend genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ergänzend aufzunehmen:

- 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.
- Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, dafür sind die Flächen vor dem Befahren mit Baumaschinen zu sichern oder es sind Bodenschutzmatten vorzusehen.
- 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.
- Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht beschädigt 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

FD 68 – Natur, Wasser, BodenNaturschutz

Wird zur Kenntnis genommen.

Eingriffsregelung

Dem Hinweis wird teilweise gefolgt. Der vorhandene Walnussbaum wird in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzt. Dies erfolgt nicht als flächenhafte Festsetzung, sondern als Einzelsymbol. Die Aufnahme einer textlichen Festsetzung im Teil B - Text erfolgt mit folgender Formulierung: „Der in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzte Walnussbaum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit artgleich in der Qualität Hochstamm 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm zu ersetzen.“ Der geringere Stammumfang (10-12 cm statt 16-18 cm) ist der wachstumshindernden Eigenschaft von Wallnüssen geschuldet, 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.

Dem Hinweis wird gefolgt. Die genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden als Naturschutzfachliche Hinweise in den Teil B – Text aufgenommen.

grundsätzlich vermieden werden. Statthaf im Traufbereich der Walnuss ist ein möglichst schonender Umbau im Bereich der vorhandenen Fundamente.

- Weitere Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis).
- 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.

Begründung

Vorgelegt wurden folgende Unterlagen:

- Entwurf der Satzung der Stadt Brüel über den Bebauungsplan Nr. 7 "Wohnfläche am Koppelbruch" im Ortsteil Thurow erstellt von der Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung Martin Prütz in Schwerin mit Stand vom 26. Februar 2020
 - o Teil A – Planzeichnung
 - o Teil B - Text
- Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 "Wohnfläche am Koppelbruch" im Ortsteil Thurow mit Stand vom 26. Februar 2020

Das geplante Vorhaben stellt gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 12 NatSchAG M-V¹ einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25b BauGB können im Bebauungsplan einzelne Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden. Im Plangebiet befindet sich mit dem vorhandenen Walnussbaum ein alter und ortsbildprägender Baum, der einen charakteristischen Bestandteil des Siedlungsbildes darstellt.

Bei einer Ortsbegehung wurde dieser Walnussbaum als besonders erhaltenswürdig eingeschätzt und es wird nun dringend die Empfehlung ausgesprochen diesen Baum zum Erhalt festzusetzen. Ausschlaggebende Kriterien bei der Beurteilung waren unter anderem die Größe, der ortsbildprägende Charakter, die Vitalität sowie die Frage, ob es sich um eine heimische Art handelt. Der vorgeschlagene Baum soll im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt werden, um den über viele Jahrzehnte gewachsenen Walnussbaum zu erhalten. Im Fall des Verlusts des geschützten Baums ist der Grundstückseigentümer zu einer Ersatzpflanzung verpflichtet.

Im Begründungsentwurf sind in Kapitel 6 auf Seite 16 f. Maßnahmen der Vermeidung und Minderung von Auswirkungen erläutert und genannt. Soweit Maßnahmen der Vermeidung oder Minderung begründet sind, müssen diese als Festlegung oder Hinweis in den Satzungsentwurf aufgenommen werden. Nur dann werden diese verbindlich. Textliche Angaben oder Erklärungen in einem Begründungsentwurf dienen der Herleitung, Erläuterung und Begründung, bleiben aber letztendlich unverbindlich. Verbindlich werden nur diejenigen Festlegungen und Hinweise, die konkret im Satzungsentwurf dargestellt sind. Hier bedarf es noch kleinerer Ergänzungen damit die naturschutzrechtlichen Belange ausreichend berücksichtigt werden.

Hinweis

Den Bebauungsplan legt eine Gemeinde als Satzung (Ortsrecht) fest. Die Gemeinde legt mit dem Bebauungsplan die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs fest und welche Nutzungen auf einer bestimmten Gemeindefläche zulässig sind. Zudem werden u.a. die Art und das Maß der baulichen Nutzung bestimmt. Die rechtsverbindlichen Festsetzungen sind von der Gemeinde als Satzungsgeber und allen Bürgern zu beachten. Die Kompensationsmaßnahmen sind vom Satzungsgeber gemäß § 17 Absatz 6 BNatSchG² selbst in das Kompensationsverzeichnis des Landes M-V einzutragen, in angemessener Zeit umzusetzen bzw. in Zusammenarbeit mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim auf Umsetzung zu kontrollieren.

Artenschutz

In den Teil A – Planzeichnung des Satzungsentwurfs ist die Position des anzulegenden Lesesteinhaufens aufzunehmen und zum Erhalt festzusetzen. In Teil B – Text des Satzungsentwurfs ist dazu eine Formulierung zu übernehmen, wie: „Im Rahmen des vorsorgenden Vermeidungsgebotes ist ein Lesesteinhaufen am Westrand des Plangebietes anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Der Lesesteinhaufen mit ca. 2 m² 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 m tiefe und ca.

Begründung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen

Hinweis

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Artenschutz

Die genaue Position des Lesesteinhaufens wird bestimmt und in die Planzeichnung aufgenommen. Das Anlegen und der dauerhafte Erhalt des Lesesteinhaufens sind im Teil B- Text bereits berücksichtigt (siehe Artenschutzrechtliche Hinweise Nr. 5). Die Durchführung der Maßnahme wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen B-Plan verankert.

¹ Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), letzte berücksichtigte Änderung vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

² Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

2 m² große Senke gefüllt und mit anstehendem Boden überdeckt." Weiterhin ist nach Möglichkeit in den Teil B – Text des Satzungsentwurfs aufzunehmen: Die Durchführung von Punkt 4 und Punkt 6 der artenschutzrechtlichen Hinweise ist von einer ökologischen Baubegleitung auszuführen. Bei Vorkommen von Fledermäusen sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Ludwigslust-Parchim (uNB), wie in den artenschutzrechtlichen Hinweisen angegeben 2 Fledermausdachsteine oder 2 Spaltenquartiere in der Fassade an zu sanierenden / neu errichteten Gebäuden anzubringen und auf Dauer zu erhalten.

Begründung

Gemäß § 44 Abs. 1 Ziffer 1-3 BNatSchG ist es verboten:

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

Im geplanten Vorhaben kann das Vorkommen von wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nicht ausgeschlossen werden. Um Verbotsbeständen gemäß § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes zu vermeiden, ist es aus Sicht der uNB notwendig die o.g. Maßnahmen in die Satzung mit aufzunehmen und umzusetzen.

Wasser- und Bodenschutz

	Gewässer I. und II. Ordnung	Abwasser	Grundwasserschutz	Bodenschutz	Anlagen wgf. Stoffe	Hochwasserschutz	Gewässer-ausbau
Keine Einwände	28.07.20 Plückhahn	28.07.20 Plückhahn	28.07.20 Plückhahn	07.08.2020 Krüger			
Bedingungen/Aufl./ Hinw. laut Anlage							
Ablehnung lt. Anlage							
Nachforderung lt. Anlage							

Begründung

Die Auflagen entsprechen dem Vorsorgegrundsatz zum Gewässer- und Bodenschutz und sind verhältnismäßig. Sie beruhen auf § 107 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V, §§ 5 Abs. 1, 6 Abs. 1, 100 Abs. 1, 101 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz, §§ 1, 2, 13, 14 Landesbodenschutzgesetz M-V und §§ 1, 4 Abs. 5, 7 Bundes-Bodenschutzgesetz.

FD 70 - Abfallwirtschaft

Einwände oder Bedenken bestehen aus der Sicht der öffentlichen Abfallentsorgung nicht.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag


Ziegler
SB Bauleitplanung

Eine Ökologische Baubegleitung für ein Einzelvorhaben dieser Größenordnung erscheint unverhältnismäßig. Dem Hinweis wird aber dahingehend gefolgt, dass in den entsprechenden Hinweisen im Teil B – Text auf die Kontrolle durch eine fachlich geeignete Person abgestellt wird.

Begründung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen

Wasser- und Bodenschutz

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.

FD 70 – Abfallwirtschaft

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände oder Bedenken bestehen.



Amt Sternberger Seenlandschaft
Für die Stadt Brüel
Am Markt 1
19406 Sternberg

Bearbeiterin: Frau Eberle
Telefon: 0385 588 89 141
E-Mail: jana.eberle@afrlwm.mv-regierung.de
AZ: 110-506-66/20
Datum: 05.08.2020

nachrichtlich: LK LUP (Fachdienst Bauordnung), EM VIII 360

Landesplanerische Stellungnahme zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 7 „Am Koppelbruch“ im OT Thurow der Stadt Brüel

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Ihre Schreiben vom: 17.07.2020 (Posteingang: 17.07.2020)
Ihr Zeichen: --

Sehr geehrter Herr Brümmer,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG), Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) und dem Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM) beurteilt.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat der Entwurf zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 7 „Wohnfläche am Koppelbruch“ im OT Thurow der Stadt Brüel bestehend aus Planzeichnung und Begründung (Stand: Februar 2020) vorgelegen.

Planungsziel ist die Errichtung eines Einfamilienhauses im Zusammenhang mit der Haltung von Klein- und Nutztieren für den Eigenbedarf. Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,1 ha.

Raumordnerische Bewertung

Durch das o. g. Vorhaben werden die Grundzüge der Planung nach raumordnerischen Maßstäben nicht berührt.

Bewertungsergebnis

Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Abschließende Hinweise

Anschrift:
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
E-Mail: poststelle@afrlwm.mv-regierung.de

1.2 Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Wird zur Kenntnis genommen.

Raumordnerische Bewertung

Wird zur Kenntnis genommen.

Bewertungsergebnis

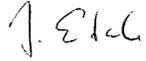
Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Abschließende Hinweise

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Die Gebietskörperschaft wird gebeten, dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ein Exemplar (Text- und Kartenteil) des rechtskräftigen Planes zur Übernahme in das Raumordnungskataster gem. § 19 LPIG zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Jana Eberle

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7 " Wohnfläche am Koppelbruch" der Stadt Brüel
Wird zur Kenntnis genommen.

13

Der Bitte wird gefolgt. Nach Rechtskraft wird dem AfRL ein Planexemplar übermittelt.



1.5 Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin

Amt Sternberger
Seenlandschaft
Am Markt 1
DE-19406 Sternberg

bearbeitet von: Frank Tonagel
Telefon: (0385) 588-56268
Fax: (0385) 588-48256255
E-Mail: raumbezug@laiv-mv.de
Internet: <http://www.lverma-mv.de>
Az: 341 - TOEB202000542

Schwerin, den 20.07.2020

Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

hier: B-Plan Nr.7 Stadt Brühl , OT Thurow Wohnfläche am Koppelbruch

Ihr Zeichen: .

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet keine Festpunkte befinden.
Das Merkblatt wird zur Kenntnis genommen.

Der Landkreis Ludwigslust-Parchim wurde im Planverfahren beteiligt. Der zuständige Fachdienst hat in seiner Stellungnahme keine Einwände geäußert.

1.7 50Hertz Transmission GmbH

50Hertz Transmission GmbH – Heidestraße 2 – 10557 Berlin

Amt Stemberger Seenlandschaft
Am Markt 1
19406 Stemberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7 „Wohnfläche am Koppelbruch“ im Ortsteil Thurow der Stadt Brühl

Sehr geehrter Herr Brümmer,

Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten.

Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.

Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.

Freundliche Grüße

50Hertz Transmission GmbH

Tobias Froeb

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

50Hertz Transmission GmbH

TG
Netzbetrieb

Heidestraße 2
10557 Berlin

Datum
20.07.2020

Unser Zeichen
2020-005042-01-TG

Ansprechpartner/in
Frau Froeb

Telefon-Durchwahl
030-5150-3495

Fax-Durchwahl

E-Mail
leitungsauskunft@50hertz.com

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom
17.07.2020

Vorsitzender des Aufsichtsrates
Christiaan Peeters

Geschäftsführer
Stefan Kapferer, Vorsitz
Dr. Dirk Biermann
Sylvia Borcharding
Dr. Frank Golletz
Marco Nix

Sitz der Gesellschaft
Berlin

Handelsregister
Amtsgericht Charlottenburg
HRB 84446

Bankverbindung
BNP Paribas, NL FFM
BLZ 512 106 00
Konto-Nr. 9223 7410 19
IBAN:
DE75 5121 0600 9223 7410 19
BIC: BNPADEFF

USt.-Id.-Nr. DE813473551



Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet keine Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH befinden oder in nächster Zeit geplant sind.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

BIL eG

Josef-Wirmer-Straße 1-3
D-53123 Bonn
Tel.: +49 228 92 58 52 90
info@bil-leitungsauskunft.de

**1.8 Leitungsbetreiber über BIL eG****Martin Prütz**

Ziegeleiweg 3
19057 Schwerin

Zuständigkeiten und Nicht-Zuständigkeiten zur Anfrage #20200716-0553**Sehr geehrter Herr Prütz**

Ihre Anfrage "Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 7 der Stadt Brühl" mit der Nummer 20200716-0553 vom 16.07.2020 15:17:01 wurde an das BIL System übermittelt. Die Verschneidung Ihrer Anfragefläche mit den zu diesem Zeitpunkt gespeicherten Teilnehmerflächen ergab die folgenden Zuständigkeiten. Ihre Anfrage wurde an die zuständigen Teilnehmer zur Beantwortung weitergeleitet.

Die zuständigen Leitungsbetreiber bearbeiten Ihre Anfrage, prüfen die Betroffenheit und stellen Ihnen die entsprechenden Antworten direkt über das BIL Portal zur Verfügung. Über den Fortschritt der Bearbeitung werden Sie per Email informiert. Alle Informationen und den aktuellen Status Ihrer Anfrage können Sie jederzeit im BIL Portal einsehen.

Rückfragen zur Beantwortung richten Sie bitte direkt an die zuständigen Betreiber.

20200716-0553

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 7 der Stadt Brühl

Typ:

Planung

Klassifizierung:

Bebauungsplan / Genehmigungsverfahren
ohne Einsatz von Spezialbaugeräten

Start der Maßnahme:

16.07.2020

Auftraggeber:

Stadt Brühl

Ausführendes Unternehmen:

Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung

Beschreibung:

Errichtung eines Wohnhauses in Zusammenhang mit der Haltung von Klein- und Nutztieren für den Eigenbedarf

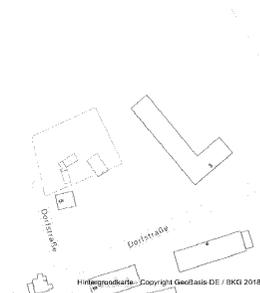
Lagebeschreibung:

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Thurow, der sich etwa 2 km westlich von Brühl an der B 104 befindet. Hier liegt das Plangebiet am westlichen Ortsrand.

Koordinaten des Anfragegebiets (Rechtswert, Hochwert)

in ETRS89-32N: 676584.1999997954,5956979.615373181

Die Leitungsauskunft wird zur Kenntnis genommen.



in WGS-84: 11.677003336847362,53.73153330565408

Für den Anfragebereich zuständige Leitungsbetreiber

Keine zuständigen Teilnehmer gefunden

Von der BIL Anfrage nicht betroffene Leitungsbetreiber. Diese Betreiber haben keine Leitungen im von Ihnen eingezeichneten Bereich.

AIR LIQUIDE Deutschland GmbH
ASTORA GmbH & Co.KG
Air BP
Amprion GmbH
BAYERNOIL Raffineriegesellschaft mbH
BBWind Projektberatungsgesellschaft mbH
BayWa r.e. Operation Service GmbH
Bunde-Etzel-Pipelinegesellschaft mbH & Co. KG
CenturyLink Communications Germany GmbH
(Beauskunftung durch die Steuernagel GmbH)
Currenta
Deutsche Transalpine Oelleitung GmbH
Erdgas Münster GmbH
Evonik Operations GmbH | Technology & Infrastructure - Bereich Pipelines
(Beauskunftung auch für ARG mbH & Co. KG, BASF SE, Covestro AG, EPS GmbH & Co. KG, OXEA GmbH, PRG mbH & Co. KG und Westgas GmbH)
ExxonMobil Production Deutschland GmbH
FERNLEITUNGS-BETRIEBSGESELLSCHAFT MBH
Ferngas Netzgesellschaft mbH
(Netzgebiet Thüringen-Sachsen)
GASCADE Gastransport GmbH
(Beauskunftung auch für NEL Gastransport GmbH "West+Ost", OPAL Gastransport GmbH & Co. KG und WINGAS GmbH)
GASSCO AS
GEW Wilhelmshaven GmbH
Gas-Union GmbH
GasLINE Netzgebiet OST
(Beauskunftung automatisch durch die GDMcom GmbH)
Gasunie Deutschland Transport Services GmbH
InfraServ Gendorf - Vinnolit
InfraServ GmbH & Co. Gendorf KG
Kreiswerke Olpe -Wasserversorgung-
MERO Germany AG
Mineralölverbundleitung GmbH Schwedt
Neptune Energy Deutschland GmbH
Netzgesellschaft Düsseldorf mbH

Es wird zur Kenntnis genommen, dass kein Leitungsbetreiber bzw. keine Leitungen vom vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 7 betroffen sind.

Nippon Gases Rheinland
Nippon Gases Saarland
Nord-West Kavernengesellschaft mbH
Nord-West Oelleitung GmbH
Nowega GmbH
OMV Deutschland Operations GmbH & Co. KG
Ontras Gastransport GmbH
(Beauskunftung automatisch durch die GDMcom GmbH)
PCK Raffinerie GmbH Schwedt
PLEdoc GmbH
(Beauskunftung für Open Grid Europe, GasLINE (Solotrassen Netzgebiet West), Ferngas Netzgesellschaft (Netzgebiet Nordbayern), MEGAL, TENP, METG, NETG, Kokereigasnetz Ruhr, Viatel)
RAG Montan Immobilien GmbH
Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H.
Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij
Ruhr Oel GmbH
RuhrEnergie GmbH, EVR
(Auskunft für Uniper Kraftwerke GmbH, Bereich Ruhrgebiet)
STADTWERK AM SEE GmbH & Co. KG
STORAG ETZEL GmbH
(ehem. IVG Caverns GmbH, Etzel)
TOTAL Raffinerie Mitteldeutschland GmbH
TeleData GmbH
Telia Carrier Germany GmbH
Thyssengas GmbH
Uniper Energy Storage GmbH / Erdgas Speicher Etzel
Uniper Wärme GmbH
VNG Gasspeicher GmbH
(Beauskunftung durch GDMcom GmbH)
ValloSol GmbH
Windpower GmbH
Wintershall Holding GmbH
YNCORIS GmbH & Co. KG
Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung
Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Mühlbach K.d.Ö.R.
terrants bw GmbH

Gemeinden im Bereich der Anfrage

Stadt Brüel - Gemeindeschlüssel: 13076020

Postleitzahlen im Bereich der Anfrage



Die Leitungsauskuft.

19412 - 19412 Blankenberg, Brüel, Kloster Tempzin, Kuhlen-Wendorf, Weitendorf

Mit freundlichen Grüßen
BIL eG

Von: leitungsauskunft@wemag.com
Gesendet: Donnerstag, 23. Juli 2020 10:33
An: bruemmer@stadt-sternberg.de
Cc: leitungsauskunft@wemacom.de
Betreff: TÖB-Beteiligung vB-Plan Nr. 7 "Am Koppelbruch" OT Thurow
Anlagen: 20-02-26_PlanA3_vB-Plan_Nr7_Thurow.pdf

Sehr geehrter Herr Brümmer ,

vielen Dank für Ihre Anfrage zu unseren Versorgungsanlagen. Ihr Anliegen bearbeiten wir im Auftrag der WEMAG Netz GmbH.

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

http://www.wemag-netz.de/_einzelseiten/leitungsauskunft/index.html

Im Bereich Ihres Planungs- bzw. Bauvorhabens befinden sich keine Anlagen der WEMAG Netz GmbH.

Diese Stellungnahme ist ab Auskunftsdatum 6 Monate gültig.

Hinweis: Bitte beachten Sie, dass Anlagen anderer Versorgungsträger und Einspeiser von regenerativen Energien vorhanden sein können!

Mit freundlichen Grüßen

Harald Zimmermann
Sachbearbeiter Leitungsdokumentation
WEMAG AG

Tel.: +49 385 755-2338
Hausadresse: Obotritenring 40, 19053 Schwerin
www.wemag.com

Unsere Ökoenergie: www.wemag.com
Aktuelle Infos: www.wemag.com/blog
Unsere Fanseite: www.facebook.com/wemag



Von: Herr Brümmer <bruemmer@stadt-sternberg.de>

Gesendet: Freitag, 17. Juli 2020 11:42

An: '50 Hertz' <leitungsauskunft@50hertz.com>; 'AfRL WM' <poststelle@afrlwm.mv-regierung.de>; 'Bergamt Stralsund' <poststelle@ba.mv-regierung.de>; 'HanseGas' <leitungsauskunft-mv@hansegas.com>; 'LAIV M-V' <geodatenservice@laiv-mv.de>; 'Landesamt für Kultur und Denkmalpflege' <poststelle@kulturerbe-mv.de>; 'LUNG M-V' <poststelle@lung.mv-regierung.de>; 'StALU WM' <Poststelle@staluwm.mv-regierung.de>; 'Telekom' <Ute.Glaesel@telekom.de>; 'Wasser- und Bodenverband "Obere Warnow"' <WBV_Warin@t-online.de>; .f Leitungsauskunft (WEM-NMS) <leitungsauskunft@wemag.com>; Stolzenburg Bärbel (WEM-TRD) <Baerbel.Stolzenburg@wemag.com>

Betreff: TÖB-Beteiligung vB-Plan Nr. 7 "Am Koppelbruch" OT Thurow

1.9 WEMAG AG

Der Hinweis auf die Schutzanweisung wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich keine Anlagen der WEMAG Netz GmbH im Plangebiet befinden.

Weitere Versorgungsträger wurden im Planverfahren beteiligt. Anlagen von Einspeisern regenerativer Energien sind nicht bekannt bzw. wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nicht angezeigt.

Amt Sternberger Seenlandschaft
Herr Brümmer
Am Markt 1
19406 Sternberg

Leitungsauskunft

HanseGas GmbH

Team Sternberg
Rachower Moor 4a
19406 Sternberg

leitungsauskunft-mv@
hansegas.com
T 038483-2908-40
F 038483-2908-44

03.08.2020

1.10 HanseGas GmbH

Reg.-Nr.: 393371 (bei Rückfragen bitte angeben)
Baumaßnahme: Zu Planungszwecken
Ort: 19412 Brüel, Thurow b Sternberg - B-Plan Nr.
7 Wohnfläche Am Koppelbruch (s. Lageplan)

HanseGas GmbH
bei Störungen und Gasgerüchen
0385 - 58 975 075

Tag und Nacht besetzt

Guten Tag,

im angefragten Bereich befinden sich Leitungen der HanseGas GmbH.

Freundliche Grüße

Team Sternberg

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich Versorgungsanlagen der HanseGas GmbH im Bereich des Plangebietes befinden.

Der Bestandsplan wurde geprüft. Demnach verlaufen Gas-Mitteldruckleitungen der HanseGas GmbH in der Straße Am Koppelbruch. Eine Leitung führt auf das südlich an das Plangebiet angrenzende Baugrundstück, bleibt jedoch außerhalb des Plangebietes.

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Leitung wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Geschäftsführung:
Kirsten Fust
Dr. Joachim Kabs
Stefan Strobl

Sitz Quickborn
Amtsgericht Pinneberg
HR 12571 PI
St.-Nr. 28/297/25914

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne
Unterschrift gültig.

Beigefügt erhalten Sie Pläne mit den Energieleitungen im angefragten Bereich für Ihre Planungszwecke.

Wichtig für Sie: Alle Angaben zur Lage und Verlegungstiefe sind heute aktuell und könnten sich zum Zeitpunkt der Bauarbeiten bereits geändert haben. Deshalb ist es wichtig, dass Sie die Pläne nicht an Dritte wie z. B. eine Baufirma weitergeben. Vor Beginn der Baumaßnahmen muss die Baufirma bitte separat eine aktualisierte Leitungsauskunft von uns einholen.

Anmerkungen:

"Eine Versorgung mit Erdgas ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich (Fragen hierzu bitte an unsere Abteilung Planung, Herrn Massow, unter Telefon-Nr. 03841-62614423).

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist der Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung erforderlich. Bitte setzen Sie sich dazu rechtzeitig mit uns in Verbindung."

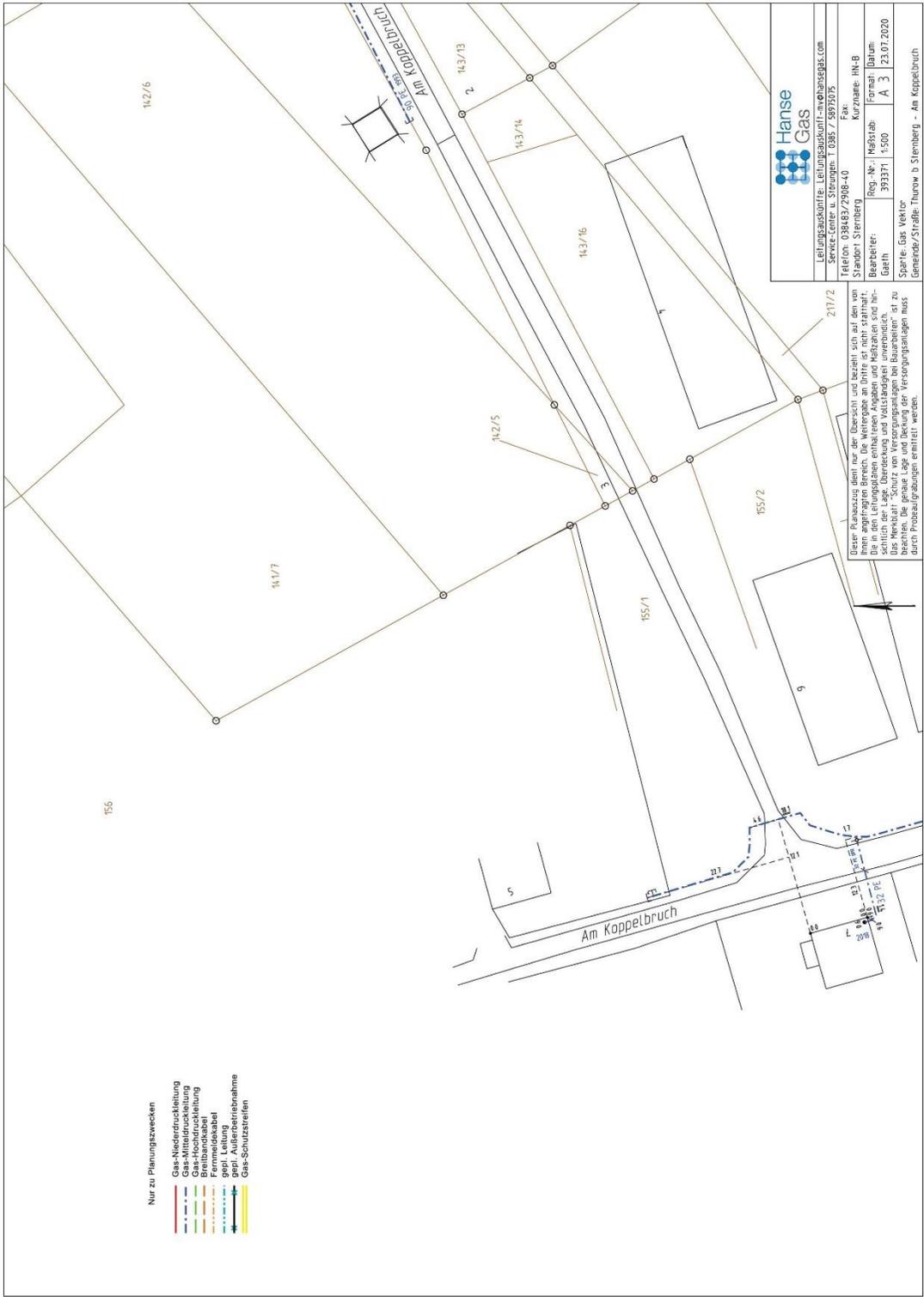
Anlagen:

Merkblatt

Leitungsanfrage

GAS.pdf

Die weiteren Hinweise und Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.





DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
01059 Dresden

Amt Sternberger Seelandschaft

Am Markt 1

19406 Sternberg

1.11 Deutsche Telekom Technik GmbH

REFERENZEN vom 17. Juli 2020, Herr Brümmer
ANSPRECHPARTNER PTI 23, Ute Glaesel AZ: PLURAL 271866 / 91365195 / Lfd.Nr. 437
TELEFONNUMMER 0385/723-79593, Ute.Glaesel@telekom.de
DATUM 14. August 2020
BETRIFFT B-Plan Nr. 7 "Am Koppelbruch" OT Thurow der Stadt Brühl

Sehr geehrte Herr Brümmer,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die o. g. Planung haben wir keine Einwände. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Die Versorgung der entstehenden Bebauung mit Telekommunikationsinfrastruktur kann beim Bauherrnservice der Telekom telefonisch unter der Service-Rufnummer 0800-3301903 (Anruf zum Nulltarif) beauftragt werden. Eine von der zuständigen Amtsverwaltung offiziell vergebene Wohnadresse mit Hausnummer ist für die Anmeldung des Hausanschlusses unerlässlich. Anmeldungen für Grundstücke ausschließlich mit Flurstücksangaben können aus verwaltungstechnischen Gründen nicht bearbeitet werden.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Ute Glaesel

**Ute
Glaesel**
Digital
unterscriben
von Ute Glaesel
Datum:
2020.08.14
11:39:23 +02'00'

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Dresdner Str. 78, 01445 Radebeul | Besucheradresse: Grevesmühlener Str. 36, 19057 Schwerin
Postanschrift: Grevesmühlener Str. 36, 19057 Schwerin
Telefon: +49 331 123-0 | Telefax: +49 331 123-0 | E-Mail: info@telekom.de | Internet: www.telekom.de
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668, IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 141190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262



Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Externe Webauskunft
Beta-Strasse 6-8
85774 Unterföhring

kabel-planauskunft.de@vodafone.com
<https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/datashop/>

Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung
Herr Martin Prütz
Ziegeleiweg 3
19057 Schwerin

Schwerin, 16.7.2020

Auftrags-ID: 1639912

Trassenauskünfte Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Liebe(r) Herr Prütz,

vielen Dank für ihre Anfrage!

Die von Ihnen gewünschte Planauskunft inklusive Übersichtskarte entnehmen Sie bitte den beigefügten PDF Dateien.

Mit dem Schreiben erhalten Sie neben dieser Information auch

- die Erläuterungen zu den Plansymbolen
- die aktuell gültigen Kabelschutzanweisungen

zur Kenntnis und Beachtung.

Die hier zur Verfügung gestellten Trasseninformationen stellen flächendeckend die Vodafone GmbH (VF) und Vodafone Kabel Deutschland GmbH (VFKD) Infrastruktur dar. Die Bereitstellung erfolgt in separaten PDF-Dokumenten. Bitte beachten Sie hierfür die Unterscheidung per Abkürzung (VF, VFKD).

Freundliche Grüße
Ihr Vodafone Planauskunft Team
Ihr Vodafone Kabel Deutschland Planauskunft Team

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet keine Leitungstrassen der Vodafone GmbH befinden.

Trassenauskunft VFKD	
Kontakt:	planauskunft.ost@vodafone.com
Datum, Uhrzeit:	16.07.2020, 18:18
Plan:	1 von 1
Vorhaben:	Errichtung eines Wohnhauses
Koordinaten Plan in GK3:	
Rechtswert:	3676733,00
Hochwert:	5958905,00

Sie befinden sich außerhalb des Vodafone Kabel Deutschland GmbH Versorgungsgebietes. Es liegen keine Trasseninformationen vor.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet keine Leitungstrassen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH befinden.



Wichtige Information für alle Nutzer:
 Die Planauskunft besitzt eine Gültigkeit von 8 Wochen, ausschlaggebend ist hierbei der Tag des Abrufs durch den Nutzer / die Nutzerin. Alle dargestellten Anlagen können nur die ungefähre Lage wiedergeben.
 Auskünfte zu Anlagen anderer Telekommunikationsanbieter werden durch diese nicht ersetzt.
 Weitergabe an Dritte oder deren Einsichtnahme ist nicht zulässig, nach Ablauf der Gültigkeit sind alle Planwerke zu vernichten.
 Im Schadenfall bitten wir Sie, diesen umgehend an die Servicenummer 030 / 7130 210 90 oder an die E-Mail: technikline@kabeldeutschland.de zu melden. (Keine Angabe der Kundennummer erforderlich)
 Die Planauskunft erfasst keine verbindliche und gültige Trassenauskunft für Eigentumsflächen der Deutschen Bahn (siehe Nutzungsbedingungen §2, Abs. (1)).



Maßstab: 1:500

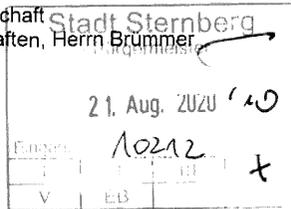
Die beiliegenden Kabelschutzanweisungen sind gesondert zu beachten!

BAE Brüeler Abwasserentsorgungsgesellschaft mbH
über: WEMAG AG, PF 11 04 54 19004 Schwerin

Schulstraße 19
19412 Brüel
Telefon (0385) 7 55-22 81
Telefax (0385) 7 55-14 15

1.13 BAE Brüeler Abwasserentsorgungsgesellschaft mbH

Amt Sternberger Seenlandschaft
Amt für Bau und Liegenschaften, Herrn Brümmer
Am Markt 1
19406 Sternberg



Unser Zeichen stg
Ansprechpartner Frau Stolzenburg
baerbel.stolzenburg@wemag.com
Durchwahl (0385) 7 55 - 22 81
Direktfax (0385) 7 55 - 14 15

Brüel, den 20.08.2020

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 7 „Wohnfläche am Koppelbruch“ der Stadt Brüel und Unterrichtung über die öffentliche Auslegung

Sehr geehrter Herr Brümmer,

wir erhielten Ihr Schreiben vom 17.07.2020 mit der Entwurfsfassung vom 26.02.2020 mit der Bitte um Stellungnahme.

Für das im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 7 „Wohnfläche am Koppelbruch“ gelegene Flurstück 156/2 der Flur 1 der Gemarkung Thurow ist der Anschluss an die Einrichtungen der zentralen öffentlichen Schmutzwasserbeseitigung der Stadt Brüel gesichert.

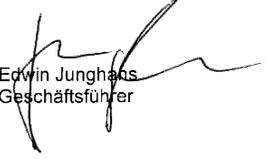
Der Anschluss an die zentrale öffentliche Niederschlagswasserbeseitigung der Stadt Brüel ist für dieses Grundstück nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln und zu versickern.

Es gelten die satzungsrechtlichen Regelungen der Entwässerungssatzung der Stadt Brüel.

Mit freundlichen Grüßen

BAE
Brüeler Abwasserentsorgungsgesellschaft mbH


Bärbel Stolzenburg
Geschäftsführerin


Edwin Junghans
Geschäftsführer

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
Entsprechende Hinweise zur Schmutzwasserbeseitigung werden in die Begründung (Kapitel 5.4.2) aufgenommen.

Der Hinweis zur Niederschlagswasserbeseitigung in der Begründung (Kapitel 5.4.2) wird ergänzt.



Bergamt Stralsund



1.14 Bergamt Stralsund

Bergamt Stralsund
Postfach 1138 - 18401 Stralsund

**Amt Sternberger Seenlandschaft
für die Stadt Brüel
Am Markt 1
19406 Sternberg**

Stadt Sternberg
- Bürgermeister

20. Aug. 2020

Bearb.: Frau Günther
Fon: 03831 / 61 21 44
Fax: 03831 / 61 21 12
Mail: D.Guenther@ba.mv-regierung.de
www.bergamt-mv.de

Reg.Nr. 2165/20
Az. 512/13076/346-20

Ihr Zeichen / vom
7/17/2020

Mein Zeichen / vom
GÜ

Telefon
61 21 44

Datum
8/10/2020

STELLUNGNAHME DES BERGAMTES STRALSUND

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7 „Wohnfläche am Koppelbruch“ der Stadt Brüel

berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund.

Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.

Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahren Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag


Alexander Kattner

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Allgemeine Datenschutzinformation: Der Kontakt mit dem Bergamt Stralsund ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage ist Art. 6 Abs. 1e DSGVO i.V.m. § 4 Abs. 1 DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz

Hausanschrift: Bergamt Stralsund
Frankendamm 17
18439 Stralsund

Fon: 03831 / 61 21 40
Fax: 03831 / 61 21 12
Mail: poststelle@ba.mv-regierung.de

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

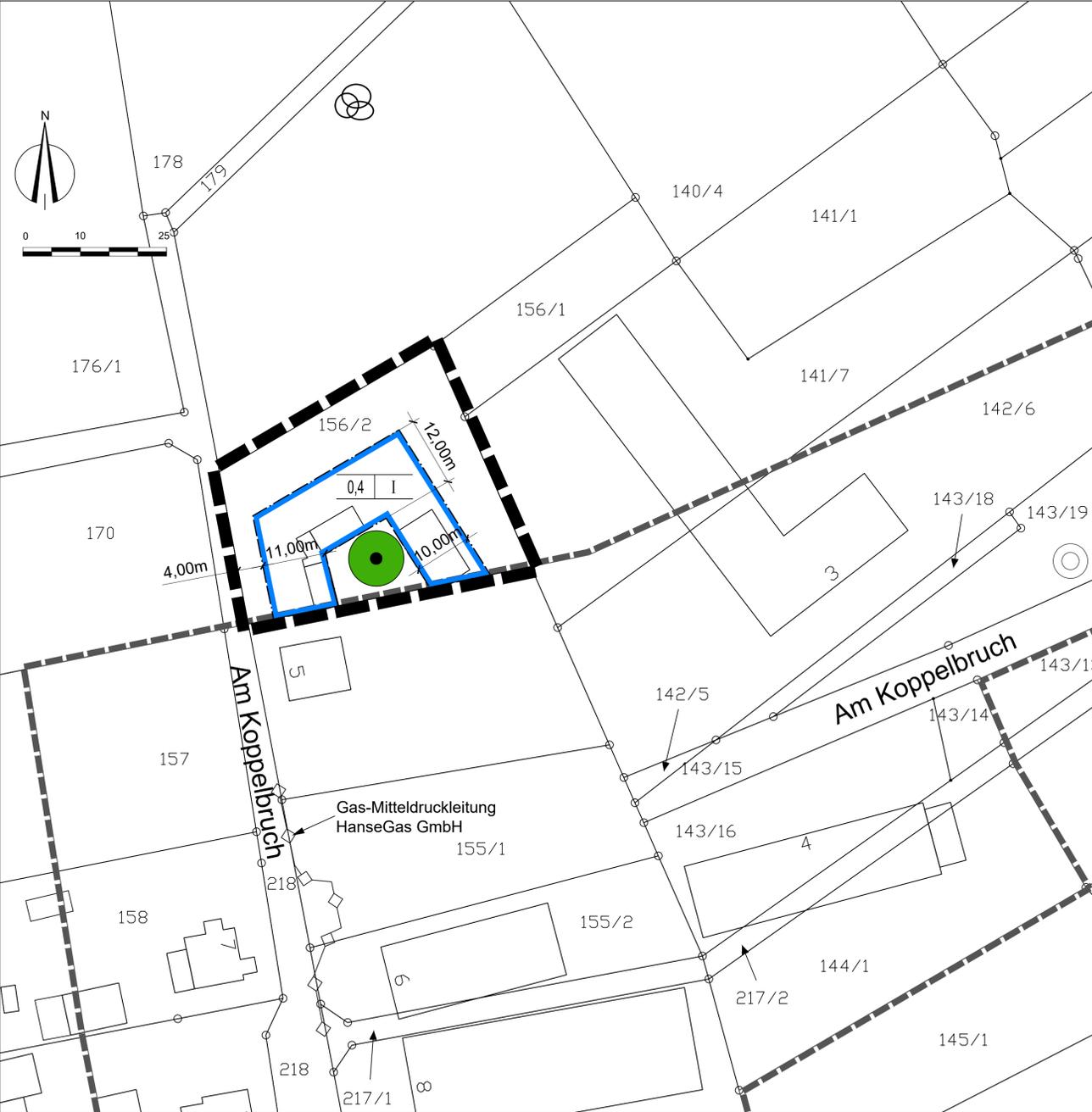
Löschwasserentnahmestelle

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.

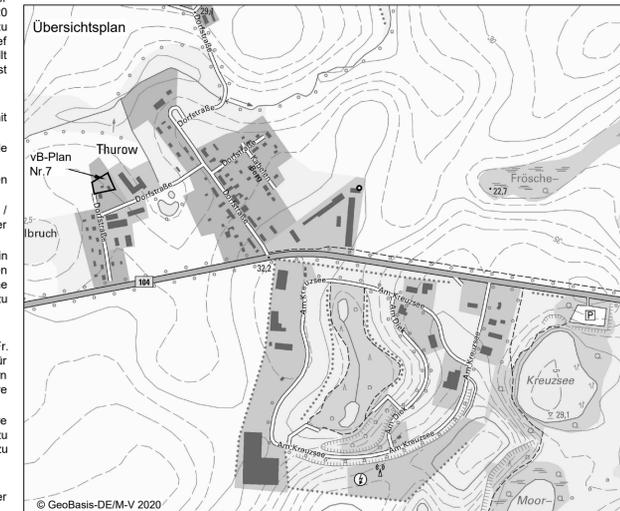
5 Im Rahmen des vorsorgenden Vermeidungsgebotes ist entsprechend der Planzeichnung ein Lesesteinhaufen am Plangebiet anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Der Lesesteinhaufen mit ca. 2 m³ Lesesteinen (Größe 10 bis 20 cm und einigen größeren Steinen) ist mit etwa 0,5 m³ unbelastetem Holz zu durchmischen.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

Siegelabdruck Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

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.

4. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 „Wohnfläche am Koppelbruch“ im Ortsteil Thurow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Brüel,

Siegelabdruck Der Bürgermeister

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.

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 19971 Schwab, Zapfenberg 1 19971 Schwab, Zapfenberg 1 19971 Schwab, Zapfenberg 1	Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Ortel Bürgergemeinschaft Stadt und Landschaftsplanung 19971 Schwab, Zapfenberg 1 19971 Schwab, Zapfenberg 1 19971 Schwab, Zapfenberg 1
--	-----------------	--	--

PLANZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

TOP 6.6

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)

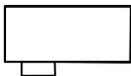


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der
Ortsabordnungssatzung Thurow vom 28.06.2001



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 Brühl
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.

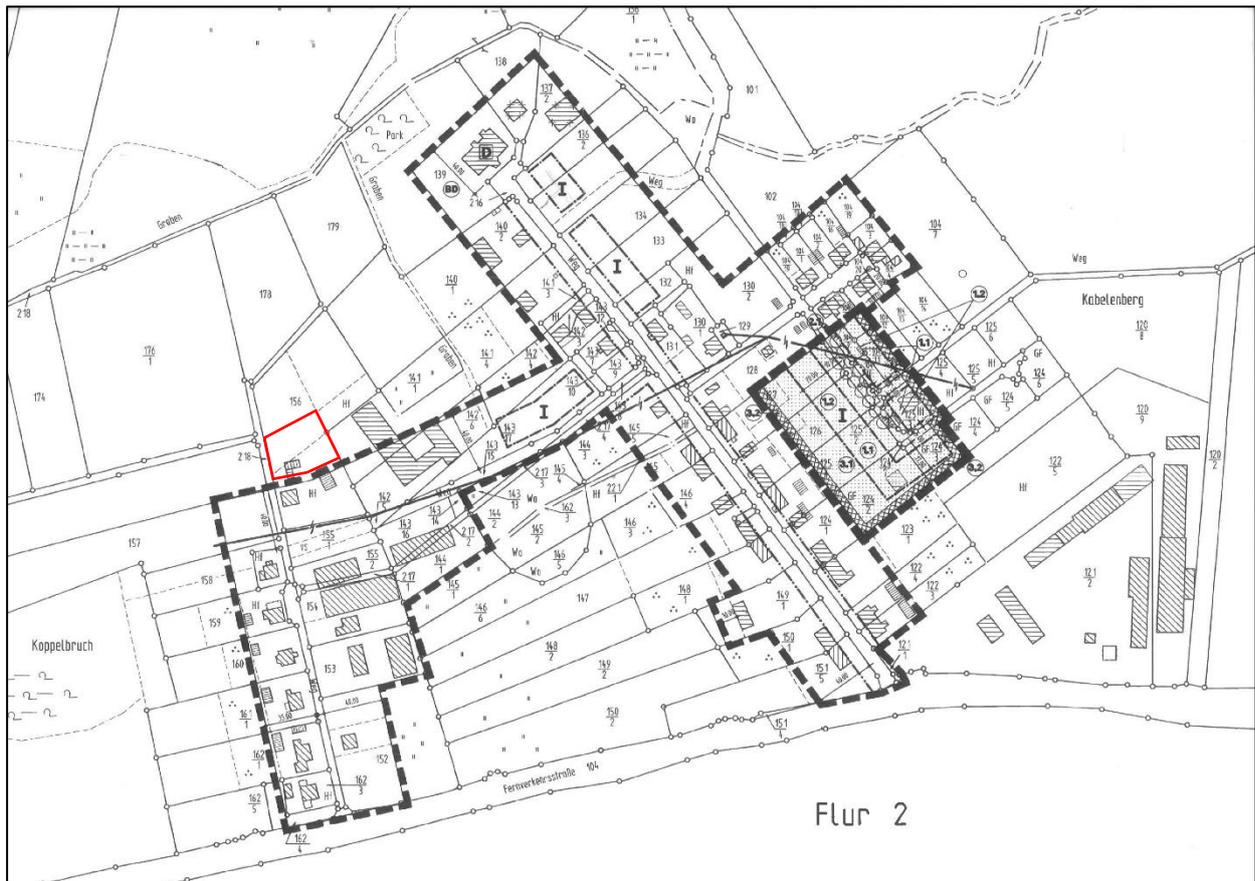


Abbildung 1: Abrundungssatzung und Plangebiet

Am 28.06.2001 wurde von der Stadtvertretung Brüel die Änderung der Ortsabrundungssatzung Thurow beschlossen. Mit diesem Stand trifft die Satzung Festlegungen über die zulässige bauliche Nutzung. Zulässig sind demnach:

- Eingeschossige Gebäude bzw. Wohngebäude
- Erdgeschossfußbodenhöhe bis max. 0,50 m über der zugeordneten Straße bzw. Weg
- Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigung der Hauptflächen von 20° - 40°

Holz Häuser sind grundsätzlich nicht gestattet, ein Holzanteil mit mehr als 50% in der Außenfassade darf nicht überschritten werden.

3. Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich

Die Stadt Brüel liegt im Norden des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Sie wird vom Amt Sternberger Seenlandschaft mit Sitz in Sternberg verwaltet. Zum Gemeindegebiet gehören neben der Stadt Brüel selbst die Ortsteile Keez, Thurow, Golchen und Necheln¹. Umliegend grenzen die Gemeinden Kloster Tempzin, Blankenberg, Weitendorf und Kühlen-Wendorf an. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 277,3 km² auf die sich **2566** Einwohner verteilen (Stand vom 31.12.2019²).

Das Grundzentrum Brüel liegt innerhalb des Naturparks Sternberger Seenland, der sich östlich des Schweriner Sees in der Landschaftszone *Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte*

¹ Hauptsatzung der Stadt Brüel

² Statistisches Amt M-V – Bevölkerungsstand der Kreise, Ämter und Gemeinden 2019

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 Brühl 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.

Vollgeschoss

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 Biotope/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 unbebauter 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 derzeit möglichsten 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>	Firnisländendes 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>Coronella 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

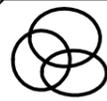
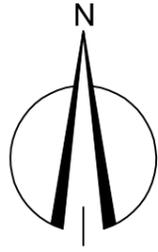
mit ca. 2 m³ Lesesteinen (Größe 10 bis 20 cm und einigen größeren Steinen) ist mit etwa 0,5 m³ unbelastetem Holz zu durchmischen. Dieses Gemenge wird in eine etwa 0,5 Meter tief ausgeschobene bzw. ausgebaggerte Senke in der Größe von etwa 2 m² gefüllt und mit anstehendem Boden überdeckt. *Die Umsetzung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



TOP 6.6

178

179

140/4

141/1

156/1

176/1

141/7

142/6

156/2

12,00m

0,4 I

11,00m

10,00m

4,00m

170

143/18

143/19

3

Am Koppelbruch

Am Koppelbruch

143/13

157

142/5

143/15

143/14

Gas-Mitteldruckleitung
HanseGas GmbH

155/1

143/16

218

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: Dipl.-Ing. Martin Prütz Bürogemeinschaft Stadt und Landschaftsplanung 19057 Schwarm, Ziegelweg 3 Telefon: 0385 48975860 e-mail: info@stl-buero.de Fax: 0385 48975869
Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) Gemarkung Thurow / Flur 1	Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Ortel Bürogemeinschaft Stadt und Landschaftsplanung CAD - Zeichnen - GIS - Computerservice 19057 Schwarm, Ziegelweg 3 Telefon: 0385 48975862 e-mail: f.ortel@stl-buero.de Fax: 0385 48975869
Maßstab 1 : 500	

Stadt Brüel

Vorlage - Nr.: BV-033/2020
 Datum: 24.09.2020
 Vorlageart: Beschlussvorlage

Betr.: Abwägungsbeschluss für die 5. Änderung des B-Plans Nr. 2 "Wohngebiet Mühlenberg" 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 hat am 25.09.2019 die Aufstellung der 5. Änderung des B-Plans Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg“ beschlossen.

Die Offenlage u. die Trägerbeteiligung wurden durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden entsprechend der Abwägungsempfehlung (siehe Anlage) berücksichtigt oder zur Kenntnis genommen. Die Einwände sind von dem Abwägungsergebnis zu benachrichtigen.

Begründung:

Die Stadtvertretung der Stadt Brüel hat die während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen mit folgendem Ergebnis geprüft: siehe Anlage

Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.

Der Bürgermeister wird beauftragt, der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die Stellungnahmen vorgebracht haben, das Abwägungsergebnis mitzuteilen

Finanzielle Auswirkungen

Ja	
Nein	X

ÜPL	
APL	

Betrag in €:	
Produktsachkonto:	
Haushaltsjahr:	
Deckungsvorschlag	

Anlagen:

Abwägungsunterlagen B-Plan Nr. 2, 5. Änderung

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brühl

„Wohngebiet Mühlenberg“

Abwägungsunterlagen

Stand:
22.09.2020

Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB

Fachstimmungen der Träger öffentlicher Belange
und
Nachbargemeinden

**Stellungnahmen im Rahmen der
Offenlage
gem. § 3 Abs.2 BauGB**

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

Auswertung der Behördenbeteiligung gem. § 4(2) BauGB, Auswertung von Stellungnahmen aus dem Offenlageverfahren:

Im Rahmen der Beratungen mit der Bauverwaltung/Bauausschuß/Stadtvertretung wurden die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, Nachbargemeinden, Bürgern ausgewertet, berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen:

Berücksichtigte Stellungnahmen:

(die unmittelbar in den B-Plan/Begründung/Umweltbericht eingestellt wurden):

Landkreis Ludwigslust- Parchim; untere Naturschutzbehörde

Ergänzung grünordnerischer und artenschutzrechtlicher Festsetzungen

Bauausschuß der Stadt Brüel

Anpassung der Festsetzungen zu Einfriedungen und Vorgartengestaltung

WEMAG

Nachrichtliches Nachtragen von E-Leitungen und Leitungsrechten in Planzeichnung

Stellungnahmen, die mit Hinweisen zur Kenntnis genommen werden:

Landkreis Ludwigslust- Parchim; BAE Brüeler Abwasserentsorgungsgesellschaft mbH; Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg; HanseGas GmbH, Telekom; WEMAG; 50 Hertz; Landesamt für innere Verwaltung;

→ Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen, die keine Einwände angezeigt haben:

**Raumordnung, Landkreis Ludwigslust-Parchim; Bergamt Stralsund
Hansegas GmbH; Landesamt für innere Verwaltung; Staatliches Amt für
Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg; Telekom, WEMAG; BAE Brüeler
Abwasserentsorgungsgesellschaft mbH; 50 Hertz; Landesamt für Umwelt, Naturschutz
und Geologie; Gemeinde Blankenberg; Gemeinde Kloster Tempzin; Gemeinde
Weitendorf; Gemeine Kuhlen-Wendorf**

→ Keine Einwände.

Stellungnahmen, die Einwände angezeigt haben

Bürger Hans Werner Lübcke

→ Bedenken zurückgewiesen.

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

Behördenbeteiligung gem. § 4(2) BauGB Abwägung der Stellungnahmen der Fachbehörden

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg



Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin

Amt Sternberger Seenlandschaft
Für die Stadt Brüel
Am Markt 1
19406 Sternberg

Bearbeiterin: Frau Eberle
Telefon: 0385 588 89 141
E-Mail: jana.eberle@afnlwm.mv-regierung.de
AZ: 110-506-82/20
Datum: 05.08.2020

nachrichtlich: LK LUP (Fachdienst Bauordnung), EM VIII 360

Landesplanerische Stellungnahme zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg“ der Stadt Brüel

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom: 15.07.2020 (Posteingang: 22.07.2020)
Ihr Zeichen: --

Sehr geehrter Herr Brümmer,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) Mecklenburg-Vorpommern, Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM) beurteilt.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat der Entwurf der 5. Änderung des B-Plans Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg“ der Stadt Brüel bestehend aus Planzeichnung und Begründung (Stand: April 2019) vorgelegen.

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Stadt Brüel, die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen u. a. für die Entwicklung von Einzel- und Doppelhäusern anstelle einer ursprünglich vorgesehenen Reihenhausbebauung zu schaffen.

Für das Gebiet der Stadt Brüel besteht kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan.

Raumordnerische Bewertung

Das Vorhaben wurde bereits mit landesplanerischer Stellungnahme vom 12.06.2019 bewertet. Durch das Vorhaben werden die Grundzüge der Planung nach raumordnerischen Maßstäben nicht berührt.

Anschrift:
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
E-Mail: poststelle@afnlwm.mv-regierung.de

ZUSTIMMUNG

ZUSTIMMUNG

Bewertungsergebnis

Der 5. Änderung des B-Plans Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg“ der Stadt Brüel stehen keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

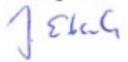
Abschließende Hinweise

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Die Gebietskörperschaft wird gebeten, dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ein Exemplar (Text- und Kartenteil) des rechtskräftigen Planes zur Übernahme in das Raumordnungskataster gem. § 19 LPIG zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Jana Eberle

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

Behördenbeteiligung gem. § 4(2) BauGB Abwägung der Stellungnahmen der Fachbehörden

Landkreis Ludwigslust-Parchim | FD 63 | PF 12 63 | 19362 Parchim

Der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim

Amt Sternberger Seenlandschaft
Der Amtsvorsteher
Am Markt 1

19406 Sternberg

Aktenzeichen
BP 190037

Stadtsiegel
Stadt Sternberg
Bürgermeister
26. Aug. 2020
Eingangsnr.: 10239

Organisationseinheit
Fachdienst Bauordnung, Straßen- und Tiefbau

Ansprechpartner
Herr Ziegler

Telefon 03871 722-6313
Fax 03871 722-77 6313

E-Mail carsten.ziegler@kreis-lup.de

I	II	III	IV
V	EB		

Dienstgebäude
Ludwigslust

Zimmer
B 309

Datum
20.08.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

Betrifft: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Hier: Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust-Parchim zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Wohngebiet Mühlenberg" der Stadt Brüel, Amt Sternberger Seenlandschaft

Bezug: Schreiben des Amtes vom 15.07.2020; PE: 21.07.2020

Planzeichnung M 1: 1000 vom 13.05.2020

Begründung zum Entwurf vom 29.06.2020 einschl. Umweltbericht vom 14.05.2020

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 14.05.2020

Die eingereichten Unterlagen zu o.g. Planung der Stadt Brüel wurden durch Fachdienste des Landkreises Ludwigslust-Parchim geprüft.

Im Ergebnis der Prüfung äußert der Landkreis Ludwigslust-Parchim nachfolgende Anregungen:

FD 33 – Bürgerservice / Straßenverkehr

Bezüglich der 5. Änderung des B-Plans bestehen unter Einbeziehung des für diesen Bereich aufgestellten und mehrfach abgestimmten Verkehrskonzepts grundsätzlich keine Bedenken.

Zwischen Baublock 2 und 9 ist der Weg in der Vergangenheit eingezogen worden. Motorisierter Fahrzeugverkehr ist nicht mehr zulässig - soll das so beibehalten werden, darf dieser Weg nicht als Erschließung/Anbindung der Grundstücke dort genutzt werden. Die zukünftige Beschilderung –nach Umbau der Kreuzungsbereiche- ist hier formell noch zu beantragen.

FD 38 – Brand- und Katastrophenschutz

Seitens des FD Brand- und Katastrophenschutz gibt es zum o.g. Vorhaben keine / folgende Bedenken und Hinweise.

Hinweise: keine

FD 33 Bürgerservice/Straßenverkehr

Der Hinweis bezüglich des Weges zwischen den Baublöcken 2 und 9 wird zur Kenntnis genommen. Zu dieser Problematik muss sich die Stadt Brüel erklären, wie zukünftig hier verfahren werden soll.

FD 38-Brand und Katastrophenschutz

Keine Bedenken.

FD 53 – Gesundheit

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen wird durch den Fachdienst Gesundheit des Landkreises Ludwigslust-Parchim folgende Stellungnahme abgegeben:

Gegen die o.g. Änderung des Bebauungsplanes gibt es seitens des Fachdienstes Gesundheit des Landkreises Ludwigslust-Parchim keine grundsätzlichen Einwände.

FD 62 – Vermessung und Geoinformation

Als Träger öffentlicher Belange bestehen **keine Einwände**.

Hinweis:

Die Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern im Plan sind wegen der Verkleinerung schlecht erkennbar. Im an das Plangebiet nordöstlich angrenzenden Bereich fehlt die Flurstücknummer 109/7 und die Nummer 110/5 ist in rot schlecht zu lesen.

FD 63 – Bauordnung, Straßen- und TiefbauBauleitplanung

Nach Einsichtnahme in den mir zur Beurteilung übergebenen Satzungsentwurf (Planstand: Entwurf, Mai/Juni 2020) konnte ich feststellen, dass meine Stellungnahme vom 21.06.2019 berücksichtigt und in die Planungsunterlagen eingearbeitet wurden.

Nachfolgend möchte ich ergänzend auf die erforderlichen Bekanntmachungen im Verfahrensablauf hinweisen, diese sind entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde vorzunehmen, ggf. gelten in „Corona-Zeiten“ die Ersatzbekanntmachungen gemäß dem Plansicherstellungsgesetz (PlanSIG) (BGBl. Teil I Nr.24 vom 20.05.2020) und sind zu beachten.

FD 67 – Immissionsschutz / Abfall

Aus Sicht des **Immissionsschutzes** wird zum oben genannten Planvorhaben wie folgt Stellung genommen:

Auflagen

1. Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg“ der Stadt Brüel umfasst in der Gemarkung Brüel Flur 1 mehrere Flurstücke und Flur 2 mehrere Flurstücke. Mit dem Planvorhaben sollen die Flurstücke als Flächen zur Entwicklung eines reinen Wohngebietes ausgewiesen, somit sind die Immissionsrichtwerte eines reinen Wohngebietes maßgebend.

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

- tags (06.00 – 22.00 Uhr) - 50 dB (A)
- nachts (22.00 – 06.00 Uhr) - 35 dB (A)

nicht überschritten werden.

2. Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen und Kinderspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen die oben genannten Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden (§ 22 Abs. 1a BImSchG).

Der Lärm spielender Kinder stellt danach keine immissionsschutzrechtlich relevante Störung dar, so dass ein in einem Wohngebiet oder in der Nähe eines Wohngebietes angelegter Kinderspielplatz im Rahmen seiner bestimmungsgemäßen Nutzung unter Anwendung eines großzügigen Maßstabes von den Nachbarn grundsätzlich als sozialadäquat zu dulden ist

3. Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schalltechnische, bautechnische und organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten.
4. Eine Blendwirkung der eingesetzten Module einer Solaranlage ist für die Umgebung auszuschließen. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

FD 53- Gesundheit

Keine Bedenken.

FD 62 Vermessung und Geoinformation

Keine Bedenken.

Der Hinweis zu den fehlenden Flurstücknummern scheint falsch zu sein. Anhand der vorliegenden Unterlagen konnte der Hinweis nicht nachvollzogen werden.

Ergänzung: siehe letzte Seite

FD 63 BauordnungBauleitplanung

Keine Bedenken.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist zu berücksichtigen.

FD 67 Immissionsschutz / Abfall

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Anwendung einer Antireflexionsbeschichtung bei Solarmodulen ist bereits festgesetzt.

5. 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 reinen Wohngebiet eingehalten werden:

Schalleistungspegel nach Herstellerangabe in dB(A)	36	39	42	45	48	51	54	57	60	63	66
Abstand in m	0,8	1,2	1,9	3,0	4,5	6,7	9,7	13,9	19,7	25,4	31,8

6. 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 Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) einzuhalten.

FD 68 – Natur, Wasser, Boden

Naturschutz

Belang	Betroffenheit		Erheblichkeit/Prüferfordernis		Nachforderung		Nebenbestimmungen	
	Ja	nein	Ja	nein	Ja	Nein	Ja	nein
allgemeine Belange-Veränderung der Bodenoberfläche; nicht besonders geschützte Gehölze	X		X		X		X	
Einzelbaumschutz (§ 18 NatSchAG M-V)	X		X					
Alleenschutz (§ 19 NatSchAG M-V)		X						
Naturdenkmale (Naturdenkmalverordnung Landkreis)		X						
Biotopschutz (§ 20 NatSchAG M-V)		X						
Gewässerschutzstreifen (§ 29 NatSchAG M-V)		X						
NSG (Verordnung des Landes M-V oder alter Schutz)		X						
LSG (Verordnung Landkreis)		X						
Natura 2000 (§33- § 34 BNatSchG)		X						
Artenschutz (§ 44 Abs. 5 BNatSchG)	X		X		X		X	

Die genannten Mindestabstände sind bereits Bestandteil der Satzung.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu berücksichtigen.

FD 68 – Natur, Wasser, Boden

Naturschutz

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Gegen die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Wohngebiet Mühlenberg" der Stadt Brüel bestehen keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Hinweise bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Eingriffsreglung

Der Punkt 1.1 der grünordnerischen Festsetzungen im Teil B – Text des Satzungsentwurfs ist noch dahingehend zu ergänzen, dass Bäume auch im Traufbereich nicht beschädigt werden dürfen. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Auch Schwenkarbeiten durch jegliche Fahrzeuge sind nur außerhalb der Kronenbereiche zulässig. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTVE-StB) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis).

In den in Teil B – Text ist noch ein zusätzlicher Punkt aufzunehmen. Die eingezeichneten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Geltungsbereich sind zum Erhalt festzusetzen. Eine Formulierung wie: „Im Bereich der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vorhandene einheimische und standortgerechte Gehölze dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind artengleich und in der Qualität 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu ersetzen.“ ist erforderlich.

Den Punkten 3.1 sowie 3.2 der grünordnerischen Festsetzungen im Teil B – Text des Satzungsentwurfs ist noch ergänzend hinzuzufügen, dass die Kompensationsmaßnahmen zur Ackerkante hin durch mindestens 15 Stück Eichenspaltpfähle in maximal 20 m Abstand zueinander auf Dauer zu sichern sind.

Für die Kompensationsmaßnahmen unter Punkt 3.1 A1 - Anlage einer freiwachsenden Hecke sowie unter Punkt 3.2 A2 – Anlage von naturnahen Wiesen auf Acker als Habitate für Zauneidechsen und Brutvögel der grünordnerischen Festsetzungen im Teil B – Text des Satzungsentwurfs sind die Eintragungen einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nach § 1090 BGB zur Unterlassung von landwirtschaftlicher Bewirtschaftung, Ausübung eines gewerblichen Betriebes sowie sonstiger Tätigkeiten, die der Entwicklung und dem dauerhaften Erhalt dieser Kompensationsmaßnahmen für Zwecke des Naturschutzes entgegenstehen, für die betreffenden Flurstücke vorzunehmen und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu Baubeginn einzureichen. Nur so kann gewährleistet werden, dass die festgelegten Maßnahmen dauerhaft geduldet werden (auch von eventuellen Rechtsnachfolgern etc.) und alle Maßnahmen zu unterlassen sind, die der Zielsetzung der Zuordnungsfestsetzungen zuwiderlaufen.

Es ist noch der Punkt Naturschutzfachliche Hinweise im Teil B – Text mit nachfolgend genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ergänzend aufzunehmen:

- 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.
- Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, dafür sind die Flächen vor dem Befahren mit Baumaschinen zu sichern oder es sind Bodenschutzmatte vorzusehen.
- 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.
- 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.

Begründung

Vorgelegt wurden folgende Unterlagen:

- Entwurf der Satzung der Stadt Brüel über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Wohngebiet Mühlenberg" erstellt von den Architekten und Stadtplaner Stutz & Winter mit Stand vom 13. Mai 2020
 - o Teil A – Planzeichnung
 - o Teil B - Text
- Entwurf der Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Wohngebiet Mühlenberg" mit Stand vom 29. Juni 2020
- Umweltbericht erstellt von Umwelt & Planung Bürogemeinschaft Schoppmeyer und Lebahm mit Stand vom 14.05.2020

Die textliche Festsetzung II, Pkt. 1.1 der grünordnerischen Festsetzungen zum Baumschutz wird um den Kronentraufbereich ergänzt. Die Erläuterungen dazu werden zur Kenntnis genommen.

Die Forderung ist entbehrlich, da keine Flächen zum Erhalt von Bäumen, Stäuchern und sonstigen Bepflanzungen im B-Plan festgesetzt sind. (PLZV 13.2.2)

Für die Maßnahmen II, Pkt. 3.1 und 3.2 werden die Eichenspaltpfähle mit einem max. Abstand von 20m zueinander festgesetzt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind durch die Stadt Brüel zu berücksichtigen.

Vor Baubeginn ist die Eintragung einer Dienstbarkeit zur Unterlassung von landwirtschaftlicher Bewirtschaftung oder Tätigkeiten, die der Entwicklung und dem dauerhaften Erhalt dieser Kompensationsmaßnahme zum Zwecke des Naturschutzes entgegenstehen, für die betreffenden Flurstücke vorzunehmen und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Die naturschutzfachlichen Hinweise werden in den B-Plan unter Pkt. IV- Hinweise aufgenommen.

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt von Umwelt & Planung Bürogemeinschaft Schoppmeyer und Lebahn mit Stand vom 14.05.2020

Das geplante Vorhaben stellt gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 12 NatSchAG M-V¹ einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfordert.

Im Begründungsentwurf auf Seite 13 bzw. im Umweltbericht auf Seite 33 ff. sind Maßnahmen der Vermeidung und Minderung von Auswirkungen erläutert und festgelegt. Soweit Maßnahmen der Vermeidung oder Minderung begründet sind, müssen diese als Festlegung oder Hinweis in den Satzungsentwurf aufgenommen werden. Nur dann werden diese verbindlich. Textliche Angaben oder Erklärungen in einem Begründungsentwurf bzw. im Umweltbericht dienen der Herleitung, Erläuterung und Begründung, bleiben aber letztendlich unverbindlich. Verbindlich werden nur diejenigen Festlegungen und Hinweise, die konkret im Satzungsentwurf dargestellt sind. Hier bedarf es noch kleinerer Ergänzungen damit die naturschutzrechtlichen Belange ausreichend berücksichtigt werden.

Hinweis

Den Bebauungsplan legt eine Gemeinde als Satzung (Ortsrecht) fest. Die Gemeinde legt mit dem Bebauungsplan die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs fest und welche Nutzungen auf einer bestimmten Gemeindefläche zulässig sind. Zudem werden u.a. die Art und das Maß der baulichen Nutzung bestimmt. Die rechtsverbindlichen Festsetzungen sind von der Gemeinde als Satzungsgeber und allen Bürgern zu beachten. Die Kompensationsmaßnahmen sind vom Satzungsgeber gemäß § 17 Absatz 6 BNatSchG² selbst in das Kompensationsverzeichnis des Landes M-V einzutragen, in angemessener Zeit umzusetzen bzw. in Zusammenarbeit mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim auf Umsetzung zu kontrollieren.

Artenschutz

Stellungnahme zum speziellen Artenschutz nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (Maik Thielmann, Tel. 03871-722-6813, E-Mail: maik.thielmann@kreis-lup.de)

Gegen das Vorhaben bestehen aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken, wenn die bereits im Textteil – B festgelegten Maßnahmen wie folgt ergänzt und umgesetzt werden.

In der Maßnahme V_{AFB2} ist zu ergänzen:

1. Die Reptilienschutzzaune sind bis Ende Februar durch fachkundiges Personal aufzubauen und über die gesamte Abfang- und Bauperiode in Stand zu halten.
2. Die Maßnahme ist durch eine ökologische Baubegleitung zu dokumentieren. Die Protokolle sind der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim unaufgefordert nach Abschluss der Maßnahme einzureichen.

In der Maßnahme CEF_{AFB1} ist zu ergänzen:

1. Die Maßnahme ist vor Beginn der Bauarbeiten umzusetzen. Die Kompensationsfläche muss zum Beginn der Bauarbeiten voll entwickelte Habitatstrukturen aufweisen.

Begründung

Auf den Vorhabenflächen wurde durch eine Kartierung das Vorkommen von Zauneidechsen nachgewiesen. Die Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) sind gemäß Anhang IV der Richtlinie 92/43 EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie; ABl. EG Nr. L 206/7 vom 22.7.92) geändert durch Richtlinie 97/62 des Rates vom 27. Oktober 1997 (Abl. EG Nr. L 305/42) gelistet und damit aufgrund des § 7 Abs. 2 Nr. 14 b BNatSchG als streng geschützt aus den besonders geschützten Arten herausgehoben.

Gemäß § 44 Abs. 1 Ziffer 1-3 BNatSchG ist es verboten:

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

¹ Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzauführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBi. M-V S. 66), letzte berücksichtigte Änderung vom 5. Juli 2018 (GVOBi. M-V S. 221, 228)

² Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu berücksichtigen.

Artenschutz

Keine Bedenken.

Die Maßnahme V_{AFB2} wird entsprechend des Hinweises überarbeitet und ergänzt. Die geforderte ökologische Baubegleitung ist bereits Bestandteil der Festsetzung.

Für die CEF_{AFB1}-Maßnahme wird der Hinweis mit aufgenommen, dass diese vor Beginn der Bauarbeiten umzusetzen ist. Die Erläuterung dazu wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu berücksichtigen.

Wasser- und Bodenschutz

	Gewässer I. und II. Ordnung	Abwasser	Grundwasserschutz	Bodenschutz	Anlagen wgf. Stoffe	Hochwasserschutz	Gewässer-ausbau
Keine Einwände	28.07.20 Plückhahn	28.07.20 Plückhahn	28.07.20 Plückhahn	07.08.2020 Krüger			
Bedingungen/Aufl./ Hinw. laut Anlage							
Ablehnung lt. Anlage							
Nachforderung lt. Anlage							

Begründung

Die Auflagen entsprechen dem Vorsorgegrundsatz zum Gewässer- und Bodenschutz und sind verhältnismäßig. Sie beruhen auf § 107 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V, §§ 5 Abs. 1, 6 Abs. 1, 100 Abs. 1, 101 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz, §§ 1, 2, 13, 14 Landesbodenschutzgesetz M-V und §§ 1, 4 Abs. 5, 7 Bundes-Bodenschutzgesetz.

FD 70 - Abfallwirtschaft

Für Verkehrsflächen zur inneren Erschließung sollen die Vorgaben der RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Straßen und Wendeanlagen) für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge und die DGUV Information 214-033 (Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen) berücksichtigt werden. Dabei sind auch die Schleppkurven in den Kurvenbereichen angemessen zu berücksichtigen. Eine solche grundsätzliche Anforderung muss insbesondere für neu zu errichtende Verkehrswege gelten.

Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt grundsätzlich von der dem jeweiligen Grundstück nächstliegenden, öffentlichen und von den Abfallsammelfahrzeugen befahrbaren Straße. Grundstücke nicht direkt an einer öffentlichen Straße oder an Straßen ohne Wendemöglichkeit (Stichstraßen, Sackgassen) liegen, werden durch die Abfallsammelfahrzeuge nicht angefahren.

Die Abfallsammelbehälter bzw. die zur Abholung bereitzustellenden Abfälle sind in diesem Fall von den Grundstückseigentümern/Nutzern am Tag der Abfuhr an die nächste, öffentliche und von den Abfallsammelfahrzeugen befahrbaren Straße zu bringen. Die betroffenen Eigentümer/Nutzer im östlichen Plangebiet, deren Grundstücke nicht direkt an „Am Mühlenberg“ liegen und die betroffenen Eigentümer/Nutzer im südlichen Plangebiet, deren Grundstücke nicht direkt an der „Hinstorff-Straße“ liegen, sondern an den (geplanten) Stichwegen (Baublocks/Baufelder 11 und 21), sind hierüber in geeigneter Weise durch den Vorhabenträger zu informieren.

Es wird darum gebeten, dass sich Vorhabenträger und Abfallwirtschaftsbetrieb über mögliche Konkretisierungen (tatsächliche Ausbaubreite, Stellplätze für Abfallbehälter) im weiteren Planungsprozess rechtzeitig abstimmen.

Weitere Einwände, Hinweise oder Bedenken bestehen aus der Sicht der öffentlichen Abfallentsorgung nicht.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag



Ziegler

SB Bauleitplanung

Wasser- und Bodenschutz

Keine Bedenken.

FD 70 – Abfallwirtschaft

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu berücksichtigen.

Für die genannten Planbereiche wurden im B-Plan entsprechende temporäre Aufstellflächen für die Abfallbehälter ausgewiesen. Am Entsorgungstag sind die Müllgefäße dorthin zu verbringen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu berücksichtigen.

Landkreis Ludwigslust –Parchim
62 - Fachdienst Vermessung u. Geoinformation

Ludwigslust, 21.09.2020

Fachdienst 63 - Bauordnung
Bauleitplanung
z.H. Herrn Ziegler
im Hause

AZ: BP 190037

Fachdienst 62 - Vermessung

Keine Einwände.

**5.Änderung des B-Planes Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg“ der Stadt Brüel,
Amt Sternberger Seenlandschaft**

Als Träger öffentlicher Belange bestehen **keine Einwände**.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Müller

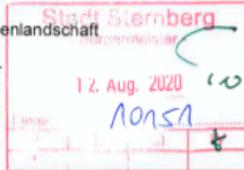
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brüel, „Wohngebiet Mühlenberg“

Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg



StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Amt Sternberger Seenlandschaft
Der Amtsvorsteher
z.H. Herrn Brümmer
Am Markt 1
19406 Sternberg



Telefon: 0385 / 59 58 6-151
Telefax: 0385 / 59 58 6-570
E-Mail: Andrea.Geske@staluum.v-mv-regierung.de
Bearbeitet von: Andrea Geske

AZ: StALU WM-189-20-5122-76020
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 7. August 2020

5. Änderung des B-Plans Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg“ der Stadt Brüel

Ihr Schreiben vom 15.07.2020

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die vorgelegten Unterlagen wurden aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Landwirtschaftliche Belange sind betroffen. Für die Kompensationsmaßnahmen werden Flächen des Feldblockes DEMVLI084CD20141 in Anspruch genommen. Damit wird diese Ackerfläche dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Die Bodennutzung ist der wesentlichste Produktionsfaktor der Landwirtschaft. Boden ist nicht vermehrbar. Daher ist der Verbrauch an landwirtschaftlicher Nutzfläche auf ein absolut notwendiges Maß zu beschränken. Die Nutzer dieser Flächen sind rechtzeitig über die Planungen zu informieren, damit sie Vorkehrungen für die Anbauplanung, Bestellung und gegeben falls Ernte treffen können.

Weitere Bedenken und Anregungen werden nicht geäußert.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

Hausanschrift:

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
Bleicherufer 13
19053 Schwerin

Telefon: 0385 / 59 58 6 - 0
Telefax: 0385 / 59 58 6 - 570
E-Mail: poststelle@staluum.v-mv-regierung.de

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der Kontakt mit dem StALU Westmecklenburg ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.stalu-mv.de/Service/Datenschutz/.

Behördenbeteiligung gem. § 4(2) BauGB Abwägung der Stellungnahmen der Fachbehörden

Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die gegebenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu berücksichtigen.

Integrierte ländliche Entwicklung

Keine Bedenken.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.

3.2 Wasser

Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

3.3 Boden

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung sind keine Anlagen bekannt, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt oder angezeigt wurden.

Im Auftrag

Henning Remus

Naturschutz, Wasser und Boden

Naturschutz

Keine Bedenken. Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Wasser

Keine Bedenken.

Boden

Die gegebenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu berücksichtigen.

Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Keine Bedenken.

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

Von: toeb@lung.mv-regierung.de
Betreff: 19185, 5. Änd. Bebauungsplan Nr. 2 "Wohngebiet Mühlenberg" Stadt Brüel
Datum: 5. August 2020 um 15:11
An: bruemmer@stadt-sternberg.de



Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an o. g. Vorhaben.

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V gibt zu den eingereichten Unterlagen vom 21.07.2020 keine Stellungnahme ab.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Uta Albrecht

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V
Goldberger Straße 12
18273 Güstrow
Tel. 03843/777-134
Fax 03843/777-9134

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der telefonische, schriftliche oder elektronische Kontakt mit dem Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden. Rechtsgrundlage hierfür ist Art. 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) der Europäischen Union in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Landesdatenschutzgesetz (DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie hier: <https://www.regierung-mv.de/Datenschutz>

Behördenbeteiligung gem. § 4(2) BauGB Abwägung der Stellungnahmen der Fachbehörden

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das LUNG **keine Stellungnahme** abgibt.

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

Behördenbeteiligung gem. § 4(2) BauGB Abwägung der Stellungnahmen der Fachbehörden

BAE Brüeler Abwasserentsorgungsgesellschaft mbH

BAE Brüeler Abwasserentsorgungsgesellschaft mbH
über: WEMAG AG, PF 11 04 54 19004 Schwerin

Schulstraße 19
19412 Brüel
Telefon (0385) 7 55-22 81
Telefax (0385) 7 55-14 15

Amt Sternberger Seenlandschaft
Amt für Bau und Liegenschaften, Herrn Brümmer
Am Markt 1
19406 Sternberg

Stadt Sternberg
21. Aug. 2020
102M
X

I	II	III	X
V	VI		

Unser Zeichen stg
Ansprechpartner Frau Stolzenburg
baerbel.stolzenburg@wemag.com
Durchwahl (0385) 7 55 - 22 81
Direktfax (0385) 7 55 - 14 15

Brüel, den 20.08.2020

Beteiligung der TÖB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur 5. Änderung des B-Plans Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg“ der Stadt Brüel

Sehr geehrter Herr Brümmer,

wir erhielten Ihr Schreiben vom 15.07.2020 mit der Entwurfsfassung vom 13.05.2020 mit der Bitte um Stellungnahme.

Auf der Grundlage der Vorgaben zum Originalplan des B-Planes Nr. 2 der Stadt Brüel „Wohngebiet Mühlenberg“ ist von der Stadt Brüel in den Jahren bis 1996 eine zentrale öffentliche Schmutz- und Regenwasserentsorgung errichtet worden, die in das Anlagevermögen der BAE Brüeler Abwasserentsorgungsgesellschaft mbH übertragen wurde.

Die Änderung der Baublöcke führt dazu, dass durch die Teilung vorhandener Grundstücke geplante Grundstücke nicht mehr über die vorhandene zentrale öffentliche Schmutz- und Regenwasserentsorgung entsorgt werden können.

Damit besteht, insbesondere für neu geplante Grundstücke in den Baublöcken 9 und 22, keine Möglichkeit des Anschlusses an die Einrichtungen der zentralen öffentlichen Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung der Stadt Brüel. Ein Anschluss erfordert Investitionen durch die BAE, die als Beteiligungsgesellschaft der Stadt Brüel bei der Finanzierung von Investitionen von der dauerhaften finanziellen Leistungsfähigkeit der Stadt Brüel abhängig ist.

Es gelten die satzungsrechtlichen Regelungen der Entwässerungssatzung der Stadt Brüel.

Mit freundlichen Grüßen

BAE
Brüeler Abwasserentsorgungsgesellschaft mbH

Bärbel Stolzenburg
Geschäftsführerin

Edwin Junghans
Geschäftsführer

Sitz der Gesellschaft: Brüel
Amtsgericht Schwerin
Handelsregister B 6954
Steuernummer: 090/125/00227

Vorsitzender
des Aufsichtsrates:
Burkhard Liese

Geschäftsführung:
Bärbel Stolzenburg
Edwin Junghans

Bankverbindung:
IBAN DE82 1203 0000 0000 2518 27
BIC BYLADEM1001

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu berücksichtigen.

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

Behördenbeteiligung gem. § 4(2) BauGB Abwägung der Stellungnahmen der Fachbehörden



Bergamt Stralsund



Projekt Stralsund
Postfach 1133 - 18411 Stralsund

Amt Sternberger Seenlandschaft - Bürgermeisterei
für die Stadt Brüel
Am Markt 1
19406 Sternberg

20. Aug. 2020
Eingeh.: 10210

I	II	III	IV
V	EB		X

Bearb.: Frau Günther
Fon: 03831 / 61 21 0
Fax: 03831 / 61 21 12
Mail: D.Guenther@ba.mv-regierung.de
www.bergamt-mv.de

Reg.Nr. 2183/20
Az. 512/13076/348-20

Ihr Zeichen / vom
7/15/2020

Mein Zeichen / vom
GÜ

Telefon
61 21 44

Datum
8/10/2020

STELLUNGNAHME DES BERGAMTES STRALSUND

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

5. Änderung des Bebauungsplan Nr.27 „Wohngebiet Mühlenberg“ der Stadt Brüel

berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund.

Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.

Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag



Alexander Kattner

Missbrauchsinformation: Der Kontakt mit dem Bergamt Stralsund ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage ist Art. 6 Abs. 1e DSGVO i.V.m. § 4 Abs. 1 DSGVO M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

<small>Hausanschrift:</small>	<small>Bergamt Stralsund Frankendamm 17 18439 Stralsund</small>	<small>Fon: 03831 / 61 21 -0 Fax: 03831 / 61 21 12 Mail: baum@bergamt.mv-regierung.de</small>
-------------------------------	---	---

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Bergamt **keine Einwände** erhoben hat. Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.

**5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brüel,
„Wohngebiet Mühlenberg“**

**Behördenbeteiligung gem. § 4(2) BauGB
Abwägung der Stellungnahmen der Fachbehörden**



Amt Sternberger Seenlandschaft
Herr Brümmer
Am Markt 1
19406 Sternberg

Leitungsauskunft

HanseGas GmbH

Team Sternberg
Rachower Moor 4a
19406 Sternberg

leitungsauskunft-mv@
hansegas.com
T 038483-2908-40
F 038483-2908-44

03.08.2020

Reg.-Nr.: 393580 (bei Rückfragen bitte angeben)
Baumaßnahme: Planung B-Plan
Ort: 19412 Brüel, Am Mühlenberg (lt. Lageplan)

HanseGas GmbH
bei Störungen und Gasgerüchen
0385 - 58 975 075
Tag und Nacht besetzt

Guten Tag,

im angefragten Bereich befinden sich Leitungen der HanseGas GmbH.

Freundliche Grüße

Team Sternberg

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die HanseGas GmbH **keine Einwände** erhoben hat. Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Geschäftsführung:
Kirsten Fust
Dr. Joachim Kabs
Stefan Strobl

Sitz Quickborn
Amtsgericht Pinneberg
HR 12571 PI
St.-Nr. 28/297/25914

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

Beigefügt erhalten Sie Pläne mit den Energieleitungen im angefragten Bereich für Ihre Planungszwecke.

Wichtig für Sie: Alle Angaben zur Lage und Verlegungstiefe sind heute aktuell und könnten sich zum Zeitpunkt der Bauarbeiten bereits geändert haben. Deshalb ist es wichtig, dass Sie die Pläne nicht an Dritte wie z. B. eine Baufirma weitergeben. Vor Beginn der Baumaßnahmen muss die Baufirma bitte separat eine aktualisierte Leitungsauskunft von uns einholen.

Anmerkungen:

"Eine Versorgung mit Erdgas ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich (Fragen hierzu bitte an unsere Abteilung Planung, Herrn Massow, unter Telefon-Nr. 03841-62614423).

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist der Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung erforderlich. Bitte setzen Sie sich dazu rechtzeitig mit uns in Verbindung."

Anlagen:

Merklblatt
Leitungsanfrage
GAS.pdf

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei zukünftigen Erschließungsplanungen bzw. Erschließungsleistungen zu berücksichtigen.

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

Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen



Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin

Amt Sternberger
Seenlandschaft
Am Markt 1
DE-19406 Sternberg

bearbeitet von: Frank Tonagel
Telefon: (0385) 588-56268
Fax: (0385) 588-48256255
E-Mail: raumbezug@laiv-mv.de
Internet: <http://www.lverma-mv.de>
Az: 341 - TOEB202000547

Schwerin, den 21.07.2020

Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

hier: B-Plan Nr.2 der Stadt Brüel ... 5. Änderung Wohngebiet Mühlenberg

Ihr Zeichen: Entwurf Stand 13.Mai 2020

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

Behördenbeteiligung gem. § 4(2) BauGB Abwägung der Stellungnahmen der Fachbehörden

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Landesamt für innere Verwaltung M-V **keine Einwände** erhoben hat. Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brühl, „Wohngebiet Mühlenberg“

Behördenbeteiligung gem. § 4(2) BauGB Abwägung der Stellungnahmen der Fachbehörden



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
01059 Dresden

Amt Sternberger Seenlandschaft

Am Markt 1

19406 Sternberg

REFERENZEN vom 21. Juli 2020, Herr Brümmer
ANSPRECHPARTNER PTI 23, Ute Glaesel AZ: PLURAL 265459 / 91364003 / Lfd.Nr. 438
TELEFONNUMMER 0385/723-79593, Ute.Glaesel@telekom.de
DATUM 14. August 2020
BETRIFFT 5. Änderung B-Plan Nr. 2 "Wohngebiet Mühlenberg" der Stadt Brühl

Sehr geehrter Herr Brümmer,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI PLURAL 265459 / 84622255 vom 4. Juni 2019 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Ute Glaesel

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Dresdner Str. 78, 01445 Radebeul | Besucheradresse: Grevesmühlener Str. 36, 19057 Schwerin
Postanschrift: Grevesmühlener Str. 36, 19057 Schwerin
Telefon: +49 331 123-0 | Telefax: +49 331 123-0 | E-Mail: info@telekom.de | Internet: www.telekom.de
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668, IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stellungnahme aus 2019 weiterhin Gültigkeit hat. Die dort genannten Hinweise sind zu berücksichtigen.

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

Apotheke) zu befestigen und auszubauen. Der Parkplatz wird auf einer Fläche von 50,00 m x 16,00 m in Betonrechteckpflaster, anthrazit für die Zuwegung und grau für die Stellplätze, befestigt. Es sind 34 PKW-Stellplätze und 2 Behinderten Stellplätze vorgesehen. Die Straßenentwässerung erfolgt über Straßenabläufe und Anschlussleitungen in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Schulstraße. Die Maßnahme wurde für 2020 zur Förderung beantragt und soll auch in dem Jahr durchgeführt werden. Das Bauvorhaben ist in den Nachtragshaushalt 2020 aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis:

Anz. der Mitglieder:	5
----------------------	---

dafür:	4	dagegen:	1	enth.:	0
--------	---	----------	---	--------	---

Der Ausschuss empfiehlt der Stadtvertretung die Beschlussfassung unter Berücksichtigung der Änderung des Behindertenstellplatzes.

zu TOP 7 sonstige Beratung

zu TOP 7.1 Festsetzung Gestaltung Vorgärten und Einfriedung B-Gebiet Mühlenberg

Bei der Bezeichnung „Einfriedungen“ handelt es sich um einen allgemeinen Begriff für Hecken, Zäune und Mauern.

Die Gestaltung des Vorgartens sollte nicht nur mit Steinen erfolgen – ausgenommen sind Wege, Auffahrten sowie Versickerungen, welche verkieselt werden dürfen.

Es liegt der Vorschlag vor, die unterschiedlichen Einfriedungen zu benennen und zu begrenzen.

Gewächse und Gehölze bis 1,80 m
Zäune bis 0,80 m
feste Wände bis 1,50 m

Herr Erke erläutert, dass die Einschränkungen nicht nachvollziehbar sind und die Auflagen für die Bürger sehr streng und unflexibel.

Herr Lübcke spricht sich auch gegen die Steingärten aus, möchte dies aber nicht generell verbieten. Es sollte die Formulierung „ländliche Gestaltung“ gewählt werden.

Gabionen und Wände -> nicht zulässig (laut aktueller Fassung)

Festlegung:

1. 2/3 des Vorgartens sollen begrünt werden.
2. Gabionen sollen gestrichen werden (Abstimmung: 2 dagegen, 3 dafür) und sind somit in Vorgärten erlaubt.
3. Einfriedungen sowie deren Höhen, wie oben bereits besprochen, festlegen.

Die Mitglieder des Ausschusses sind sich einig, dass die Festlegungen Berücksichtigung finden sollen.

zu TOP 7.2 30 km/h Zone Bahnhofstraße sowie Verkehrszählung Schmiedestraße

Herr Lange erläutert: Bei der Bahnhofstraße handelt es sich um eine wenig befahrene Straße, die fast ausschließlich von Anliegern genutzt wird.

Stellungnahme im Rahmen der Offenlage gem. § 3(2) BauGB Abwägung der Stellungnahme des Bauausschusses

Die Festlegungen aus der Bauausschusssitzung der Stadt Brüel vom 09.12.2019 sind in den B-Plan eingearbeitet worden. Mindestens 2/3 der Vorgartenfläche ist zu begrünen. Bekiesungen sind bis zu 1/3 der Fläche der Vorgartenzone zulässig. Ausgenommen davon sind Zufahrten und Zuwegungen. Zulässig ist das Anpflanzen von Laubbäumen, Bodendeckern, niedrig wachsenden Sträuchern und Gräsern. Gabionenwände werden zulässig, Einfriedungen werden in der Höhe bis 1,5m, Hecken bis 1,8m festgesetzt. Die Regelung der Höhe der straßenseitigen Einfriedungen und im Bereich von Einmündungen in Höhe von 0,8m / 0,7m bleibt unverändert.

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

Von: leitungsauskunft@wemag.com
Betreff: TÖB-Beteiligung 5. Änderung B-Plan Nr. 2 "Wohngebiet Mühlenberg" der Stadt Brüel
Datum: 23. Juli 2020 um 14:41
An: bruemmer@stadt-sternberg.de
Kopie: Toralf.Ruedel@wemag.com, leitungsauskunft@wemag.com.de



Sehr geehrte Damen und Herren,

keine Änderungen! Alles weiter gültig.

Freundliche Grüße

Harald Zimmermann
Sachbearbeiter Leitungsdokumentation
WEMAG AG

Tel.: +49 385 755-2338
Hausadresse: Obotritenring 40, 19053 Schwerin
www.wemag.com

Unsere Ökoenergie: www.wemag.com
Aktuelle Infos: www.wemag.com/blog
Unsere Fanseite: www.facebook.com/wemag

WEMAG / 30 Jahre

Von: Herr Brümmer <bruemmer@stadt-sternberg.de>

Gesendet: Dienstag, 21. Juli 2020 09:17

An: '50 Hertz' <leitungsauskunft@50hertz.com>; 'Bergamt Stralsund' <poststelle@ba.mv-regierung.de>; 'HanseGas' <leitungsauskunft-mv@hansegas.com>; 'LAiV M-V' <geodatenservice@laiv-mv.de>; 'Landesamt für Kultur und Denkmalpflege' <poststelle@kulturerbe-mv.de>; 'LUNG M-V' <poststelle@lung.mv-regierung.de>; 'StALU WM' <Poststelle@staluwm.mv-regierung.de>; 'Telekom' <Ute.Glaesel@telekom.de>; 'Wasser- und Bodenverband "Obere Warnow"' <WBV_Warin@t-online.de>; .f Leitungsauskunft (WEM-NMS) <leitungsauskunft@wemag.com>; Stolzenburg Bärbel (WEM-TRD) <Baerbel.Stolzenburg@wemag.com>

Betreff: TÖB-Beteiligung 5. Änderung B-Plan Nr. 2 "Wohngebiet Mühlenberg" der Stadt Brüel

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage übersende ich Ihnen Unterlagen zu o.g. Planung im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit der Bitte um Stellungnahme.

Für Rückfragen stehe ich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Rolf Brümmer
Amt für Bau und Liegenschaften
Tel. 03847 – 44 45 83

Behördenbeteiligung gem. § 4(2) BauGB Abwägung der Stellungnahmen der Fachbehörden

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die WEMAG AG **keine Einwände** erhoben hat. Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu berücksichtigen.

Die übergebenen Leitungspläne wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und wo notwendig, Leitungsrechte zugunsten des Versorgungsträgers zeichnerisch nachgetragen.

WEMAG AG · Postfach 11 04 54 · 19004 Schwerin

Amt Sternberger Seenlandschaft
Herr Brümmer
Am Markt 1
19406 Sternberg

Brüel, "Wohngebiet Mühlenberg", 5. Änderung B-Plan Nr. 2
Ihr Zeichen: ---

Sehr geehrter Herr Brümmer,

vielen Dank für Ihre Anfrage zu unseren Versorgungsanlagen. Ihr Anliegen bearbeiten wir im Auftrag der WEMAG Netz GmbH.

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

<http://www.wemag-netz.de/einzelseiten/leitungsauskunft/index.html>

Mit diesem Schreiben erhalten Sie als Anlage einen Bestandsplan mit Lage und Verlauf unserer Versorgungsleitungen/ -anlagen.

Zwecks Terminabstimmung zur örtlichen Einweisung bzw. sollten Sie die Sicherheitsabstände nicht einhalten können, wenden Sie oder die bauausführende Firma sich bitte rechtzeitig an unseren Netzservice

WEMAG Netzdienststelle Gadebusch Telefon: 0385-755 2644.

Die Ausstellung des Schachtscheines erfolgt vor Ort durch die Netzdienststelle Gadebusch.

Diese Stellungnahme ist ab Auskunftsdatum 6 Monate gültig.

Hinweis: Bitte beachten Sie, dass Anlagen anderer Versorgungsträger und Einspeiser von regenerativen Energien vorhanden sein können!

Mit freundlichen Grüßen

WEMAG AG

K. H. J. J. J.

T.A. Dep

IHRE NACHRICHT VOM:
14.05.2019

UNSER ZEICHEN:
19/00875

ANSPRECHPARTNER:
Herr Zimmermann

TELEFON:
0385 755-2338

E-MAIL:
leitungsauskunft@wemag.com

DATUM:
23.05.2019

SEITE/ UMFANG:
1 Seite

ANLAGEN:
1 Bestandsplan (Mail)

WEMAG

HAUSADRESSE
WEMAG AG
Obotritenring 40
19053 Schwerin
Tel.: 0385 - 755-0
Fax: 0385 - 755-2222
E-Mail: kontakt@wemag.com
Internet: www.wemag.com

VORSTAND
Caspar Baumgart
Thomas Murche

VORSITZENDER DES
AUF SICHTSRATES
Dr. Christof Schulte

SITZ DER GESELLSCHAFT
Schwerin

HANDELSREGISTER
Amtsgericht Schwerin
B 615

BANKVERBINDUNG
Commerzbank AG
IBAN DE73 1408 0000 0250 7444 00
BIC DRESDEFF140

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu berücksichtigen.

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

Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 4(2) BauGB Abwägung der Stellungnahmen der Nachbargemeinde

Gemeinde

Kloster Tempzin

Amt Sternberger Seenlandschaft, 19406 Sternberg, Am Markt 01 Der Bürgermeister

Amt Sternberger Seenlandschaften
für die Stadt Brüel
Amt für Bau u. Liegenschaften
Am Markt 1
19406 Sternberg

Ihr Zeichen: Ihre Nachricht vom: Unser Zeichen: Datum:
21.08.2020

Betreff: TÖB-Beteiligung zur 5. Änderung des B-Plans Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg“
der Stadt Brüel

Sehr geehrte Damen u. Herren,

die Gemeinde Kloster Tempzin gibt folgende Stellungnahme ab:

- Zum Entwurf des o.g. B-Plans werden keine Hinweise bzw. Anregungen gegeben.
 Zum Entwurf des o.g. B-Plans werden folgende Hinweise bzw. Anregungen gegeben:

Mit freundlichem Gruß

Dörge
Bürgermeister



Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Gemeinde Kloster Tempzin **keine Einwände** erhoben hat. Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brühl, „Wohngebiet Mühlenberg“

Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 4(2) BauGB Abwägung der Stellungnahmen der Nachbargemeinde

Gemeinde

Kuhlen-Wendorf

Amt Sternberger Seenlandschaft, 19406 Sternberg, Am Markt 01 Der Bürgermeister

Amt Sternberger Seenlandschaften
Für die Stadt Brühl
Amt für Bau u. Liegenschaften
Am Markt 1
19406 Sternberg

Ihr Zeichen: Ihre Nachricht vom: Unser Zeichen: Datum:
17.08.2020

Betreff: TÖB-Beteiligung zur 5. Änderung des B-Plans Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg“
der Stadt Brühl

Sehr geehrte Damen u. Herren,

die Gemeinde Kuhlen-Wendorf gibt folgende Stellungnahme ab:

- Zum Entwurf des o.g. B-Plans werden keine Hinweise bzw. Anregungen gegeben.
 Zum Entwurf des o.g. B-Plans werden folgende Hinweise bzw. Anregungen gegeben:

Mit freundlichen Grüßen

Topografie
Bürgermeister



Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Gemeinde Kuhlen-Wendorf **keine Einwände** erhoben hat. Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.

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

Gemeinde

Weitendorf

Amt Sternberger Seenlandschaft, 19406 Sternberg, Am Markt 01 Der Bürgermeister

Amt Sternberger Seenlandschaften
für die Stadt Brüel
Amt für Bau u. Liegenschaften
Am Markt 1
19406 Sternberg

Ihr Zeichen: Ihre Nachricht vom: Unser Zeichen: Datum:
18.08.2020

Betreff: TÖB-Beteiligung zur 5. Änderung des B-Plans Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg“
der Stadt Brüel

Sehr geehrte Damen u. Herren,

die Gemeinde Weitendorf gibt folgende Stellungnahme ab:

- Zum Entwurf des o.g. B-Plans werden keine Hinweise bzw. Anregungen gegeben.
 Zum Entwurf des o.g. B-Plans werden folgende Hinweise bzw. Anregungen gegeben:

Mit freundlichem Gruß


Silaff
Bürgermeisterin

Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 4(2) BauGB Abwägung der Stellungnahmen der Nachbargemeinde

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Gemeinde Weitendorf **keine Einwände** erhoben hat. Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.

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

Von: Hans-Werner Lübcke fam.luebcke@gmx.de
Betreff: öffentliche Auslegung B-Plan Mühlenberg in Brüel
Datum: 28. August 2020 um 11:56
An: bruemmer@stadt-sternberg.de

Guten Tag Herr Brümmer!

Ich habe mich doch entschlossen noch eine Anmerkungen vorzutragen.

1. Im B-Plan sind mehrere Parkanlagen und Kinderspielplätze ausgewiesen. In den Erläuterungen konnte ich keine Hinweise finden, ob zu diesen Themenbereichen gestalterische Arbeiten vorgesehen sind.

In der heutigen Zeit ist es oftmals vorteilhaft soziokulturelle Belange in der Gestaltung eines B-Plangebietes aufzunehmen, z. B. einen Bereich zu gestalten und auszuweisen, in welchem die Bürger dieses B-Planbereiches sich treffen, Zeit miteinander verbringen und sich persönlich (ohne Whats app und Facebook) austauschen können.

Diesen Sachverhalt sehe ich nicht berücksichtigt und möchte somit hiermit diesen Einwand vortragen.

Mit freundlichen Grüßen

Hans-Werner Lübcke

PS.: Es gibt noch einige weitere Sachverhalte, die m. E. so nicht in den vorhergehenden Beratungen besprochen wurden. Ich habe unendliches Vertrauen, das der Brüeler Bauausschuss doch noch zu normalen Gesprächsabläufen kommt und ein Austausch der Sichtweisen möglich wird.;-) Vielleicht gibt es ja noch eine Bauausschussberatung auf der die offenen Fragen diskutiert werden können, z. B. Rasenflächen und Bekiesung, sind das die "modernen" Gärten mit Schotter

Stellungnahme im Rahmen der Offenlage gem. § 3(2) BauGB Abwägung Bürgerstellungnahme

Sehr geehrter Herr Lübcke,

die Stadt Brüel bedankt sich für die aktive Teilnahme am Planungsprozess und äußert sich wie folgt zu der eingegangenen Stellungnahme:

Anlass für die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg“ der Stadt Brüel ist die beabsichtigte städtebauliche Ordnung und planungsrechtlichen Umorientierung der großräumig vorhandenen unbebauten und nicht vermarktungsfähigen Strukturen innerhalb des Bebauungsplanes.

Vorrangiges Ziel der 5. Änderung des Bebauungsplanes war die Überarbeitung der unbebauten Bauflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches.

Die angesprochenen Parkanlagen und Spielplätze befinden sich nicht im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes und sind somit nicht Gegenstand der planerischen Auseinandersetzung innerhalb diese Planverfahrens gewesen.

Die Anregung wird durch die Stadt Brüel zur Kenntnis genommen und kann ggf. an anderer Stelle nochmal aufgegriffen werden. So könnte die Anregung in entsprechenden Gestaltungsplänen für z.B. Parkanlagen und Spielplätze aufgenommen werden, sofern diese konkreten Planungen für den Bebauungsplan von der Stadt Brüel für notwendig erachtet werden.

Das Postskriptum (PS.:) wird zur Kenntnis genommen. Eine konkrete Fragestellung für das Änderungsverfahren kann daraus nicht abgeleitet werden.

usw. ?, Nebenanlagen, z. B Carportwände sind zu begrünen?, bei Doppelhäusern, die Fassade generell im gleichen Farbton?? oder farblich abzustimmen?, bei Dach ja!

--

Hans-Werner Lübcke

Fr. Engels Straße 4a
19412 Brüel
Tel.: 038483 20318
mobil: 0178 6957389
E-Mail: fam.luebcke@gmx.de

Stadt Brüel

Vorlage - Nr.: BV-034/2020
 Datum: 24.09.2020
 Vorlageart: Beschlussvorlage

Betr.: Satzungsbeschluss für die 5. Änderung des B-Plans Nr. 2 "Wohngebiet Mühlenberg" 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 Stadtvertreter beschließen die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg“ als Satzung.

Die Planzeichnung u. die Begründung werden gebilligt.

Der Bürgermeister wird beauftragt, die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg“ 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 der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurden alle bekannten und zugänglichen Grundlageninformationen zusammengetragen, geprüft und bewertet, um den Satzungsentwurf möglichst umfassend an die örtlichen Gegebenheiten anpassen zu können. Alle sich ergebenden Belange - seien sie öffentlicher oder privater Natur - die bei der Bebauungsplanung relevant waren, wurden ermittelt, gewichtet und gegeneinander und untereinander abgewogen.

Der Bebauungsplan ist damit das Ergebnis einer gerechten Interessensabwägung.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg“, 5. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung u. Begründung können als Satzung beschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen

Ja	
Nein	

ÜPL	
APL	

Betrag in €:	
Produktsachkonto:	
Haushaltsjahr:	

Deckungsvorschlag	
-------------------	--

Anlagen:

B-Plan Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg – Planungsunterlagen Stand: Satzungsbeschluss

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

Auftraggeber:

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

Auftragnehmer:

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

Begründung

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brüel

„Wohngebiet Mühlenberg“

- 1.0 Vorbemerkungen**
- 2.0 Planungsgrundlagen**
- 3.0 Rechtsgrundlagen**
- 4.0 Bestandteile des Bebauungsplanes**
- 5.0 Planungsanlass**
 - 5.1 Raumordnerische Grundsätze
 - 5.2 Stellungnahme der Raumordnungsbehörde
- 6.0 Der Flächennutzungsplan**
- 7.0 Grundsätze des Immissionsschutzes**
- 8.0 Das Plangebiet**
 - 8.1 Die räumliche Lage
 - 8.2 Eigentumsverhältnisse
 - 8.3 Der Geltungsbereich / angrenzende Nutzungen
 - 8.4 Bisherige Nutzungen des Plangebietes
 - 8.5 Topografische Verhältnisse
 - 8.6 Vorhandene Bebauungen und Strukturen
 - 8.7 Verträglichkeit und Eingriffserheblichkeit
 - 8.8 Erschließungsanlagen - Bestand
 - 8.9 Altlasten
 - 8.10 Baudenkmäler/Bodendenkmalschutz
- 9.0 Städtebauliche Planung / Inhalt des B-Planes**
 - 9.1 Entwicklungsziel / Maßnahmen des B-Planes
 - 9.2 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 9.3 Leitungsrechte
 - 9.4 Erschließung
 - 9.5 Grünordnerische Betrachtungen und Festsetzungen
 - 9.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 10. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen**
- 11. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden**
- 12. Flächenbilanz**
- 13. Verfahrensstand**
- A1 Auflistung der Planänderungen**
- A2 Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**
- A3 Artenschutzfachbeitrag**

1.0 Vorbemerkungen

Das Verfahren der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brüel für das betreffende Plangebiet „Wohngebiet Mühlenberg“ wurde auf Grundlage des §1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern mit dem Beschluss über die Änderung des Bebauungsplanes am **25.09.2019** eingeleitet. Der Beschluss wurde öffentlich bekannt gemacht. Die Planungsabsicht der Stadt ist gem. § 17 Abs.1 Satz 1 des Landesplanungsgesetzes der unteren Landesplanungsbehörde anzuzeigen, die der Stadt die bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beachtenden Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung bekannt gibt. Diese Beteiligungen werden im laufenden Planungsprozess beachtet.

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

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

Das Gebiet der Stadt Brüel hat eine flächenmäßige Ausdehnung von ca. 27,3 km². 2.566 Einwohner, Stand 31.12.2016, leben im Stadtgebiet, dies entspricht einer Bevölkerungsdichte von ca. 94 Einwohnern je km².

Originalplan

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

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

1. Änderungsverfahren

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

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

- Baublock Nr.12, 13 und 14

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

- Im Baublock 10 wurden neben Reihenhäusern auch Geschosswohnungsbau zulässig.

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

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

Der Beschluss wurde am 08.02.1996 gefasst.

1. vereinfachtes Änderungsverfahren

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

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

Der Beschluss wurde am 18.09.1996 gefasst.

2. vereinfachtes Änderungsverfahren

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

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

Der Beschluss wurde am 12.12.1996 gefasst.

3. vereinfachtes Änderungsverfahren

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

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

Der Beschluss wurde am 20.05.1999 gefasst.

Gegenstand der geplanten **5. Änderung** des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brüel ist die nachfolgend näher erläuterte Planungsabsicht.

2.0 Planungsgrundlagen

- Änderungsbeschluss der Stadt Brüel vom 25.09.2019
- Planungsanzeige der Stadt Brüel an den Landkreis Ludwigslust-Parchim
- Flurkarten und topografische Karten im M1:10.000
- Umweltbetrachtungen, Büro Umwelt & Planung, Heiligenhagen / Godern
- Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan „Region Westmecklenburg“, Stand 1998
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturenschutzgesetz –LNatG M-V) vom 22. 10 2002, in Verbindung mit dem Erlass „Hinweise zur Anwendung der §§ 18 bis 28 des Landesnaturchutzgesetzes in Mecklenburg-Vorpommern“.
- Städtebaulicher Entwurf, Architekturbüro Stutz & Winter, Schwerin
- Originalbebauungsplan und 1. bis 4. Änderung
- Verkehrskonzept vom 11.02.2020

3.0 Rechtsgrundlagen

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes basiert u. a. auf nachfolgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I.S.1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I.S.3786)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnatur- schutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landes- naturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221)
- Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. 2015 M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I.S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.Mai 2017 (BGBl.,I S. 1057).
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung – KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Plansicherstellungsgesetz - PlanSIG) vom 20. Mai. 2020 (BGBl.I.S.1041)

4.0 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 besteht aus folgenden Teilen:

- Planzeichnung mit den Bestandteilen Teil A –Planzeichnung im M 1 : 1000, Teil B-Text - textliche Festsetzungen, der Planzeichenerklärung sowie den Verfahrensvermerken;
- Planbegründung

Dem Bebauungsplan wird die Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigefügt;
- Landschaftspflegerische Begleituntersuchungen bestehend aus Umweltbericht und Artenschutzfachbeitrag

Die 5. Änderung des B-Planes Nr. 2 fasst die 1. Änderung sowie die weiteren danach erfolgten 3 vereinfachten Änderungen zusammen, so dass ein vereinheitlichtes und zusammengefasstes Planungsinstrument vorliegt und in Summe nunmehr die 5. Änderung des B-Planes vorgenommen wird.

5.0 Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg“ der Stadt Brüel ist die beabsichtigte städtebauliche Ordnung und planungsrechtlichen Umorientierung der großräumig vorhandenen unbebauten und nicht vermarktungsfähigen Strukturen innerhalb des Bebauungsplanes.

Die mit Aufstellung des Bebauungsplanes vorgesehenen Reihenhausstandorte haben sich in den letzten 20 Jahren nicht vermarkten lassen, sodass jetzt eine Umwidmung hin zu Einfamilienhausgrundstücken erfolgen muss, um den Siedlungsraum in den kommenden Jahren weiter zu entwickeln.

Das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes der Stadt Brüel wurde auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern mit dem Beschluss über die Änderung des Bebauungsplanes am 25.09.2019 eingeleitet. Der Beschluss wurde am 13.06.2020 im Amtsblatt 06/2020 öffentlich bekannt gemacht. Mit dem Bebauungsplan wird das erforderliche Baurecht geschaffen.

5.1 Raumordnerische Grundsätze

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

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

Gleichzeitig gilt es im Rahmen der Daseinsfürsorge und unter der Maßgabe der Ausnutzung innerörtlicher Baulandreserven Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau (Einfamilienhausbebauung) für die Zukunft zu sichern. Diesem Ziel ist die Stadt Brüel verpflichtet und beabsichtigt über die 5. Änderung des B-Planes diese Baulandreserven städtebaulich zu ordnen und zu entwickeln.

5.2 Stellungnahme der Raumordnungsbehörde

Im Rahmen der durch die Stadt Brüel erarbeiteten Planungsanzeige an den Landkreis Ludwigslust - Parchim wurde das Amt für Raumordnung und Landesplanung beteiligt. Die Stellungnahmen des Amtes vom 12.06.2019/05.08.2020 liegen der Stadt Brüel vor.

Durch das Vorhaben werden die Grundzüge der Planung nach raumordnerischen Maßstäben nicht berührt. Der 5. Änderung des B-Planes Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg“ der Stadt Brüel stehen keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

6.0 Der Flächennutzungsplan

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

Die Stadt Brüel verfügt z. Z. nur über einen Entwurf eines Flächennutzungsplanes. Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 befindet sich in Übereinstimmung mit den Inhalten des F-Plan-Entwurfes.

7.0 Grundsätze des Immissionsschutzes

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr.1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Relevante immissionsrechtliche Schallquellen, die von außen auf das Plangebiet wirken, sind nicht vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben selber am Standort unter den bekannten Gegebenheiten keine negativen immissionsrechtlichen Auswirkungen auf das Umfeld erzeugen wird. Zur Sicherstellung des Immissionsschutzes wurden Abstände zu außenliegenden Bauteilen der techn. Gebäudeausstattung (z.B. Wärmepumpen, Klimageräte) festgesetzt.

8.0 Das Plangebiet

8.1 Die räumliche Lage

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

8.2 Eigentumsverhältnisse

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

8.3 Der Geltungsbereich/angrenzende Nutzungen

Der räumliche Geltungsbereich der Originalsatzung des B-Planes Nr.2 der Stadt Brüel umfasst eine Fläche von ca. 14,7 ha. Das Plangebiet ist bereits fast vollständig erschlossen.

Das Plangebiet wird in östlicher und südlicher Richtung von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Im Norden schließt das Plangebiet an bauliche Strukturen der Stadt Brüel sowie an das Gelände der Mecklenburger Freizeitmöbel GmbH (Gewerbegebiet an der B104/192) an. Im Westen wird das Plangebiet durch einen Grünzug (an der Straße zum Roten See) mit einer vorhandenen kleinteiligen Bebauung begrenzt.

8.4 Bisherige Nutzung des Plangebietes

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

8.5 Topografische Verhältnisse

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

Für den Bebauungsplan liegt kein Baugrundgutachten vor.

Hinweis:

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

8.6 Vorhandene Bebauungen und Strukturen

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

8.7 Verträglichkeit und Eingriffserheblichkeit

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

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

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

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

Die zusätzlichen Flächenversiegelungen der vorgenannten Maßnahmen wurden in der beiliegenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die 5. Änderung berücksichtigt und durch neue Kompensationsflächen ausgeglichen.

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

8.8 Erschließungsanlagen - Bestand

A) Verkehrliche Erschließung

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

Öffentlicher Personennahverkehr – ÖPNV

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

B) Technische Erschließung / Versorgungsanlagen

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

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

8.9 Altlasten

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind keine Altlastenverdachtsflächen im Planbereich der 5. Änderung bekannt. Im Rahmen der Beteiligung der zuständigen Fachämter wurden keine Altlasten angezeigt.

8.10 Baudenkmäler und Bodendenkmalschutz

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

Als nachrichtlicher Hinweis wird ein Vermerk über den Umgang mit eventuellen historischen und archäologischen Funden und Bodenverfärbungen bei Erdarbeiten im Bereich des Bebauungsplanes geführt. Dies dient der Sicherung dieser Funde und der Einhaltung des § 11 Denkmalschutzgesetz M-V. Durch die Anzeige und Sicherung von eventuellen Funden werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

9.0 Städtebauliche Planung - Inhalt des Bebauungsplanes

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

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

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

9.1 Entwicklungsziel / Maßnahmen des Bebauungsplanes

Durch die 5. Änderung des B-Planes Nr.2 werden rechtsverbindliche Festlegungen zur Bebauung in den gekennzeichneten Änderungsbereichen getroffen, um für die ausgewiesenen Flächen eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Reine Wohngebiete:

Im neuen Baufeld 10A (Bestandsgebäude) wurde die bereits gebaute Gemeinschaftsgaragenanlage planungsrechtlich nachgetragen. Damit wurde Übereinstimmung mit dem baulichen Bestand hergestellt.

Im überarbeiteten und neu ausgewiesenen Baufeld 21 (ehemals 3 Reihenhauszeilen des Baufeldes 10) wurden, der Marktsituation entsprechend, aus den zweigeschossigen Reihenhausfeldern Einzel-, bzw. Doppelhausbauflächen entwickelt. Diese Gebäude werden der besseren städtebaulichen Einfügung zwischen den bereits realisierten 2,5 geschossigen Reihenhäusern als bis zu zweigeschossig bebaubar sein. Diese Festsetzung gilt als Höchstmaß und ist nicht zwingend.

Die geplanten Stellplätze bzw. Gemeinschaftsgaragenanlagen für die Baublöcke 5, 6, 7, 8 und 10 auf den Flurstücken 163/8, 12/15 und 13/23 entfallen und das WR-Gebiet wird in diesem Bereich in eine Grünfläche umgewandelt.

Die Begründung für die Streichung dieser Gemeinschaftsstellplatzanlage ist in der nicht marktorientierten städtebaulichen Lösung der PKW-Abstellfläche zu suchen. Durch die Bewohner wurde diese Form der PKW-Parkplatzanlage nicht angenommen.

Es verbleibt nur eine Gemeinschaftsgaragenanlage für den südlich gelegenen Reihenhausblock im verbleibenden Baublock 10.

Die Baublöcke 2, 5 (anteilig), 8 und 9 werden für die Errichtung von Einfamilien-, oder Doppelhäusern geändert.

Alle weiteren Maßnahmen, die sich im Zuge der Bearbeitung der Änderungen ergeben haben, sind in der beiliegenden Tabelle der Anlage 1 zur Begründung aufgelistet und zusammengefasst.

Erschließung

In einigen Teilbereichen werden die Regelprofile der Erschließungswege auf Mindestbreiten angepasst, um die Funktionalität zu sichern. Dies gelingt aber nur in den noch unbebauten Teilbereichen des Bebauungsplanes und nur unter Mitwirkung der Grundeigentümer, da teilweise bereits Grundstücke gebildet wurden und diese sich im Privatbesitz befinden. Hier ist es Aufgabe

der Kommune, mit den Grundeigentümern die Anpassung (Verbreiterung) der zu schmalen Erschließungswege möglich zu machen.

Erkennbare und angezeigte Leitungsbestände wurden nachrichtlich nachgetragen, dies erfolgte aber nicht vollständig. Es ist mit weiteren Leitungstrassen zu rechnen.

Grünstrukturen

Grünflächenstrukturen wurden neu geordnet und der Örtlichkeit angepasst.

9.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Bauweise (§9(1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

In den Baufeldern bleibt es bei den bereits getroffenen Festlegungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Eine Ausnahme bildet in Teilen das ehemalige Baufeld 10 (abweichende Bauweise), hier wurde im sich neu bildenden Baufeld 21 die offene Bauweise festgeschrieben.

Nebenanlagen (§9 (1) 2, 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Eine nicht eindeutige Festsetzung zu Nebenanlagen wurde gestrichen.

Gebäudehöhen in den Baublöcken 2, 8, 9, 11, 21, 22 und 23

(§9 (1) 1 BauGB, § 16 (2) 4 und § 18 (1) BauNVO)

Zur Sicherstellung einer ausgewogenen städtebaulichen Höhenentwicklung wurden Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe getroffen. Der untere Bezugspunkt zur Höhendefinition wurde rechtseindeutig festgesetzt. Zulässige Überschreitungen der Höhenfestsetzungen durch bauliche Anlagen wurden geregelt.

9.3 Leitungsrechte

Für die innerhalb des Änderungsbereiches vorhandenen oder geplanten Ver- und Versorgungsanlagen und Leitungen bzw. Kabel wurden entsprechend der jeweiligen Örtlichkeit Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Versorgungsträger bzw. des jeweiligen Nutzers / Eigentümers der Anlagen eingeräumt. Da zum Zeitpunkt der Bearbeitung der 5. Änderung des Bebauungsplanes die genaue Lage der vorhandenen und zukünftig notwendigen Leitungstrassen nicht bekannt ist, dient diese Festsetzung der Sicherung der später zu realisierenden Leitungstrassen. Hierbei handelt es sich bei der Sicherung der Leitungsrechte grundsätzlich um Trassen Dritter, wie z.B. der Hansegas AG, TELEKOM, WEMAG, des Zweckverbandes etc. .

Das ehemals benötigte Leitungsrecht, von der Wasserzisterne (die nicht mehr benötigt wird) zum Pumpenhaus der Wasserversorgung, wurde gestrichen.

Von der WEMAG AG übergebene Leitungspläne wurden nachrichtlich und punktuell in die Planzeichnung übernommen und Leitungsrechte zeichnerisch in die Planzeichnung eingepflegt. Es besteht keine Verbindlichkeit in der Lage. Abweichungen sind zu erwarten.

9.4 Erschließung

Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brüel ist verkehrstechnisch wie medientechnisch voll erschlossen und muss im Rahmen der 5. Änderung nicht erneut beschrieben werden. Im Zuge der 5. Änderung wird nur die Erschließungssituation der Änderungsbereiche begründet.

9.4.1 Äußere Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über vorhandene stadteigene Straßen an das Wegesystem des Ortes Brüel angeschlossen. Die Stadt Brüel selber ist an die Bundesstraßen B 104 und B 192 angeschlossen. Somit ist das Plangebiet verkehrstechnisch an die bestehenden Verkehrsachsen des Umfeldes komplett angebunden. Die Stadt Brüel hat zur Sicherstellung einer funktionierenden verkehrlichen Erschließung ein Verkehrskonzept erarbeiten lassen. Dieses liegt seit 02/2020 vor. Die den Planbereich der 5. Änderung des B-Planes betreffenden Inhalte wurden in die Planung übernommen.

9.4.2 Innere Verkehrs- und Mediierschließung

Verkehr

Die innere Verkehrserschließung wurde geringfügig an einigen Stellen im Verlauf der Anliegerstraße B an die Erfordernisse der zukünftigen Nutzung angepasst. Die Mediierschließung ist bereits vorhanden und bedarf keiner Anpassung.

9.5 Grünordnerische Betrachtungen und Festsetzungen

Es wird davon ausgegangen, dass die mit dem Ursprungsbebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt und realisiert wurden. Im Rahmen der 5. Änderung werden nur die durch die angepasste Planung verursachten Anpassungen beurteilt und in die Planung eingestellt.

9.5.1 Ausführungen zum Umweltbericht

Nach § 1 a BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB stellt einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan dar. Der Umweltbericht nennt die:

- Ziele und Maßnahmen des Umweltschutzes
- Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Umweltprüfung)
- Verfahren der Umweltprüfung und Überwachungsmaßnahmen der Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt
- Angaben zum Gehölzschutz

Der gesonderte artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) prüft für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten und für alle europäischen Vogelarten die Betroffenheit von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

9.5.2 Bestandsanalyse

Ausführungen zum Thema Wald

Waldflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Ausführungen zum Thema Biotope

Innerhalb des Änderungsgebietes befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope. Beansprucht werden typische Biotope des Siedlungsbereiches. Dazu gehören gärtnerisch genutzte Freiflächen und Ruderalfluren. Gehölze wie Baumreihen entlang von Straßen sowie Baumgruppen auf den öffentlichen Grünflächen prägen das Plangebiet.

Nach nunmehr 20 Jahren haben sich in den Baulücken Ruderalfluren entwickelt und eine beginnende Verbuschung mit Pioniergehölzen wie Kiefer, Birke und Weide wird deutlich.

Ausführungen zum Thema Grünflächen

Durch die Aufnahme der Biotope im Änderungsgebiet kann die ökologische Wertigkeit des vorhandenen Bestandes bestimmt werden. Die Bestandsaufnahme erfolgte im Jahr 2018/2019 nach gültiger Biotopkartieranleitung des Landes M-V. Im Ergebnis wurden den einzelnen Biotoptypen Wertigkeiten entsprechend ihrer Ausprägung zugeordnet.

9.5.3 Entwicklungsanalyse, Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Veränderungen, die einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen, werden überwiegend auf bereits für wohnbauliche Nutzungen ausgewiesenen Flächen innerhalb des Plangebietes entstehen. Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 der Stadt Brüel werden überwiegend Ruderalfluren und Siedlungsgehölze überbaut. Mit der vorgelegten Planung können Gehölzfällungen nicht vermieden werden. Im Zuge der Entwicklung in den zurückliegenden 20 Jahren haben sich sukzessiv schnellwüchsige Gehölze gebildet und aus der ehemaligen Ackerfläche sind Ruderalfluren entstanden. Diese unterliegen teilweise der Nutzung durch Befahren, Parken, als Lagerflächen und zum Spielen. Beansprucht werden überwiegend Biotope mit allgemeiner Funktionsausprägung. Durch die Anlage einer freiwachsenden Hecke und einer naturnahen Wiese können die Eingriffe in räumlich funktionalem Bezug kompensiert werden.

- Während der Erdarbeiten ist eine Beeinträchtigung der Bäume, auch im Kronentraufbereich, auszuschließen. Oberirdische Teile der Gehölze dürfen nur durch Fachunternehmen zurückgeschnitten werden. Der Wurzelbereich der Bäume darf nicht mit Baumaschinen befahren werden; Bodenabtrag und Bodenauftrag im Wurzelbereich sind nicht zulässig (V 1).
- Um eine Gefährdung von Bäumen durch mögliche mechanische Schäden auszuschließen, ist ein Einzelstammschutz mit mindestens 2 m Höhe auf Polsterung im Umfeld von 1,5 m zum Bauvorhaben vorzusehen (S 1).
- Um einen Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v. a. Nestlingen) in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September zu verhindern, sind unvermeidbare Rodungsarbeiten als auch der Beginn der Erschließungsarbeiten (Bodenbrüter) außerhalb dieses Zeitraumes durchzuführen. Um einer Wiederbesiedlung durch Bodenbrüter vorzubeugen, ist ein Brachliegen der Fläche über einen Zeitraum von mehr als 14 Tagen innerhalb der Brutzeit zu vermeiden. Die Arbeiten sind mit der Flächenherstellung zum Abfang der Zauneidechse abzustimmen (V_{AFB1}).
- Anlage von Fangtrassen, Errichten des Reptilienschutzzaunes und evtl. Brutvogelvergrämungsstangen. Fang erfolgt ab Mitte/Ende April mit geeignetem Fachpersonal per Hand- und Kescherfang vor Eiablage bis spätestens Ende Mai und danach bis keine relevanten Nachweise von Individuen mehr geführt werden. Anschließend Verbringen der Tiere auf die im Vorfeld kurz- bzw. langfristig hergestellten Ausgleichsflächen im Süden des Plangebietes (CE_{AFB1}). Um eine Wiederbesiedlung der jeweiligen Änderungsflächen während der Bauzeit zu vermeiden, ist ein Reptilienschutzzaun vor Baubeginn durch fachkundiges Personal zu errichten und über die Bautätigkeit zu belassen und über die gesamte Abfang- und Bauperiode in Stand zu halten. Nach der Brutzeit/Abfang der Zauneidechse ist der Oberboden flach abzuschleifen, geeignete Strukturen sind zu entfernen. Die Maßnahme ist einer ökologischen Baubegleitung zu unterziehen (V_{AFB2}).
- Um den Verlust von Lebensräumen der vorkommenden Brutvögel zu vermindern, erfolgt die Anlage einer freiwachsenden Hecke. An der östlichen Plangebietsgrenze und weiterführend in südliche Richtung wird eine zweireihige Hecke aus standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten gepflanzt (A_{AFB1}/A 1). Die Sicherung erfolgt durch Eichenspaltpfähle.

- Auf 3.300 m² innerhalb und 8.830 m² außerhalb des Plangebietes sind als vorgezogene Artenschutzmaßnahmen Habitats für Zauneidechsen und Brutvögel herzustellen (A2). Die Maßnahme ist vor Beginn der Bauarbeiten umzusetzen. Die Sicherung erfolgt durch Eichenspaltpfähle.

9.5.4 Ausführungen zum Artenschutz

Im Ergebnis der Erfassungen und der Potenzialeinschätzung ist für die vorkommenden Brutvogelarten eine Bauzeitenbeschränkung zu realisieren, das heißt, dass die Rodungsarbeiten als auch der Beginn der Erschließungsarbeiten mit dem Abschieben der Vegetationsdecke (Bodenbrüter) in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen sind, um einer Wiederbesiedlung durch Bodenbrüter vorzubeugen (V_{AFB1}).

Um eine baubedingte Tötung von Zauneidechsen zu vermeiden, sind diese ab Anfang/Mitte April durch geeignetes Fachpersonal abzufangen (V_{AFB2}) und auf geeignete Ausgleichsflächen (CEFAFB1) umzusiedeln. Die Ersatzflächen sind aufgrund ihres Ausgangszustandes kurz- bis mittelfristig bzw. bis zur Besatzfähigkeit zu entwickeln. Vorgesehen ist die Entwicklung einer mosaikreichen Halboffenlandschaft für Reptilien und Bodenbrüter aus ruderalen Stauden, Lesestein- und Reisighaufen im Süden des Plangebietes (CEFAFB1).

Desweiteren erfolgt die Anlage einer freiwachsenden Hecke (A_{AFB1}) angrenzend zur Maßnahme CEFAFB1 um den Verlust von Lebensräumen der vorkommenden Gebüschbrüter zu vermindern.

9.5.5 Grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen

Kompensationsmaßnahmen:

A 1: Anlage einer freiwachsenden Hecke

Lage: Gemarkung Brüel, Flur 2, Flurstücke 18/7; 163/8; 163/40 (alle anteilig)

An der östlichen Plangebietsgrenze und weiterführend in südliche Richtung wird eine zweireihige Hecke aus standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten gepflanzt. Die Breite beträgt einschließlich einer 3 m breiten Krautsaums 7,5 m und die Länge 131 m. Der Abstand der Pflanzen in der Reihe beträgt 1 m und zwischen den Reihen 1,5 m. Im südlichen Heckenabschnitt sind 6 Heister in Abständen von 12 m versetzt zu pflanzen. Bei der Umsetzung ist die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten.

6 Stk. Heister, 2 x v., 150 – 200 cm, o. B.

- Sand-Birke (*Betula pendula*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)

ca. 246 Stk. Sträucher, 2 x v., 60 - 100 cm, o. B.

- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)

Die Hecken sind mit einem Knotengeflechtzaun gegen Wildverbiss von mindestens 1,6 m Höhe zu schützen. Für die Pflanzung wird eine über 3 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt sowie die weitere 22-jährige dauerhafte Pflege. Die Kompensationsmaßnahme ist durch Eichenspaltpfähle mit einem max. Abstand von 20 m untereinander zur Ackerkante hin dauerhaft zu sichern.

A 2: Anlage von naturnahen Wiesen auf Acker

Lage: Gemarkung Brüel, Flur 2, Flurstücke 13/1; 14/3; 15/1; 18/7 anteilig; 163/40 anteilig

Die Ackerfläche mit einer Größe von 8.830 m² außerhalb des Geltungsbereichs ist langfristig als Habitat für Zauneidechsen und Brutvögel durch Aushagerung als naturnahe Wiese herzustellen. Eine regelmäßige, abschnittsweise Mahd (1/3 der Gesamtfläche pro Jahr je nach Wüchsigkeit der Fläche) ab September über einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren ist abzusichern. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Dadurch kann eine dauerhafte Funktion als Bodenbrüter- und Reptilienhabitat gewährleistet und eine mosaikreiche Halboffenlandschaft gesichert werden. Durch die Anlage von Lesestein- und Reisighaufen werden optimale Habitate geschaffen. Es können auch Wurzelstöcke und -stubben als Sonnenplätze eingebracht werden. Diese sind gleichmäßig und in ausreichender Anzahl über die gesamte Fläche zu verteilen. Die Haufen sind in West-Ostausrichtung so anzulegen, dass eine größtmögliche Erwärmung stattfinden kann (1 m x 1 (2) m breit). Die Steinhaufen sind bis 1 m tief und 1 m hoch auszubilden und kleinräumig mit nährstoffarmen Substraten anzufüllen.

Der Erhalt ist über einen Zeitraum von 25 Jahren zu sichern. Ein konkretes Pflegeregime ist im Rahmen eines Flächenmonitoring festzulegen bzw. anzupassen.

Die Kompensationsmaßnahme ist durch Eichenspaltpfähle mit einem max. Abstand von 20 m untereinander zur Ackerkante hin dauerhaft zu sichern.

CEFAFB1: Schaffung eines Habitats für Zauneidechsen und Brutvögel (innerhalb und außerhalb des Plangebietes)

Lage: Gemarkung Brüel, Flur 2, Flurstücke 12/15 anteilig; 13/23; 13/39 anteilig; 163/8

Lage: Gemarkung Brüel, Flur 2, Flurstücke 13/1; 14/3; 15/1; 18/7 anteilig; 163/40 anteilig

Auf einer etwa 3.300 m² großen Grünfläche innerhalb des Plangebietes sind kurzfristig strukturverbessernde Maßnahmen vorzunehmen. Es sind kleinere Reisig- und Lesesteinhaufen (1 m hoch x 1 m tief x 1 m breit x 1 m (2 m) lang) anzulegen. Die Ackerfläche mit einer Größe von 8.830 m² außerhalb des Geltungsbereichs ist langfristig als Habitat für Zauneidechsen und Brutvögel durch Aushagerung als naturnahe Wiese herzustellen. Eine regelmäßige, abschnittsweise Mahd (1/3 der Gesamtfläche pro Jahr je nach Wüchsigkeit der Fläche) ab September über einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren ist abzusichern. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Dadurch kann eine dauerhafte Funktion als Bodenbrüter- und Reptilienhabitat gewährleistet und eine mosaikreiche Halboffenlandschaft gesichert werden. Durch die Anlage von Lesestein- und Reisighaufen werden optimale Habitate geschaffen. Es können auch Wurzelstöcke und -stubben als Sonnenplätze eingebracht werden. Diese sind gleichmäßig und in ausreichender Anzahl über die gesamte Fläche zu verteilen. Die Haufen sind in West-Ostausrichtung so anzulegen, dass eine größtmögliche Erwärmung stattfinden kann (1 m x 1 (2) m breit). Die Steinhaufen sind bis 1 m tief und 1 m hoch auszubilden und kleinräumig mit nährstoffarmem Substrat anzufüllen. Der Erhalt ist über einen Zeitraum von 25 Jahren zu sichern.

Ein konkretes Pflegeregime ist im Rahmen eines Flächenmonitoring festzulegen bzw. anzupassen. Vor Beginn der Brutsaison ist die Fläche mit einem Reptilienschutzzaun einzäunen, dieser ist bis zur Besatzfähigkeit der Fläche funktionstüchtig zu halten. Protokollierung und Monitoring der Umsiedlung, regelmäßige Rücksprachen/ Abstimmungen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde. (CEFAFB1/A 2).

Die Maßnahme ist vor Baubeginn umzusetzen und muss zum Baubeginn voll entwickelte Habitatstrukturen aufweisen.

Anlage von Feldgehölzhecken

Entlang des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist gem. Planzeichnung eine 5m breite 6-reihige Feldgehölzhecke anzulegen.

Pflanzliste Feldgehölzhecke:

Heister:

Pflanzqualität:	Heister, 2 x v., o. Ballen 125-150	
Arten:	5 %	Stieleiche (Quercus robur)
	2 %	Wildbirne (Pyrus communis)
	3 %	Eberesche (Sorbus aucuparia)

Sträucher

Pflanzqualität:	Sträucher, 2 x v, o. Ballen, 60 -100	
	10 %	Feldahorn (Acer campestre)
	10 %	Hainbuche (Carpinus betulus)
	15 %	Hasel (Corylus avellane)
	10 %	Eingrifflicher Weißdorn (Craegus monogyna)
	10 %	Hartriegel (Cornus sanguinea)
	10 %	Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
	15 %	Schlehe (Prunus spinose)
	5 %	Hundsrose (Rosa canina)
	5 %	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

Die Gehölze sind zu unterhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen.

Vorgartenbereiche

Es wurden Festsetzungen zur Gestaltung der Vorgartenbereiche getroffen. Diese dienen der Wahrung eines ausgewogenen Siedlungsbildes.

9.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Fassadengestaltung

(§ 86 (1) 1 LBauO MV)

Eine nicht eindeutige Farbtonfestsetzung wurde gestrichen.

Dachgestaltung

(§86 (1) 1 LBauO M-V)

Die Materialangabe wurde in Tonpfannen präzisiert.

Die Dachneigungen und Dachformen wurden für einige Baublöcke geregelt und festgesetzt.

Eine Materialfestsetzung zu Nebengebäuden mit einer Dachneigung von unter 18° wurde gestrichen. Eine Festsetzung wurde umformuliert.

Einfriedungen

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen wurden zur Sicherstellung notwendiger Sichtverhältnisse im Straßenraum sowie zur Wahrung eines ausgewogenen Siedlungsbildes präzisiert.

Definition der Geländeoberkante im Sinne des § 6 LBauO M-V

Zur rechtseindeutigen Definition der Geländeoberkante wurde eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

10. Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Naturdenkmale:

Im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes sind keine Naturdenkmale angezeigt.

Bodendenkmale:

Bodendenkmäler sind z. Z. nicht angezeigt.

Baudenkmale:

Im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmale angezeigt.

11. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

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

12. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg“ umfasst eine Fläche von ca. 7 ha.

13. Verfahrensstand

Am **25.09.2019** wurde durch die Stadtvertretung der Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg“ gefasst. Der Beschluss wurde am **13.06.2020** im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Sternberger Seenlandschaft Nr. 06/2020 bekannt gemacht.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung wurde im Rahmen der Einholung der landesplanerischen Hinweise beteiligt. Die Stellungnahmen vom **12.06.2019/05.08.2020** liegen der Stadt Brüel vor. Es stehen keine raumordnerischen Belange der Planung entgegen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB erfolgte in der Zeit vom **19.08.2019 - 13.09.2019** im Rahmen einer Offenlage. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Sternberger Seenlandschaft Nr. 08/2019 am **10.08.2019**.

Die von Bürgern gestellten Fragen zum ruhenden Verkehr wurden durch die Stadt erörtert und abgewogen. Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (im Sinne des §4 Abs. 1 BauGB) über die Grundzüge der Planung, auch im Hinblick auf Klärung über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, wurde ab der **21. KW 2019** durchgeführt.

Auf der Stadtvertretersitzung am **17.06.2020** haben die Gemeindevertreter den Entwurf des Bebauungsplanes zur Offenlage bestimmt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit der erarbeiteten Entwurfsplanung gem. § 4(2) BauGB, den Umweltunterlagen mit dem Artenschutzfachbeitrag und den vorliegenden umweltbezogenen Informationen zur Offenlage erfolgt ab der **30.KW 2020**.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom **27.07.2020** bis zum **28.08.2020** statt. Die Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung erfolgt im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Sternberger Seenlandschaft Nr. 07/2020 am **18.07.2020**.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden keine Einwände vorgebracht. Einige Hinweise wurden redaktionell in den Bebauungsplan aufgenommen und kleinere Ergänzungen in die Planunterlagen eingepflegt.

Im Rahmen der Offenlage wurde von einem Bürger ein Einwand vorgebracht. Die vom Bürger gestellte Frage zur fehlenden planerischen Auseinandersetzung mit den Parkanlagen und Spielplätzen wurde durch die Stadt erörtert und abgewogen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

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

Auf der Sitzung der Stadtvertretung am wurde der Satzungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes gefasst und die beigefügte Begründung und die Umweltunterlagen gebilligt.

Aufstellungsbeschluss:	25.09.2019
Frühzeitige Bürgerbeteiligung, §3(1) BauGB:	19.08.2019 - 13.09.2019
Frühzeitige Behördeninformation, §4(1) BauGB:	ab 21. KW 2019
Entwurfs-/ Auslegungsbeschluss:	17.06.2020
Behördenbeteiligung, §4(2) BauGB:	ab 30. KW 2020
Offenlage, § 3(2) BauGB:	27.07.2020 - 28.08.2020
Abwägungsbeschluss:
Satzungsbeschluss:
aufgestellt:	18.05.2018
fortgeschrieben:	15.02.2019
	11.04.2019
	13.05.2020
	29.06.2020
	23.09.2020

Brüel,.....
(Ort, Datum)

Liese
(Bürgermeister)

.....
(Siegel)

Anlage 1

Zeichnerische Änderungen in der Planzeichnung	
Bau- block	Änderung
-	Aktualisierung der Plangrundlage (Darstellung der aktuellen Flurstücksgrenzen und des vorhandenen Gebäude- und Anlagenbestandes gem. Vermessung bzw. nachrichtlicher Übernahme)
-	Einarbeiten der Inhalte der Originalsatzung sowie der 1.-4. Änderung des Bebauungsplanes
-	Anpassung der Schutzgebiete im Plangebiet bzw. im Umfeld an den aktuellen Verlauf (Schutzzone für Grundwasser Zone III und Landschaftsschutzgebiet L50b)
-	Nachrichtliche Übernahme von vorh. Ver- und Entsorgungsleitungen (SW, RW, Gas) gem. den vorliegenden Leitungsauskünften
-	Anpassung der Verkehrsflächen an die Erfordernisse der künftigen Nutzungen im Plangebiet und an das Verkehrskonzept vom 11.2.20
-	Anpassung der Zuordnung der Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen an die künftigen Nutzungen im Plangebiet (Zuordnung für Baublöcke 2, 8, 9, 11 entfällt-künftig Einzelhausbebauung, daher Realisierung der notwendigen Stellplätze auf den Baugrundstücken)
-	Anpassung der Nutzungsschablonen und der Regelprofile an die Inhalte der 5. Änderung
2	Ausweisung einer Fläche für Versorgungsanlagen (vorhandene Fernwärmestation) westlich des Baufeldes 2 Ausweisung eines WR-Gebietes für Einzel- und Doppelhausbebauung in Baublock 2 (vorher WR-Gebiet mit Bestand Wohnblock, mittlerweile zurückgebaut)
5	Ausweisung des östlichen Teils des WR-Gebietes des ehem. Baublockes 5 als WR-Gebiet für Einzelhausbebauung, daraus folgend Trennung in Baublock 5 und 22
5,6,7	Anpassung der Baugrenzen an die Bestandsbauung

4,5,6,7	Ausweisung von Stellplätzen zwischen Baugrenze und Zuwegung
8,9	Ausweisung eines WR-Gebietes für Einzel-und Doppelhausbebauung in Baublock 8 und 9 (vorher WR-Gebiet ohne Festsetzung der Hausform)
10	<p>Umwandlung des nördlichen Baufeldes des ehem. Baublockes 10 in eine öffentliche Grünfläche</p> <p>Herausnahme der mittleren Baufelder aus dem ehem. Baublock 10, daraus folgend Trennung in Baublock 10, 10A und 21</p> <p>Ausweisung einer Fläche für Gemeinschaftsgaragen westlich des Baublockes 10A und Anpassung der Baugrenze</p> <p>Ausweisung einer Fläche für Stellplätze nördlich des Baublockes 10A</p> <p>Ausweisung eines WR-Gebietes für Einzel-und Doppelhausbebauung in Baublock 21 (vorher WR-Gebiet für Reihenhausbebauung), hier Entfall der Festsetzung der Hauptfirstrichtung</p> <p>Ausweisung von temporären Aufstellflächen für Müllbehälter am Tag der Entsorgung an der Anliegerstraße B für die Grundstücke in Baublock 21</p> <p>Umwandlung der Fläche für Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen südlich des Blockes 10 in eine öffentliche Grünfläche</p>
11	<p>Ausweisung eines WR-Gebietes für Einzel-und Doppelhausbebauung in Baublock 11 (vorher WR-Gebiet für Reihenhausbebauung), hier Entfall der Festsetzung der Hauptfirstrichtung</p> <p>Ausweisung von temporären Aufstellflächen für Müllbehälter am Tag der Entsorgung an der Anliegerstraße B (A bzw. B)</p>
12	Vergrößerung des WR-Gebietes in Baublock 12 um ca. 2,5m in nördliche Richtung und Anpassung der Baugrenze zur Sicherung der Bebaubarkeit
13	<p>Umwandlung des südlichen Teils der öffentlichen Grünfläche nördlich des Baufeldes 13 in private Grünflächen</p> <p>Entfall der Festsetzung „Spielplatz“ auf der verbleibenden öffentlichen Grünfläche</p>

17	<p>Vergrößerung des WR-Gebietes in Baublock 17 um ca. 5m in westliche Richtung und Anpassung der Baugrenze zur Sicherung der Bebaubarkeit</p> <p>Entfall der Festsetzung „Spielplatz“ auf der öffentlichen Grünfläche an der Plangebietsgrenze nördlich des Baublockes 17</p>
18	<p>Entfall des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im Baublock 18, daraus resultierend durchlaufende Baugrenze</p> <p>Ausweisung der ehem. Fläche für Versorgungsanlagen (Zisterne) östlich des Baublockes 18 als öffentliche Grünfläche</p> <p>im Verlauf der Gasleitung westlich des Baublockes 18 Ausweisung von 2 öffentlichen Grünflächen bzw. öffentlicher Verkehrsfläche als Zufahrt (vorher Teil der jetzt in der Breite reduzierten Anliegerstrasse B(C))</p>
19	<p>Anpassung der Baugrenze im nördlichen Baufeld des Baublockes 19 gem. Zustimmung vom 21.03.2013 zum Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes</p> <p>Umwandlung einer Teilfläche des WR-Gebietes südlich der Wendeanlage in eine private Grünfläche, daraus folgend Anpassung der Baugrenzen in den umliegenden Baufeldern des Baublockes 19</p>
21	sh. 10
22	sh. 5
23	Umwandlung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ in ein WR-Gebiet für Einzelhausbebauung
Änderungen des Satzungstextes und der Planzeichenverordnung	
	Umstrukturierung der textlichen Festsetzungen und Änderung gem. den Inhalten der 5. Änderung
	Umstrukturierung und Anpassung der Planzeichenerklärung gem. PlanzVO und Änderung gem. den Inhalten der 5. Änderung
	Aktualisierung der Rechtsgrundlagen

Umweltbericht

5. Änderung Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg“ *Stadt Brüel (Landkreis Ludwigslust-Parchim)*



Verfahrensträger

Stadt Brüel
Amt Sternberger Seenlandschaft
Am Markt 1
19406 Sternberg

Auftraggeber

Architekten und Stadtplaner
Stutz & Winter
Mecklenburgstraße 13
19053 Schwerin

Fachplaner



Umwelt
& Planung
Bürogemeinschaft
Brit Schoppmeyer
Babette Lebahn

Dipl.-Ing. Babette Lebahn
Am Mühlensee 9
19065 Pinnow OT Godern

23.09.2020

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG	4
1.1 Aufgabenstellung und Rechtsgrundlagen	4
1.2 Beschreibung des Plangebietes.....	5
1.3 Geplante bauliche Nutzung.....	5
1.4 Naturräumliche Einordnung, Schutzgebiete und Schutzabstände	6
1.5 Übergeordnete Planungen	6
1.6 Abgrenzung des Untersuchungsraumes sowie des Untersuchungsumfangs	7
2. BESTANDSERFASSUNG UND -BEWERTUNG	8
2.1 Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit.....	9
2.1.1 Bestandserfassung	9
2.1.2 Prognose der Umweltauswirkungen.....	9
2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	9
2.2.1 Bestandserfassung	9
2.2.2 Prognose der Umweltauswirkungen.....	16
2.2.2.1 Biotop- und Nutzungstypen	16
2.2.2.2 Brutvögel	16
2.2.2.3 Fledermäuse	17
2.2.2.4 Reptilien	18
2.2.2.5 Amphibien	18
2.2.2.6 Weitere Arten.....	18
2.3 Schutzgut Boden.....	19
2.3.1 Bestandserfassung	19
2.3.2 Prognose der Umweltauswirkungen.....	19
2.4 Schutzgut Fläche.....	20
2.4.1 Bestandserfassung	20
2.4.2 Prognose der Umweltauswirkungen.....	20
2.5 Schutzgut Wasser	21
2.5.1 Bestandserfassung	21
2.5.2 Prognose der Umweltauswirkungen.....	21
2.6 Schutzgut Klima und Luft.....	21
2.6.1 Bestandserfassung	21
2.6.2 Prognose der Umweltauswirkungen.....	21
2.6.3 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber Folgen des Klimawandels.....	22
2.7 Schutzgut Landschafts-/Ortsbild	22
2.7.1 Bestandserfassung	22
2.7.2 Prognose der Umweltauswirkungen.....	22
2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	23
2.8.1 Bestandserfassung	23
2.8.2 Prognose der Umweltauswirkungen.....	23
2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	23
2.9.1 Bestandserfassung	23
2.9.2 Prognose der Umweltauswirkungen.....	24
3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES	24
3.1 Beschreibung der Wirkfaktoren bei Durchführung des Vorhabens.....	24
3.2 Auswirkungen durch Bauphase, Techniken und schwere Unfälle.....	24
3.3 Abfallerzeugung, - beseitigung und -verwertung	25
3.4 Vermeidung von Emissionen.....	25
3.5 Eingesetzte Techniken und Stoffe.....	25
3.6 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens.....	25
4. VERMEIDUNG UND AUSGLEICH	25
4.1 Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen.....	26
4.2 Minimierungsmaßnahmen.....	27
5. FACHRECHTLICHE REGELUNGEN	27

6. EINGRIFFSERMITTLUNG	28
6.1 Biotoptypen und Biotopfunktionen	28
6.2 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	30
6.2.1 Ziel des landschaftspflegerischen Ausgleichskonzeptes.....	30
6.2.2 Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen.....	30
6.3 Gegenüberstellung von Eingriffsumfang und Kompensationsmaßnahmen.....	31
6.4 Maßnahmenblätter	33
6.5 Kostenschätzung nach DIN 276.....	41
6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	42
7. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	42
7.1 Verwendete technische Verfahren	42
7.2 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	42
7.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung.....	42
8. ZUSAMMENFASSUNG	44
9. QUELLENANGABEN	46
9.1 Literatur	46
9.2 Gesetze und Verordnungen	46
9.3 Internetquellen.....	47

Anlagen

Anlage 1: Karte 1 – Bestand und Planung

1. Einleitung

1.1 Aufgabenstellung und Rechtsgrundlagen

Die Stadt Brüel als Vorhabenträger beabsichtigt die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg“. Ziel ist die beabsichtigte städtebauliche Ordnung und planungsrechtlichen Umorientierung der großräumig vorhandenen unbebauten und nicht vermarktungsfähigen Strukturen innerhalb des Bebauungsplanes. Die vormals geplanten Reihenhausstandorte wurden in den letzten 20 Jahren nicht bebaut, sodass jetzt eine Umwidmung hin zu Einfamilienhausgrundstücken/Doppelhäuser erfolgt, um den Siedlungsraum in den kommenden Jahren weiter zu entwickeln. Die Stadt Brüel passt sich damit der steigenden Nachfrage hinsichtlich der Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern an.

Nach § 1 a BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB stellt einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan dar.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und dessen zukünftige Nutzung werden baulich nicht genutzte Grundflächen beansprucht, was gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 12 Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft darstellt.

Der Verursacher des Eingriffs ist gem. § 15 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Gem. § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Durch Ausgleichsmaßnahmen werden die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt ebenso wie das Landschaftsbild oder neu gestaltet. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn die Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Der Umweltbericht orientiert sich an dem „Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit“ (Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern 2005), der Anlage zum § 2 a BauGB sowie den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999). Für bereits begonnenen Verfahren kann weiterhin die in außer Kraft getretene Eingriffsregelung verwendet werden.

Die Bearbeitung umfasst die Änderungsbereiche, die in der Karte 1 (s. Anlage 1) dargestellt sind. Ausgehend von der aktuellen Bestandsaufnahme werden lediglich der zusätzlichen Beeinträchtigungen dargestellt. Da im Zuge der Bearbeitung keine Kontrolle auf Umsetzung von grünordnerischen Festsetzungen des seit 1996 rechtskräftigen B-Plans erfolgt, wird davon ausgegangen, dass kein Defizit besteht. Für das Ableiten von Kompensationsmaßnahmen wird der aktuelle Biotopwert zugrunde gelegt.

1.2 Beschreibung des Plangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg“ liegt im Süden des Stadtgebietes. Die Bundesstraße 192 verläuft im Osten und die B 104 liegt im Süden.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr.2 umfasst eine Fläche von ca. 14,7 ha. Das Plangebiet ist bereits fast vollständig erschlossen. Die wenige Baulücken sollen nun durch die 5. Änderung zur baulichen Erweiterung genutzt werden.

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

Das Plangebiet wird durch vorhandene Wohnblöcke sowie durch neu entstandene Reihenhäuser bzw. durch mehrgeschossigen Wohnungsneubau geprägt. Im westlichen und im südlichen Bereich ist das bestehende Baugebiet durch eine hauptsächlich eingeschossige Einzelhausbebauung gekennzeichnet.

1.3 Geplante bauliche Nutzung

Die 5. Änderung des B-Planes Nr.2 umfasst Änderungsbereiche für die rechtsverbindliche Festlegungen zur Bebauung getroffen werden.

Im Wesentlichen werden folgenden Änderungen vorgenommen:

Im neuen Baufeld 10 A (Bestandsgebäude) wurde die bereits gebaute Gemeinschaftsgaragenanlage planungsrechtlich nachgetragen, sowie der Zufahrtsbereich zur Gemeinschaftsgaragenanlage geregelt. Damit wurde Übereinstimmung mit dem baulichen Bestand hergestellt.

Im überarbeiteten und neu ausgewiesenen Baufeld 21 (ehemals 3 Reihenhausezeilen) wurden aus den zweigeschossigen Reihenhaufeldern Einzel-, bzw. Doppelhausbauflächen entwickelt. Diese Gebäude werden der besseren städtebaulichen Einfügung zwischen den bereits realisierten 2,5 geschossigen Reihenhäusern als bis zu zweigeschossig bebaubar sein. Diese Festsetzung gilt als Höchstmaß und ist nicht zwingend.

Die geplanten Stellplätze bzw. Gemeinschaftsgaragenanlagen für die Baublöcke 5, 6, 7, 8 und 10 auf den Flurstücken 163/8, 12/15 und 13/23 entfallen und das Reine Wohngebiet (WR) wird in diesem Bereich in eine Grünfläche umgewandelt.

Die Begründung für die Streichung dieser Gemeinschaftsstellplatzanlage ist in der nicht marktorientierten städtebaulichen Lösung der PKW-Abstellfläche zu suchen. Durch die Bewohner wurde diese Form der PKW-Parkplatzanlage nicht angenommen. Es verbleibt nur eine Gemeinschaftsgaragenanlage mit einem Privatweg für den südlich gelegenen Reihenhaufeldblock im neuen Baublock 10.

Die Baublöcke 2, 5 (anteilig), 9 und 8 werden für die Errichtung von Einfamilien- oder Doppelhäusern geändert.

In einigen Teilbereichen werden die Regelprofile der Erschließungswege auf Mindestbreiten angepasst, um die Funktionalität zu sichern. Dies gelingt aber nur in den noch unbebauten Teilbereichen des Bebauungsplanes und nur unter Mitwirkung der Grundeigentümer, da teilweise bereits Grundstücke gebildet wurden und diese sich im Privatbesitz befinden.

1.4 Naturräumliche Einordnung, Schutzgebiete und Schutzabstände

Naturräumlich gesehen liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ und in den Großlandschaften „Westmecklenburgische Seenlandschaft“ sowie in der Landschaftseinheit „Sternberger Seengebiet“ (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, besucht am 25.02.2019).

Schutzgebiete internationaler Bedeutung weisen Abstände von mehr als 1 km auf und sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Das Landschaftsschutzgebiet „Mittleres Warnowtal“ erstreckt sich östlich und südlich des B-Plans. Es werden keine Flächen beansprucht. Eine Betroffenheit des Schutzgebietes kann ausgeschlossen werden.

Das Stadtgebiet Brüels und Flächen weiträumig herum gehören zum Naturpark „Sternberger Seenland“.

Gesetzlich geschützte Biotope innerhalb des Bebauungsplans sind lt. Kataster nicht vorhanden. Die Ergebnisse der Biotopkartierung sind in der Karte 1 (s. Anlage 1) dargestellt.

1.5 Übergeordnete Planungen

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm für die Region Westmecklenburg (RREP WM) (REGIONALER PLANUNGSVERBAND WESTMECKLENBURG 2011) zählt die Stadt Brüel zu den Grundzentren. Diese dienen der Bevölkerung für die Versorgung im Nahbereich mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs und der Weiterentwicklung. Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind weiträumig um Brüel ausgewiesen.

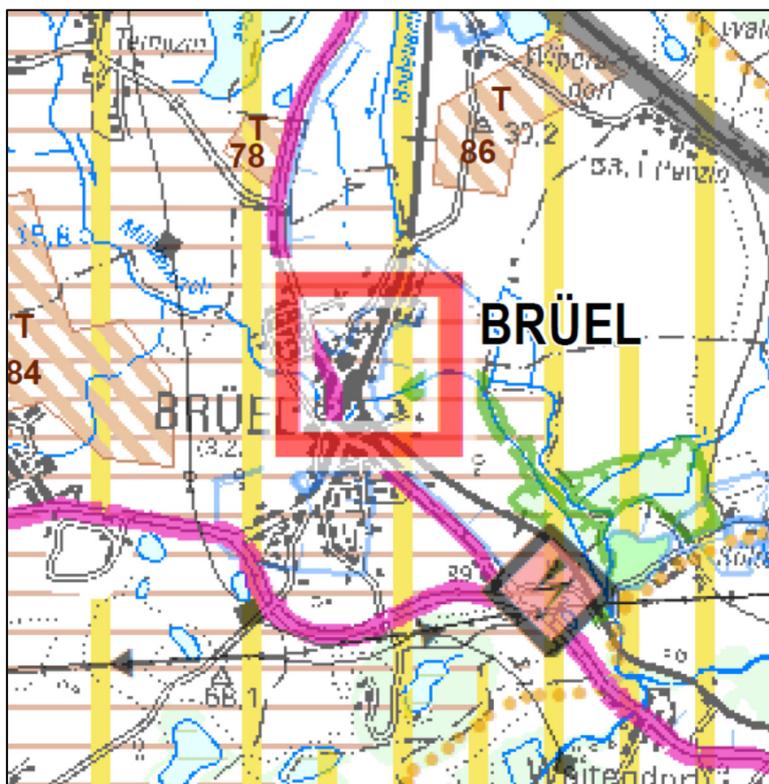


Abb. 1: Auszug RREP WM (<https://www.westmecklenburg-schwerin.de/media//regionaler-planungsverband-westmecklenburg/absaetze/karte-ost.pdf>).

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

Die Stadt Brüel verfügt aktuell nur über einen Entwurf eines Flächennutzungsplanes. Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 befindet sich in Übereinstimmung mit den Inhalten des F-Plan-Entwurfes.

1.6 Abgrenzung des Untersuchungsraumes sowie des Untersuchungsumfangs

Für die betroffenen Schutzgüter nach § 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB wird die Geltungsbereichsfläche des Bebauungsplans als Untersuchungsraum herangezogen.

Schutzgut Mensch / Bevölkerung und Gesundheit

- Darstellung der Ist-Situation einschließlich der Vorbelastungen
- Beeinflussung der Lufthygiene innerhalb und angrenzend des Bebauungsplangebietes (s. Schutzgut Luft)
- Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen

Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

- flächendeckende Biotoptypenkartierung nach Biotopkartieranleitung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LUNG 2013)
- Erfassung des Bestandes durch Vermessungsbüro Gudat
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange bei streng und besonders geschützten Arten

Schutzgut Fläche

- Bewertung auf Grundlage der Vermessung und der Biotoptypenkartierung
- Maß der zusätzlichen Versiegelung und weitere Flächenbeanspruchung (Nutzungsumwandlung) in Abhängigkeit der zukünftigen Nutzung (Festsetzungen GRZ im B-Plan)

Schutzgut Boden

- Art und Ausmaß bestehender Bodenbelastungen sowie Abschätzung von Handlungserfordernis im Hinblick auf die geplante Nutzung
- Umfang an Bodenbeanspruchung
- Beurteilung betroffener Bodentypen, Bodenfunktionen, Berücksichtigung von Vorbelastungen, Empfindlichkeit und Schutzgrad der Böden

Schutzgut Wasser

- Einfluss auf Gewässer
- Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser
- Aussagen zu Grundwasserdargebot und -belastung
- Auswirkung auf die Grundwasserneubildung

Schutzgut Klima

- Aussagen zum Lokalklima
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

- Beurteilung möglicher Auswirkungen durch das Vorhaben

Schutzgut Luft

- Darstellung zur Bestandssituation (Luftqualität, Staubbelastung)
- Einschätzung zur möglichen Veränderung der Luftqualität mit Umsetzung des Vorhabens

Schutzgut Landschaft

- Erfassung der sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungsform der Landschaft / wesensbestimmende Merkmale der Landschaft
- Einfluss und Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- Vorkommen archäologischer Funde oder von Denkmälern (Boden- und Baudenkmale)

Schutzgut Wechselwirkungen

- Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

2. Bestandserfassung und -bewertung

Zur Erfassung und Bewertung des Bestandes wurden Geländebegehungen und vorhandene Daten wie das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP WM), der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan (GLRP WM) und das „Kartenportal Umwelt Mecklenburg Vorpommern“, des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>) ausgewertet.

Die Beurteilung der Beeinträchtigung erfolgt anhand des folgenden Bewertungsschemas (s. Abb. 2). Im Ergebnis der schutzgutbezogenen Betrachtung sind die Umweltauswirkungen in Form einer 5-stufigen Skala von keine, gering, mittel, hoch und sehr hoch einzuordnen.

		Beeinträchtigung durch das Vorhaben - Einwirkungsintensität				
		sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
Funktionen und Merkmale des Schutzgutes - Empfindlichkeit	sehr gering					
	gering					
	mittel					
	hoch					
	sehr hoch					

Beeinträchtigung des Schutzgutes				
keine	gering	mittel	hoch	sehr hoch

Abb. 2: Einstufung der Beeinträchtigungen (geändert nach Umweltministerium M-V 2005).

Die Empfindlichkeit und die Intensität des Vorhabens werden überlagert und ergeben das Ausmaß an Beeinträchtigungen für das jeweilige Schutzgut. Anhand vorliegender Daten ist die Empfindlichkeit klassifiziert und durch die Abschätzung der voraussichtlichen Wirkungen des Vorhabens ergibt sich die Beeinträchtigung auf das Schutzgut.

„Die Erheblichkeit des Eingriffs bezieht sich auf die Intensität der Beeinträchtigung, die Nachhaltigkeit auf ihre zeitliche Dauer. Eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes ist

„erheblich“, wenn sie deutlich spürbar auf dessen Funktionsfähigkeit einwirkt, also eine Funktionsminderung des ökologischen Beziehungsgefüges ohne komplizierte Verfahren feststellbar ist“ (UMWELTMINISTERIUM MECKLENBURG-VORPOMMERN 2005).

2.1 Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit

2.1.1 Bestandserfassung

Das Bebauungsplangebiet wird durch Wohnbebauung in unterschiedlichen Formen genutzt. Mehrgeschossige Wohnblöcke, Reihenhäuser und Einfamilienhäuser prägen das Wohngebiet. Nur wenige Bauflächen sind ungenutzt und sollen nun neu beplant werden. Auch zukünftig wird sich ein reines Wohngebiet (WR) entwickeln mit geänderter Bauweise gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan.

Für das Vorhaben wurde keine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

2.1.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Durch die 5. Änderung des B-Plans wird es zu keiner wesentlichen Änderung gegenüber der ursprünglichen Planung kommen, die erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit hat. Während der Bautätigkeiten wird es zu erhöhten Lärm und Schadstoffausstoß durch Maschinen und Fahrzeuge kommen. Diese sind temporär und enden mit der Bauphase. Es kann davon ausgegangen werden, dass die betreffenden Baufelder nicht alle gleichzeitig bebaut werden, sondern abschnittsweise. Gleichfalls wird es während des Baus zu einer eingeschränkten Erholungsfunktion und Wohnqualität innerhalb B-Plans kommen.

Die Auswirkungen sind als gering einzustufen.

2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

2.2.1 Bestandserfassung

Biotop- und Nutzungstypen

Im Jahr 2018 wurde eine Biotoptypenkartierung nach der "Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen" (LUNG 2013) für die Änderungsflächen durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der Tabelle 2 zusammengefasst dargestellt. Eine Bewertung erfolgt auf der Grundlage „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999). Aufgrund der Ausprägung und Nutzung wurden die Wertstufen dem aktuellen Zustand angepasst.

Das ca. 14,7 ha große Plangebiet wird durch Wohnblöcke, Reihen- und Einfamilienhäuser geprägt. Die Haupteinschließung erfolgt über die Sternberger Straße im Osten und dann weiter über bereits angelegte Straßen zu den einzelnen Baufeldern.

Die im Norden gelegene Änderungsfläche 2 ist durch Siedlungsgehölze (PWX) und eine ruderale Pionierflur (RHP) gekennzeichnet (s. Abb. 3.).



Abb. 3: Änderungsfläche 2 im Norden des B-Plans (09.05.2018).

Die Änderungsfläche 8 wird durch eine ruderales Pionierflur (RHP) und Siedlungsgehölze (PWX) geprägt. Im Süden ist durch Abstellen von Fahrzeugen eine nichtversiegelte Freifläche (PEU) entstanden. Durch Sukzession stocken Pioniergehölze wie Birke auf den Freiflächen (s. Abb. 4).



Abb. 4: Hecke an der südlichen Plangebietsgrenze (09.05.2018).

Ein ähnliche Biotopausstattung ist auf der Änderungsfläche 9 zu verzeichnen. Siedlungsgehölze stocken im Randbereich und dazwischen dominiert eine ruderales Pionierflur (s. Abb. 5).



Abb. 5: Biotopausstattung auf der Änderungsfläche 9 (22.02.2019).

Die Änderungsfläche 11 im Süden des Plangebietes ist durch Siedlungsgehölze (PWX) wie Weiden und Birken geprägt sowie durch einen ruderalen Kriechrasen (RHK).



Abb. 6: Gehölzbestand auf der Änderungsfläche 11 (09.05.2018).

An der östlichen Plangebietsgrenze liegt die Änderungsfläche 21, die durch eine ruderaler Pionierflur (RHP) geprägt ist und kleine Bereiche sich als ruderalisierter Sandmagerrasen entwickeln. Schnellwüchsige Pioniergehölze wie Birken und Kiefern kennzeichnen die Gehölzbestände auf den sandigen Böden. Die als Gebüsche trockenwarmer Standorte (BLT) eingestuftes Gehölzgruppen gestalten sich als monotone meist von Nadelgehölzen geprägte

Bestände ohne die typische Strauchschicht wie Heide und Schlehe. Ein Schutzstatus nach § 20 NatSchAG M-V lässt sich deshalb nicht ableiten. Die Flächen stehen unter anthropogenen Einfluss. Fußläufige Pfade für den Hundenauslauf und die Nutzung als Spielfläche schließen darauf.



Abb. 7: Änderungsfläche 21 am östlichen Plangebietsrand (09.05.2018).

Die Änderungsfläche 22 ist durch eine unversiegelte Freifläche (PEU) und durch ruderalen Kriechrasen (RHK) gekennzeichnet. Im Randbereich sind schnellwüchsige Siedlungsgehölze (PWX) aufgewachsen (s. Abb. 8).



Abb. 8: Änderungsfläche 22 mittig im B-Plan (09.05.2018).

Sehr ähnlich stellt sich die Änderungsfläche 23 dar. Neben einer unversiegelten Freifläche (PEU) an der Anliegerstraße haben sich eine Ruderalflur (RHK) und Siedlungsgehölze (PWX) im Randbereich entwickelt.



Abb. 9: Änderungsfläche 23 mittig im B-Plan (22.02.2019).

Nach § 18 NatSchAG M-V sind Bäume ab einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Das gilt nicht für Bäume in Hausgärten mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie, stehen ebenfalls nicht unter dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V.

Die Stadt Brüel besitzt keine Gehölzschutzsatzung.

Flächige Gehölze aus heimischen Arten sind ab einer Größe von 100 m² bzw. ab 50 m Länge nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Von den in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Pflanzenarten sind im Ergebnis der Biotoptypenkartierung keine auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche zu erwarten.

Tab. 1: Biotoptypen mit Bewertung und Schutzstatus nach HzE (LUNG 1999).

Biotopcode	Biotopbezeichnung	Regenerationsfähigkeit¹	Rote Liste Biotoptypen BRD²	Schutzstatus³	Biotopwert⁴
BLT	Gebüsch trockenwarmer Standorte	3	1	-	3
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1 - 2	-	-	2
RHP	Ruderales Pionierflur	-	2	-	2
RHK	Ruderaler Kriechrasen	-	2	-	2
PEU	Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, tlw. mit Spontanvegetation	1	-	-	1
BBJ	Jüngerer Einzelbaum	1	-	(§ 18)	1
AC	Acker	-	1	-	1

TMD Ruderalisierter Sandmagerrasen

DGV Zusatzcode Offenboden in Vegetation

¹ Regenerationsfähigkeit (HINWEISE ZUR EINGRIFFSREGELUNG LUNG 1999): Stufe 1 = 1 bis 25 Jahre, Stufe 2 = 26 bis 50 Jahre, Stufe 3 = 51 bis 150 Jahre, Stufe 4 = größer 150 Jahre

² Rote Liste Biotoptypen BRD: Stufe 1 = potenziell gefährdet oder nicht gefährdet, Stufe 2 = gefährdet, Stufe 3 = stark gefährdet, Stufe 4 = von vollständiger Vernichtung bedroht

³ Schutzstatus: § = gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V, § 30 = gesetzlich geschütztes Biotop nur nach § 30 BNatSchG, § 18 = gesetzlich geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V, § 19 = gesetzlich geschützte Allee oder Baumreihe nach § 19 NatSchAG M-V, Bedingungen zum Biotopschutz entsprechend Mindestgröße/Stammumfang/Ausprägung

⁴ Die Einstufung des Biotopwertes richtet sich nach dem höchsten Wert aus Regenerationsfähigkeit und Einstufung in die Rote Liste der Biotoptypen (HINWEISE ZUR EINGRIFFSREGELUNG LUNG 1999).

Tab. 2: Gegenüberstellung der Änderungsflächen für Wohnungsbau.

Änderungsflächen	2	8	9	10 a (10 alt)	11	21 (10 alt)	22 (5 alt)	23
Größe (m ²)	3.419	2.390	2.251	1.989	3.899	5.732	1.660	653
Ausgangszustand Rechtskraft B-Plan/Wertstufe lt. HzE (LUNG 1999)	Acker/1	Acker/1	Acker/1	Acker/1	Acker/1	Acker/1	Acker/1	Acker/1
Aktueller Zustand 2018/2019/Wertstufe lt. HzE (LUNG 1999)	RHP/2 PWX/1 BBJ/1	PEU/1 PWX/1 RHP/2	RHP/2 PWX/1	RHP/2 PEU/1 PWX/1	RHK/2 PWX/1 PEU/1	RHP/2 PEU/1 BLT/3 BBJ/1	RHK/2 PWX/1 PEU/1	RHK/2 PWX/1 PEU/1
GRZ alt	0,18	0,30	0,25	0,35	0,35	0,35	0,35	Grünfläche
GRZ neu	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35
Überschreitung GRZ	0,525 ~ 0,53	0,525 ~ 0,53	0,525 ~ 0,53	0,525 ~ 0,53	0,525 ~ 0,53	0,525 ~ 0,53	0,525 ~ 0,53	0,525 ~ 0,53
Geschossigkeit alt	IV	III	III	II	II	II	II	---
Geschossigkeit neu	II	II	II	II		II	II	II
Bauweise alt	Bestand Wohnblock abweichend	offen	offen	Reihenhaus	Reihenhaus	Reihenhaus	offen	---
Bauweise neu	Einzel- und Doppelhäuser	Einzel- und Doppelhäuser	Einzel- und Doppelhäuser	Bestandsicherung Garagen und Wohnhaus	Einzel- und Doppelhäuser	Einzel- und Doppelhäuser	Einzelhäuser	Einzelhäuser
Zusätzlicher Eingriff	ja	ja	ja	nein	ja	ja	ja	ja

Tab. 3: Gegenüberstellung der Änderungsflächen für Stellplätze, Gemeinschaftsgaragen.

Änderungsflächen	St/GGa nördlich Baufeld 17	St/GGa nordöstlich Baufeld 17	St/GGa nördlich Baufeld 1	10 A	St/GGa östlich Baufeld 11	Baufeld 4, 5, 6, 7
Größe (m ²)	1.572	100	1.692	621, 166	270	120, 168, 150, 184
Zuweisung Rechtskraft B-Plan	1, 2, 3, 4	1, 2, 3, 4	1, 2, 3	Reines Wohngebiet	5, 6, 7, 8, 10	Reines Wohngebiet
Zuweisung Neu 5. Änderung	1, 3, 4	1, 3, 4	1, 3	10 A	10	4, 5, 6, 7
Aktueller Zustand	Versiegelte Fläche Parken/Garagen	Versiegelte Fläche Parken/Garagen	Versiegelte Fläche Parken	Versiegelte Fläche Parken/Garagen Unversiegelte Freifläche	Ruderaler Kriechrasen (RHK)	Parkplätze
Zusätzlicher Eingriff	nein	nein	nein	nein	ja	nein

Tab. 4: Gegenüberstellung der Änderungsflächen für Grünflächen.

Änderungsflächen	Süden	Nördlich 10 A	Baufeld 18	Nördlich Baufeld 13
Größe (m ²)	3.657	1.783	698, 62, 40	705
Zuweisung Rechtskraft B-Plan	St/GGa für 5, 6, 7, 8, 10	Reines Wohngebiet	Ver- und Entsorgungsanlage, Reines Wohngebiet	Spielplatz
Zuweisung Neu 5. Änderung	Öffentliche Grünfläche	Öffentliche Grünfläche	Öffentliche Grünfläche	Private Grünfläche
Aktueller Zustand	Ruderaler Kriechrasen (RHK) Siedlungsgehölz (PWX)	Ruderaler Pionierflur (RHP) Siedlungsgehölz (PWX) Unversiegelte Freifläche (PEU)	Ruderaler Kriechrasen (RHK)	Ruderaler Kriechrasen (RHK)

Die Flächen sind in der Karte 1 der Anlage 1 farblich entsprechend der Tabellen dargestellt.

Fauna

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein gesonderter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) angefertigt.

Aufgrund des vorhandenen Biotopbestandes wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde von April bis Juli 2018 Erfassungen der Brutvögel und Reptilien vorgenommen. Für alle übrigen planungsrelevanten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie erfolgte eine Potenzialabschätzung.

Der AFB prüft Art für Art, ob bei einem Vorhaben mit einer Verletzung der in § 44 Abs. 1 BNatSchG dargelegten Verbote zu rechnen ist. Für diese Arten muss gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG auch im Zuge eines Eingriffs oder Vorhabens die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Dazu muss falls erforderlich ein vorgezogener Ausgleich geschaffen werden. Dieser erfolgt in Form der so genannten CEF (continued ecological functionality) - Maßnahmen. Kann der Eintritt der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auch durch CEF-Maßnahmen nicht vermieden werden, kann das Vorhaben nur nach einer vorherigen Ausnahmeprüfung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG stattfinden. Hierzu gehört zunächst die Ermittlung des aktuellen Erhaltungszustandes der betroffenen Arten. Es ist darzulegen, wie eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der betroffenen Arten sowohl auf lokaler als auch auf biogeografischer Ebene vermieden werden kann. Hierzu müssen falls erforderlich FCS (favourable conservation status) - Maßnahmen festgelegt werden. Diese sind kompensatorische Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensraumsituation in Bezug auf die Populationen in der biogeografischen Region (FROELICH & SPORBECK 2010).

2.2.2 Prognose der Umweltauswirkungen

2.2.2.1 Biotop- und Nutzungstypen

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 der Stadt Brüel werden überwiegend Ruderalfluren und Siedlungsgehölze überbaut.

Mit der vorgelegten Planung können Gehölzfällungen nicht vermieden werden. Im Zuge der Entwicklung in den zurückliegenden 20 Jahren haben sich sukzessiv schnellwüchsige Gehölze gebildet und aus der ehemaligen Ackerfläche sind Ruderalfluren entstanden. Diese unterliegen teilweise der Nutzung durch Befahren, Parken, als Lagerflächen und zum Spielen. Beansprucht werden überwiegend Biotope mit allgemeiner Funktionsausprägung. Durch die Anlage einer freiwachsenden Hecke und einer naturnahen Wiese können die Eingriffe im räumlich funktionalen Bezug kompensiert werden.

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

2.2.2.2 Brutvögel

Für das gesamte Untersuchungsgebiet (UG) wurde im Jahr 2018 eine Brutvogelkartierung mit vier Begehungen von April bis Juli 2018 vorgenommen. Im Gebiet ist eine mittlere Artenvielfalt, aufgrund des Wechsels ruderaler Staudenfluren mit Strauch- und Baumhecken, zu verzeichnen. Aus der Revierverteilung ist ersichtlich, dass sich die Vorkommen von Brutvogelrevieren auf die Gehölzstrukturen und Gebäude konzentrieren. Der erhöhte

Prädatorendruck durch Hauskatzen und zusätzliche Störungen der unbebauten Freiflächen würden das geringe Vorkommen von Bodenbrütern im UG erklären. Insgesamt konnten 19 Brutvogelarten innerhalb und im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes als auch 14 regelmäßige Nahrungsgäste nachgewiesen werden.

Mit Einhaltung einer Bauzeitenregelung (Fäll- und Rodungsarbeiten, Entfernen der Vegetationsdecke im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar) können baubedingte Beeinträchtigungen der vorkommenden Brutvogelarten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden (V_{AFB1}). Neben der Bauzeitenbeschränkung wird auch eine geeignete Kompensationsfläche für den Lebensraumverlust von Boden- und Gebüschbrütern notwendig. Hierzu ist die Anlage einer freiwachsenden Hecke mit heimischen Arten (A_{AFB1}) als auch die Entwicklung einer strukturreichen Halboffenlandschaft im Süden des Plangebietes vorgesehen. Zur Sicherung des Entwicklungszieles ist ein angepasstes Pflegeregime über einen Mindestzeitraum von 25 Jahren vorzusehen, um den Lebensraum für Offenlandbrüter und Zauneidechsen zu erhalten. Die Maßnahme ist in zwei Abschnitte zu unterteilen. Während die Grünfläche im Süden des Plangebietes (3.300 m²) kurzfristig zu entwickeln ist, muss die angrenzende Ackerfläche mit einer Größe von 8.830 m² über mehrere Jahre als geeignetes Brutvogel- und Reptilienhabitat ausgebildet werden. Die Entwicklungsdauer bei der Ackerfläche liegt bei etwa 2 bis 3 Jahren. Für die Ausgleichsfläche erfolgt eine dingliche Sicherung durch Eintragung in das Grundbuch.

Mit der Umsetzung von naturschutzfachlichen und artenschutzfachlichen Maßnahmen erfolgt im Umweltbericht eine multifunktionale Anrechnung für die Ackerfläche und die Anlage der Hecke.

Ein Teil vorkommender Brutvogelarten findet zudem nach Baufertigstellung entsprechende Nistmöglichkeiten, da ein Teil gewachsener Gehölzstrukturen als Brutlebensraum erhalten bleibt (ausführliche Angaben s. AFB).

2.2.2.3 Fledermäuse

Alle heimischen Fledermausarten sind nach § 1 Satz 1 BArtSchV besonders geschützt und im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt. Das Vorkommen der Artengruppe im UG wurde anhand einer Potenzialabschätzung geprüft.

Potenzielle Jagdlinien verlaufen entlang linearer Gehölzstrukturen wie der Siedlungshecken und Gehölzgruppen. Zudem wird auch der Siedlungsraum mit Gebäudebestand auf der Suche nach Insekten angefliegen. Diese Lebensräume bieten aufgrund der ausgeprägten Durchgrünung des Plangebietes optimale Jagdmöglichkeiten für viele gehölz- und gebäudebewohnende Fledermausarten.

Das Vorkommen von Fledermausquartieren im vorhandenen Gebäude- und älteren Gehölzbestand ist nicht auszuschließen. Der Gebäudebestand außerhalb der Änderungsbereiche bleibt bestehen. Die zu rodenden Gehölze im UG bieten nur sehr wenige Quartiermöglichkeiten. Lediglich einige ältere Weiden im südlichen Plangebiet weisen Habitatstrukturen für eine temporäre Quartiersnutzung auf.

Im Ergebnis des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wird die Vermeidungsmaßnahme V_{AFB1} festgesetzt. D. h. Fäll- und Rodungsarbeiten sowie das Entfernen der Vegetationsdecke sind im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Mit dieser Vermeidungsmaßnahme können die Verbotstatbestände vermieden werden. Mittels fledermausfreundlichem Lichtmanagement sind zudem keine anlagebedingten Beeinträchtigungen der Fledermäuse zu erwarten.

2.2.2.4 Reptilien

Das Vorkommen von nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Reptilien wurde anhand von sechs Begehungen im UG überprüft. Im Ergebnis der Kartierungen von April bis Juli 2018 wurde das Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) bestätigt. Bereits während einer Begehung Mitte Oktober 2017 konnte für einen Teilbereich des UG die Art erfasst werden. Nachweise der Art konnten durch Sichtbeobachtungen unter gezieltem Ansteuern potenzieller Habitatstrukturen erbracht werden. Im Ergebnis der Begehungen wurde die Art mit wenigen Ausnahmen (stark bewachsene Bereiche, versiegelte Freiflächen) im gesamten Plangebiet nachgewiesen.

Im Ergebnis des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ist die Herstellung und Entwicklung einer Ausgleichsfläche auf etwa 12.130 m² vorgesehen. Während die im Jahr 2018 mäßig besetzte Grünfläche im Süden des Plangebietes (3.300 m²) kurzfristig als Zauneidechsenhabitat zu entwickeln ist, muss die angrenzende Ackerfläche mit einer Größe von 8.830 m² über mehrere Jahre als geeignetes Brutvogel- und Reptilienhabitat ausgebildet werden. Die Entwicklungsdauer bei der Ackerfläche liegt bei etwa 2 bis 3 Jahren. Sobald diese Flächen besatzfähig sind, werden die Tiere auf diese Flächen umgesiedelt (CEFAFB1).

Die Änderungsflächen werden nicht gleichzeitig bebaut, sodass die Bereiche über mehrere Jahre hin abzufangen sind. Hierzu werden temporäre Reptilienschutzzäune um die jeweilige Änderungsfläche errichtet. Der Abfang der Tiere erfolgt durch fachkundiges Personal per Hand- und Kescherfang ab Mitte/Ende April bis spätestens Ende Mai vor Eiablage und danach bis keine relevanten Nachweise von Individuen mehr geführt werden. Die Tiere sind ohne Zwischenhalterung auf die geeigneten Ausgleichsflächen zu verbringen, diese ist vorab zu umzäunen um ein Zurückwandern in die Baubereiche zu verhindern. Der bewachsene Oberboden der Änderungsbereiche ist nach Ende der Brutzeit/nach Abfang der Zauneidechse dünnflächig abzuschleiben und von geeigneten Strukturen/Verstecken zu beräumen um eine Wiederbesiedlung der Flächen zu vermeiden (VAFB2)

Vorgesehen ist die Anlage einer freiwachsenden Hecke mit heimischen Arten im Osten der Flächen (AAFB1) und die Anlage von Lesestein- und Reisighaufen. Die Flächen sind dauerhaft als strukturreiche Halboffenlandschaft zu entwickeln. Hierzu ist eine regelmäßige abschnittsweise Mahd der Offenlandbereiche zu gewährleisten. Für die Ausgleichsfläche erfolgt eine dingliche Sicherung durch Eintragung in das Grundbuch. Der gesamte Maßnahmenablauf (VAFB2, CEFAFB1, AAFB1) ist durch die ökologische Baubegleitung (öBB) zu protokollieren.

2.2.2.5 Amphibien

Eingriffe in Laichgewässer von nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Amphibienarten werden ausgeschlossen, da im Bereich der Änderungsflächen sich keine temporären oder gar permanenten Standgewässer befinden. Erhebliche Beeinträchtigungen der Populationen können aufgrund fehlender Habitate ausgeschlossen werden.

2.2.2.6 Weitere Arten

Von den nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten fünf Libellenarten sind im UG aufgrund fehlender Habitate keine zu erwarten. Eine Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG kann daher ausgeschlossen werden.

Altholzbestände mit hohem Totholzanteil sind Lebensraum von Eremit (*Osmoderma eremita*) und Heldbock (*Cerambyx cerdo*). Breitrand (*Dytiscus latissimus*) und Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer (*Graphoderus bilineatus*) besiedeln Standgewässer. Die im Anhangs IV der FFH-Richtlinie aufgeführten vier Käferarten finden im UG keine geeigneten Habitate.

Als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind in Mecklenburg drei Schmetterlingsarten zu berücksichtigen. Das Vorkommen der Arten kann aufgrund fehlender Habitatrequisiten innerhalb des UG ausgeschlossen werden. Eine Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG tritt nicht ein.

2.3 Schutzgut Boden

2.3.1 Bestandserfassung

Im Plangebiet stehen sickerwasserbestimmte Sande an (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>). Laut GLRP WM (LUNG 2008) weisen die Böden angrenzende zum Plangebiet eine hohe bis sehr hohe Schutzwürdigkeit auf. Eine ausführliche Bewertung der Böden innerhalb der Siedlungsflächen liegt nicht vor.

Aufgrund der früheren intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind die Böden bereits anthropogen verändert und haben in der oberflächennahen Schichtung einen Kulturbodenhorizont. Innerhalb der 20-jährigen Entwicklung sind Verdichtungen durch das Befahren und Betreten anzunehmen. Aufgrund der Bebauung durch Straßen und Gebäude ist davon auszugehen, dass die natürliche Bodenschichtung im Geltungsbereich nicht mehr vorhanden ist. Aufschüttungen zur Geländeangleichung und Schaffung tragfähigen Baugrunds sind vorgenommen worden.

2.3.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ergeben sich durch die Versiegelung bisher offener Bodenbereiche. Die Beschränkung der Grundflächenzahl (GRZ) regelt die maximale Bebauung.

Durch die geplanten Versiegelungen gehen Flächen für die Grundwasserneubildung und Bodengenesen dauerhaft verloren. Hauptsächlich werden Ruderalfluren mit anthropogener Nutzung beansprucht.

Zusätzliche Beeinträchtigungen des Bodens ergeben sich durch die Neuversiegelung bisher offener Bodenbereiche. Entsprechend des Vorsorgegrundsatzes des § 1 Landes-Bodenschutzgesetzes M-V haben sich alle, die auf Boden einwirken zu gewährleisten, dass schädliche Bodenveränderungen und bodenschädigende Prozesse unterbleiben. Der § 2 regelt den sparsamen und schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden.

Das Bundes-Bodenschutzgesetz trifft im § 2 Aussagen über die Funktionen des Bodens:

1. natürliche Funktionen als

- a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,*
- b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,*
- c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,*

2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie

3. Nutzungsfunktionen als

- a) Rohstofflagerstätte,*
- b) Fläche für Siedlung und Erholung,*

- c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Im Sinne des Vorsorgegrundsatzes werden Flächen innerhalb eines B-Plan so an die baulichen Bedürfnisse angepasst, dass die Baulücken geschlossen werden ohne zusätzliche Flächenbeanspruchung.

Während der Bautätigkeiten sind Verunreinigungen von Boden und Gewässern auszuschließen. Sofern trotz geeigneter Sicherungsmaßnahmen eine Havarie mit wassergefährdenden Stoffen auftritt, ist der Schaden unverzüglich zu beseitigen und die zuständige Behörde darüber zu informieren.

Ein additiver Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden lässt sich nicht ableiten, da keine Funktionen mit besonderer Bedeutung betroffen sind. Die Beeinträchtigung ist als mittel einzustufen.

2.4 Schutzgut Fläche

2.4.1 Bestandserfassung

Entsprechend des § 1 a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Eine Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sind auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Durch den geänderten Bedarf im Stadtgebiet von Brüel erfolgt auf den zusammen ca. 6,6 ha großen Änderungsflächen die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern als Reines Wohngebiet sowie die Umwidmung von Flächen für Ver- und Entsorgung, Grün- und Verkehrsflächen sowie Gemeinschaftsanlagen zum Parken. Es werden Flächen genutzt, die seit 1996 in einem rechtskräftigen B-Plan liegen und zur Bebauung ausgewiesen sind.

2.4.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Mit der Festlegung einer GRZ von 0,35 zuzüglich möglichen Überschreitung von 50 % wird dem typischen Maß für reine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 lt. Baunutzungsverordnung entsprochen. Einschließlich der Überschreitung darf die GRZ mit 0,53 im Wohngebiet ausgeschöpft werden.

Bei der Aufstellung der Flächen in den Änderungsbereiche ergibt sich folgendes Ergebnis:

Reines Wohngebiet	ca. 36.270 m ²
Flächen GGa/GSt	ca. 7.690 m ²
Private Grünflächen	ca. 1.335 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca. 10.400 m ²
Flächen für Ver- und Entsorgung	ca. 305 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	<u>ca. 10.350 m²</u>
	ca. 66.350 m ²

Unter Berücksichtigung der maximalen GRZ von 0,53 im Bereich der Wohnflächen sind die größt möglichen Versiegelung zu verzeichnen. Eine zusätzliche Beanspruchung von wertvollen land- und forstwirtschaftlichen Böden besteht nicht. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche ist als gering einzustufen.

2.5 Schutzgut Wasser

2.5.1 Bestandserfassung

Durch das Bauvorhaben werden keine Wasserflächen beansprucht. Der westliche Teil des B-Plan und damit auch innerhalb von Änderungsflächen ist Wasserschutzzone III ausgewiesen. Die Grundwasserflurabstände liegen in Bereichen von > 5 m bis > 10 m. Ein geringer Teil im Osten des Geltungsbereichs weist Flurabstände von weniger als 2 m (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>).

Laut GLRP WM (LUNG 2008) liegt die Flächen im Anschluss an den besiedelten Bereich Brüels im Bereich von hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers.

2.5.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Aufgrund der geplanten Wohnbebauung kommt es zu einem Verlust von versickerungsfähigen Flächen und folglich zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Die Grundwasserneubildungsrate wird verringert.

Das Plangebiet wird an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen und das Regenwasser wird in Regenrückhaltebecken im Norden des Geltungsbereichs abgeleitet.

Eine Auswirkung und ein zusätzliches Ausgleichserfordernis lässt sich für das Schutzgut Wasser nicht ableiten. Die Versiegelung führen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Grundwasserfunktion. Es sind keine Funktionen von besonderer Bedeutung betroffen.

Um Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser zu vermeiden, sind die einschlägigen Sicherheitsbestimmungen, die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), die DIN Vorschriften und andere geltende Rechtsvorschriften einzuhalten. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen und Maßnahmen zur Schadensbegrenzung einzuleiten. Die Wasserbehörde des Landkreises ist über den Vorfall zu unterrichten. Unter Beachtung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind nur geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten.

2.6 Schutzgut Klima und Luft

2.6.1 Bestandserfassung

Das Bebauungsplangebiet liegt im maritim geprägten Binnenplanarklima. Der GLRP WM (LUNG 2008) weist das Plangebiet als niederschlagsnormal aus.

2.6.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Als Grundlage für die Einschätzung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft dient der GLRP WM (LUNG 2008).

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Versiegelungen negative Auswirkungen auf das vorherrschende Lokalklima haben. Eine Verschlechterung der klimatischen Situation durch die vorgesehene Bebauung kann durch die geplante intensive Begrünung des Plangebietes kompensiert werden und durch den Erhalt vorhandener Grünstrukturen.

Veränderungen der vorherrschenden klimatischen Situation durch die Entwicklung eines Wohn- und Gewerbegebietes werden sich demnach vor allem für das Plangebiet selbst ergeben, während negative Einflüsse auf andere Teile des Stadtgebiets nicht zu erwarten sind. Neuversiegelungen werden auf anthropogen beeinträchtigten Flächen erfolgen. Die Zunahme der Flächenversiegelung beträgt aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ca. 10.872 ha und wird sich dabei insgesamt nicht erheblich auf die lokalklimatischen

Verhältnisse auswirken. Zur Verminderung der Beeinträchtigungen durch die Ausweisung eines reinen Wohngebietes ist eine intensive Durchgrünung im Geltungsbereich geeignet. Gehölze haben eine staubfilternde Wirkung und damit einen positiven Effekt auf die Lufthygiene im Bebauungsplan.

Zur Minimierung von Eingriffen wird eine maximal 2-geschossigen Bebauung in den Änderungsflächen und eine GRZ von 0,35 mit möglicher Überschreitung von 50 % im Wohngebiet festgelegt.

2.6.3 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber Folgen des Klimawandels

Lokale Auswirkungen des Klimawandels sind in urbanen Räumen in Form von Überschwemmungen, Küstenerosionen, Gesundheitsgefährdungen, Veränderungen der Artenvielfalt und Nutzungsbeeinträchtigungen spürbar.

In Bezug auf den globalen Klimawandel sind Art und Umfang der erzeugten Treibhausgasemissionen zu betrachten.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind Maßnahmen zu berücksichtigen, die zu einer Verringerung der Einträge beitragen. Eine wichtige Maßnahme besteht darin, Wärmeverluste möglichst gering zu halten und z. B. solare Wärmegegewinne auszunutzen.

Bei der energetischen Versorgung der geplanten Wohngebäude ist auf eine nachhaltige und zeitgemäße Betriebsform zu achten.

2.7 Schutzgut Landschafts-/Ortsbild

2.7.1 Bestandserfassung

Die Änderung des Bebauungsplans umfasst verschieden Baufelder innerhalb eines voll erschlossenen Bereiches in der Stadt Brüel.

Gemäß GLRP WM (LUNG 2008) zählt das Gebiet des B-Plans zu den Siedlungsflächen. Im Osten schließt sich ein Bereich mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes an. Der Süden Brüels ist von Flächen mit einer sehr hohen Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes gekennzeichnet.

Laut „Landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale“ (IWU 1994) zählt der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 2 zum Landschaftsbildraum „Ackerfläche nördlich Thurow und Brüel“, deren Schutzwürdigkeit von gering bis mittel eingestuft wird (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>). Der schwach wellige Landschaftsbildraum stellt sich als ausgeräumte Ackerlandschaft ohne besonderen Erlebniswert dar. Weithin sind Blickbeziehungen auf der Stadt Brüel möglich.

2.7.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Entwicklung. Die Änderungsbereiche weisen als Höchstmaß eine zweigeschossige Bauweise auf. Bereits jetzt ist im Baufeld 1 eine viergeschossige Bauweise zulässig und umgesetzt. In den Änderungsflächen wurde gegenüber der Ursprungsplanung die Bauweise angepasst. Am östlichen Plangebietsrand sind nun anstatt von Reihenhäusern die Errichtung Einzel- und Doppelhäusern vorgeschrieben, was zu einer lockeren Bebauung beiträgt. Im Baufeld 8 und 9 wird die Geschossigkeit mit der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern auf zwei reduziert. Die GRZ wird in einigen Baufelder auf 0,35 (zuzüglich Überschreitung von 50 % für

Nebenanlagen) erhöht.

Die Traufen höhen in den Baufeldern 2, 8, 9, 11, 21, 22 und 23 werden mit 4 m festgelegt und die Firsthöhe mit 9 m.

Damit passen sich die betreffenden Bauflächen der 5. Änderung des B-Plans Nr. 2 der vorhandenen Nutzung an. Eine Dominanz der neuen Baukörper gegenüber dem Bestand kann ausgeschlossen werden. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschafts-/Ortsbild wird ausgeschlossen.

2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

2.8.1 Bestandserfassung

Bau- und Bodendenkmale sind durch das Vorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Es handelt sich um ein erschlossenes B-Plangebiet mit Änderungsflächen.

Im Verfahren ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu beteiligen.

2.8.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Bei den Bauarbeiten können dennoch archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden, die dann entsprechend zu sichern und zu dokumentieren sind.

Die Definition von Denkmalen nach § 2 Abs.1 DSchG M-V lautet:

„Denkmale im Sinne dieses Gesetzes sind Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen.“

Die zuständige Fachbehörde ist umgehend über den Fund in Kenntnis zu setzen und die Arbeiten einzustellen. Werden im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmale gefunden, kann eine Veränderung oder Beseitigung dieser nach § 7 DSchG MV genehmigt werden.

2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

2.9.1 Bestandserfassung

Die Wechselwirkungen/-beziehungen stellen die Wirkungszusammenhänge zwischen den einzelnen Schutzgütern dar. Durch das Vorhaben können direkte und indirekte Wirkungen ausgehen. Mit dem Vorhaben sind beispielsweise Versiegelungen verbunden, die gleichfalls Auswirkungen auf das natürliche Bodengefüge haben sowie auf das Grundwasser. Vormalig als unversiegelte Freiflächen genutzt, werden nun vollversiegelte Bereiche zum Wohnen und deren Erschließung geschaffen. Es kommt durch die Nutzung von Freiflächen im Siedlungsraum zu einem Verlust von Habitaten für Brutvögel und Reptilien. Mit Aufgabe der intensiven ackerbaulichen Nutzung und der zurückliegenden Entwicklung in den letzten 20 Jahren sind typische Siedlungsbiotope aus Ruderalfluren und Gehölzen entstanden, die geeignete Habitate darstellen.

2.9.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Durch die Versiegelung von Bodenflächen für die Gebäude und die Erschließung innerhalb des Bebauungsplangebietes kommt es zu einem Verlust von Versickerungsflächen, die zu einer Grundwasserneubildung beitragen. Diese versiegelten Flächen gehen für eine weitere Bodenentwicklung dauerhaft verloren. Zusammen mit der Überbauung der Flächen kommt es zu einem Verlust bisher offener Bodenflächen und damit auch zu einer Beeinträchtigung von möglichen faunistischen Wechselbeziehungen. Mit der Überbauung von Flächen kommt es zu einem Verlust von Lebensraum. Abzuleiten sind artenschutzrechtliche Maßnahmen.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

3.1 Beschreibung der Wirkfaktoren bei Durchführung des Vorhabens

- **Anlagebedingte Wirkfaktoren**

Es werden durch die Änderung von Wohnbauflächen hauptsächlich Ruderalfluren im Siedlungsbereich beansprucht. Bei einer Überbauung unter der Berücksichtigung der max. GRZ einschließlich Überschreitung von 0,53 werden bis zu 10.872 m² vollversiegelt.

Gehölzfällungen können nicht vermieden werden. Auf einer Fläche von ca. 5.400 m² werden flächige Gehölzbestände gerodet.

- **Betriebsbedingte Wirkfaktoren**

Mit der Errichtung baulicher Anlagen ist mit einer Erhöhung der Lärm-, Licht- und Schadstoffbelastung zu rechnen. Die zusätzlichen Belastungen werden sich hauptsächlich auf die Morgen- und Abendstunden durch Pendler beschränken. Gegenüber den bisherigen Festlegungen zur Bebauung werden die Wirkungen nicht signifikant steigen. Eine schalltechnische Untersuchung wurde nicht erstellt.

- **Baubedingte Wirkfaktoren**

Während der Bauphase ist mit einer Erhöhung von Lärm- und Schadstoffimmissionen durch den Baustellenverkehr zu rechnen. Hinzu kommen visuelle Reize und Erschütterungen durch die Bautätigkeiten mit Baufahrzeugen. Die Belastungen beschränken sich auf einen kurzfristigen Zeitraum der Erschließung und der Bautätigkeiten. Mit Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen zum Schutz von Boden (ZTVE StB), Vegetationsbeständen (DIN 18920) und Gehölzen (RAS-LP 4) werden erhebliche baubedingte Wirkfaktoren auf ein Mindestmaß reduziert.

3.2 Auswirkungen durch Bauphase, Techniken und schwere Unfälle

Mit der Umsetzung der Bebauung der Änderungsflächen ist ab Jahr 2020 zu rechnen. Die Dauer der Bautätigkeiten wird dann auf etwa 3 Jahre geschätzt.

Mit der Planung eines reinen Wohngebietes gehen keine Gefahren durch schwere Unfälle oder Katastrophen aus. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich auch keine Gebiete oder Anlagen von denen eine derartige Gefahr für die zukünftig Wohnnutzung ausgeht.

Bei Unfällen durch den Einsatz von Maschinen, bei denen die Schutzgüter Wasser und Boden betroffen sein können, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen und die zuständige Behörde zu informieren.

3.3 Abfallerzeugung, - beseitigung und -verwertung

Für den Geltungsbereich besteht eine Anschlusspflicht an das öffentliche kommunale Abfallsystem. Der Abfallwirtschaftsbetrieb Ludwigslust-Parchim nimmt als Eigenbetrieb des Landkreises die Aufgaben der öffentlichen Abfallentsorgung wahr.

Zur Art und Menge von Abfällen, die aufgrund der Umsetzung anfallen, können derzeit keine detaillierten Angaben gemacht werden. Die umweltschonende Beseitigung und anschließende Verwertung von Abfällen hat den Fachgesetzen zu entsprechen.

Für die Abfallbehandlung bzw. deren Entsorgung gelten die Vorschriften der Satzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim.

Anfallende Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu sammeln und zu lagern, dass Stoffeinträge und Auswaschungen auszuschließen sind.

Es gilt die Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim (<https://www.kreis-lup.de/export/sites/LUP/.galleries/PDF-LUP3/PDF-FD70/Abfallsatzungen/2017-01-01-Abfallsatzung-des-Landkreises-Ludwigslust-Parchim-Lesefassung.pdf>). Im § 2 der Satzung ist das Gebot der Abfallvermeidung festgeschrieben.

3.4 Vermeidung von Emissionen

Emissionen sind auf das unbedingt nötige Maß zu reduzieren und die gesetzlichen Vorschriften sind einzuhalten.

Mit der geplanten Bebauung ist von einer Erhöhung der Menge des künstlichen Lichts durch die Wohnhäuser, Nebenanlagen und Außenanlagen auszugehen sowie von einer lokalen Erhöhung der Temperatur aufgrund von Flächenversiegelungen. Darüber hinaus wird es durch Pendler und Anwohner zu gewöhnlichem Verkehrslärm kommen. Durch Kleinf Feuerungsanlagen können zeitlich begrenzt Beeinträchtigungen der Luftqualität eintreten.

3.5 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Zu den eingesetzten Techniken und Stoffen, die in den durch die Planung ermöglichten Vorhaben verwendet werden, können derzeit keine konkreten Angaben gemacht werden. Auf der Ebene nicht absehbare Umweltauswirkungen sind auf der Zulassungsebene zu prüfen.

3.6 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei der Nichtdurchführung der Planung würde die Flächennutzung weiter fortbestehen. Durch voranschreitende Sukzession auf Teilen der Änderungsflächen wird es zu einer weiteren Verbuschung kommen. In den sandigen Lagen vor allem im Osten sind Anfangsstadien von Trockenrasen zu erkennen. Es ist davon auszugehen, dass durch vorhandene Offenbodenbereiche in schwach welligen Bereichen eine Ausdehnung stattfinden würde.

4. Vermeidung und Ausgleich

Nach § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Folgende Maßnahmen vermeiden oder mindern die zu erwartenden Beeinträchtigungen entsprechend der gesetzlichen Forderung.

4.1 Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

- Während der Erdarbeiten sind mechanische Schäden im Bereich der Krone, des Stammes und der Wurzeln auszuschließen. Oberirdische Teile der Bäume dürfen nur durch Fachunternehmen zurückgeschnitten werden. Der Wurzelbereich der geschützten Bäume darf nicht mit Baumaschinen befahren werden; Bodenabtrag und Bodenauftrag im Wurzelbereich sind nicht zulässig. Schwenkarbeiten durch Baufahrzeuge sind nur außerhalb der Kronenbereiche zulässig. (V 1).
- Um eine Gefährdung von Bäumen durch mögliche mechanische Schäden auszuschließen, ist ein Einzelstammschutz mit mindestens 2 m Höhe auf Polsterung im Umfeld von 1,5 m zum Bauvorhaben vorzusehen (S 1).
- Um einen Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v. a. Nestlingen) in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September zu verhindern, sind unvermeidbare Rodungsarbeiten als auch der Beginn der Erschließungsarbeiten (Bodenbrüter) außerhalb dieses Zeitraumes durchzuführen. Um einer Wiederbesiedlung durch Bodenbrüter vorzubeugen, ist ein Brachliegen der Fläche über einen Zeitraum von mehr als 14 Tagen innerhalb der Brutzeit zu vermeiden. Die Arbeiten sind mit der Flächenherstellung zum Abfang der Zauneidechse abzustimmen (V_{AFB1}).
- Anlage von Fangtrassen, Errichten des Reptilienschutzzaunes und evtl. Brutvogelvergrämungstangen bis Ende Februar durch fachkundiges Personal. Fang erfolgt ab Mitte/Ende April mit geeignetem Fachpersonal per Hand- und Kescherfang vor Eiablage bis spätestens Ende Mai und danach bis keine relevanten Nachweise von Individuen mehr geführt werden. Anschließend Verbringen der Tiere auf die im Vorfeld kurz- bzw. langfristig hergestellten Ausgleichflächen im Süden des Plangebietes (CE_{AFB1}). Um eine Wiederbesiedlung der jeweiligen Änderungsflächen während der Bauzeit zu vermeiden, ist der Reptilienschutzzaun über die Bautätigkeit zu belassen und stets funktionstüchtig zu halten. Nach der Brutzeit/Abfang der Zauneidechse ist der Oberboden flach abzuschleifen, geeignete Strukturen sind zu entfernen. Die Maßnahme ist einer ökologischen Baubegleitung zu unterziehen. Protokolle sind der zuständigen unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert nach Abschluss der Maßnahme einzureichen (V_{AFB2}).
- Um den Verlust von Lebensräumen der vorkommenden Brutvögel zu vermindern, erfolgt die Anlage einer freiwachsenden Hecke. An der östlichen Plangebietsgrenze und weiterführend in südliche Richtung wird eine zweireihige Hecke aus standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten gepflanzt (A_{AFB1/A 1}).
- Auf einer etwa 3.300 m² großen Grünfläche innerhalb des Plangebietes sind strukturverbessernde Maßnahmen vorzunehmen. Es sind kleinere Reisig- und Lesesteinhaufen (1 m hoch x 1 m tief x 1 m breit x 1 m (2 m) lang) anzulegen. Die Ackerfläche mit einer Größe von 8.830 m² außerhalb des Geltungsbereichs ist langfristig als Habitat für Zauneidechsen und Brutvögel durch Aushagerung als naturnahe Wiese herzustellen. Eine regelmäßige, abschnittsweise Mahd (1/3 der Gesamtfläche pro Jahr je nach Wüchsigkeit der Fläche) ab September über einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren ist abzusichern. Das Mähgut ist abzutransportieren. Dadurch kann eine dauerhafte Funktion als Bodenbrüter- und Reptilienhabitat gewährleistet und eine mosaikreiche Halboffenlandschaft gesichert werden. Durch die Anlage von Lesestein- und Reisighaufen werden optimale Habitate geschaffen. Es können auch Wurzelstöcke und -stubben als Sonnenplätze eingebracht werden. Diese sind gleichmäßig und in ausreichender Anzahl über die gesamte Fläche

zu verteilen. Die Haufen sind in West Ostausrichtung so anzulegen, dass eine größtmögliche Erwärmung stattfinden kann (1 m x 1 (2) m breit. Die Steinhaufen sind bis 1 m tief und 1 m hoch auszubilden und kleinräumig mit nährstoffarmen Substrat anzufüllen. Der Erhalt ist über einen Zeitraum von 25 Jahren zu sichern. Ein konkretes Pflegeregime ist im Rahmen eines Flächenmonitorings festzulegen bzw. anzupassen. Vor Beginn der Brutsaison ist die Fläche mit einem Reptilienschutzzaun einzäunen, dieser ist bis zur Besatzfähigkeit der Fläche funktionstüchtig zu halten. Protokollierung und Monitoring der Umsiedlung, regelmäßige Rücksprachen/Abstimmungen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (CEFAFB1/A 2).

4.2 Minimierungsmaßnahmen

- Angliederung und Nutzung vorhandener Infrastruktur wie z. B. vorhandene Zufahrtsstraßen bis zum und innerhalb des Plangebietes.

5. Fachrechtliche Regelungen

Um Beeinträchtigungen der vorab aufgeführten Schutzgüter (Kap. 2) zu vermeiden, sind alle einschlägigen Sicherheitsbestimmungen und andere geltende Rechtsvorschriften zu beachten und einzuhalten.

- DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau
- DIN 18 920 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (Beuth Verlag GmbH, Berlin)
- ZTV-Baumpflege (2017)
- RAS–LP 4 - Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, 1999 (Hrsg: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V., Köln).
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts
- Artenschutz nach § 44 BNatSchG

6. Eingriffsermittlung

6.1 Biotoptypen und Biotopfunktionen

In Tab. 1 wurden den im UG vorkommenden Biotoptypen Wertstufen zugeordnet. Um die betroffenen Funktionen in einem angemessenen Umfang wiederherzustellen, werden den ermittelten Biotopwerten jeweils ein Kompensationserfordernis zugeordnet (Tab. 5). Die Bemessungsspanne richtet sich dabei nach den HzE (LUNG 1999).

Tab. 5: Kompensationserfordernis anhand der Werteinstufung nach HzE (LUNG 1999).

Werteinstufung	Kompensationserfordernis mit Bemessungsspanne
0	0 – 0,9 fach
1	1 – 1,5 fach
2	2 – 3,5 fach
3	4 – 7,5 fach
4	≥ 8 fach

Das Kompensationserfordernis erhöht sich je nach Versiegelungsgrad um einen Zuschlag von 0,5 bei Vollversiegelung und 0,2 bei Teilversiegelung. Als weiterer Korrekturfaktor wird der Freiraumbeeinträchtigungsgrad (FBG) berücksichtigt. Dabei hat der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen Einfluss. Die Korrekturfaktoren liegen im Bereich von 0,75 bis 1,5.

Im vorliegenden Fall kann die umgebende Bebauung als vorbelastete Bereiche berücksichtigt werden. Der Abstand beträgt < 50 m, wodurch ein Korrekturfaktor von 0,75 anzunehmen ist. Auf die Ausweisung einer Wirkzone wurde aufgrund der Lage im Siedlungsraum verzichtet.

Nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Die detaillierte Berechnung für die einzelnen Teilflächen ist in Tab. 6 dargestellt.

Die zulässige GRZ von 0,35 mit einer möglichen Überschreitung von 50 % ergibt eine maximale GRZ von 0,53 (53 % Überbauung). Innerhalb der Wohnbauflächen wurden Baugrenzen festgelegt. Außerhalb dieser Bauflächen können z. B. Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten errichtet werden.

Da es sich um eine Änderung eines über 20 Jahre alten B-Plans handelt, wurde bereits für die Rechtskraft 1996 eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (aus dem Jahr 1992) erstellt. Von einer fachgerechten Bearbeitung und Umsetzung muss ausgegangen werden. Eine Kontrolle ist im Zuge dieses Verfahrens nicht möglich. Um die 20-jährige Entwicklung der Änderungsflächen zu würdigen, wird der Ausgangszustand bei Rechtskraft des B-Plans mit dem aktuellen Zustand gegenübergestellt. Die Differenz wird für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs herangezogen (Spalte 6 – Werteinstufung Differenz). Aus diesem Wert ergibt sich das Kompensationserfordernis (Spalte 8 – Kompensationserfordernis KEF).

Kompensationsflächenäquivalent = F x FBG x (KEF + Zuschlag Versiegelung)

Tab. 6: Ermittlung des Kompensationsbedarfs nach HzE (LUNG 1999).

F	Ist-Zustand		vorher	aktuell		FBG	KEF	Z			FÄ
Fläche (m²)	Biotoptyp aktuell	Biotoptyp vorher	Werteinstufung	Werteinstufung	Werteinstufung Differenz	Korrekturfaktor	Kompensationserfordernis	+ Zuschlag	Nachher-Zustand	Wirkungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent *)
1.290	PWX – Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	Acker	1	1	0	0,75	0,5	0,5	Baufeld 2	-	968
522	RHP – Ruderale Pionierflur	Acker	1	2	1	0,75	1,5	0,5	Baufeld 2	-	783
1.607	RHP – Ruderale Pionierflur	Acker	1	2	1	0,75	1,5	-	Funktionsverlust Baufeld 2	-	1.808
387	PWX – Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	Acker	1	1	0	0,75	0,5	0,5	Baufeld 8	-	290
639	RHP – Ruderale Pionierflur	Acker	1	2	1	0,75	1,5	0,5	Baufeld 8	-	959
241	PEU – nicht- oder teilversiegelte Freifläche	Acker	1	1	0	0,75	0,5	0,5	Baufeld 8	-	181
1.123	RHP – Ruderale Pionierflur	Acker	1	2	1	0,75	1,5	-	Funktionsverlust Baufeld 8	-	1.263
373	RHP – Ruderale Pionierflur	Acker	1	2	1	0,75	1,5	0,5	Baufeld 9	-	560
820	PWX – Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	Acker	1	1	0	0,75	0,5	0,5	Baufeld 9	-	615
1.058	RHP – Ruderale Pionierflur	Acker	1	2	1	0,75	1,5	-	Funktionsverlust in Baufeld 9	-	1.190
270	RHK - Ruderaler Kriechrasen	Acker	1	2	1	0,75	1,5	0,2	St/GGa östlich Baufeld 11	-	344
676	RHK - Ruderaler Kriechrasen	Acker	1	2	1	0,75	1,5	0,5	Baufeld 11	-	1.014
1.378	PWX – Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	Acker	1	1	0	0,75	0,5	0,5	Baufeld 11	-	1.034
12	PEU – nicht- oder teilversiegelte Freifläche	Acker	1	1	0	0,75	0,5	0,5	Baufeld 11	-	9
1.833	RHK - Ruderaler Kriechrasen	Acker	1	2	1	0,75	1,5	-	Funktionsverlust in Baufeld 11	-	2.062
1.797	RHP – Ruderale Pionierflur	Acker	1	2	1	0,75	1,5	0,5	Baufeld 21	-	2.696
1.241	BLT - Gebüsch trockenwarmer Standorte	Acker	1	3	2	0,75	3,0	0,5	Baufeld 21	-	3.258
330	PEU – nicht- oder teilversiegelte Freifläche	Acker	1	1	0	0,75	0,5	-	Funktionsverlust in Baufeld 21	-	124
2.364	RHP – Ruderale Pionierflur	Acker	1	2	1	0,75	1,5	-	Funktionsverlust in Baufeld 21	-	2.660
278	RHK - Ruderaler Kriechrasen	Acker	1	2	1	0,75	1,5	0,5	Baufeld 22	-	417
83	PWX – Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	Acker	1	1	0	0,75	0,5	0,5	Baufeld 22	-	62
519	PEU – nicht- oder teilversiegelte Freifläche	Acker	1	1	0	0,75	0,5	0,5	Baufeld 22	-	389
310	RHK - Ruderaler Kriechrasen	Acker	1	2	1	0,75	1,5	-	Funktionsverlust in Baufeld 11	-	349
470	PEU – nicht- oder teilversiegelte Freifläche	Acker	1	1	0	0,75	0,5	-	Funktionsverlust in Baufeld 11	-	176
203	PWX – Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	Acker	1	1	0	0,75	0,5	0,5	Baufeld 23	-	152
143	PEU – nicht- oder teilversiegelte Freifläche	Acker	1	1	0	0,75	0,5	0,5	Baufeld 23	-	107
156	RHK - Ruderaler Kriechrasen	Acker	1	2	1	0,75	1,5	-	Funktionsverlust in Baufeld 23	-	176
151	PEU – nicht- oder teilversiegelte Freifläche	Acker	1	1	0	0,75	0,5	-	Funktionsverlust in Baufeld 23	-	57
20.274	Kompensationserfordernis in Pkt.:										23.703

*) Flächenäquivalent (FÄ) für Kompensation = F x FBG x (KEF + Z) Z = Zuschlag für Kompensationserfordernis von 0,5 bei Versiegelung und 0,2 bei Teilversiegelung

Es ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 23.703 m² FÄ für die Beeinträchtigung von Boden und Biotopen.

6.2 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

6.2.1 Ziel des landschaftspflegerischen Ausgleichskonzeptes

Ziel des landschaftspflegerischen Ausgleichskonzeptes ist es, die erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft zu kompensieren. Das soll möglichst im räumlich-funktionalen Bezug zum Eingriffsort und in einer angemessenen Zeit nach Fertigstellung des Vorhabens. Das Kompensationserfordernis beträgt 23.703 FÄ.

Innerhalb des Bebauungsplans wurden verschiedene Maßnahmen mit der Rechtskraft des B-Plans 1996 festgelegt.

Eine Kontrolle dieser auf Umsetzung und Qualität sind nicht Gegenstand des vorliegenden Umweltberichts.

6.2.2 Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen zu realisieren:

A 1: Anlage einer freiwachsenden Hecke

Lage: Gemarkung Brüel, Flur 2, Flurstücke 18/7, 163/8, 163/40 (tlw.)

An der östlichen Plangebietsgrenze und weiterführend in südliche Richtung wird eine zweireihige Hecke aus standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten gepflanzt. Die Breite beträgt einschließlich einer 3 m breiten Krautsaums 7,5 m und die Länge 131 m. Der Abstand der Pflanzen in der Reihe beträgt 1 m und zwischen den Reihen 1,5 m. Im südlichen Heckenabschnitt sind 6 Heister in Abständen von 12 m versetzt zu pflanzen.

Bei der Umsetzung ist die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten.

6 Stk. Heister, 2 x v., 150 – 200 cm, o. B.

- Sand-Birke (*Betula pendula*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)

ca. 246 Stk. Sträucher, 2 x v., 60 - 100 cm, o. B.

- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)

Die Hecken sind mit einem Knotengeflechtzaun gegen Wildverbiss von mindestens 1,6 m Höhe zu schützen. Zur Ackerkante sind dauerhaft ca. 8 Eichenspaltpfähle mit Abständen von maximal 20 m einzubringen.

Für die Pflanzung wird eine über 3 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt sowie die weitere 22-jährige dauerhafte Pflege.

A 2: Anlage von naturnahen Wiesen auf Acker

Lage: Gemarkung Brüel, Flur 2, Flurstücke 13/1, 14/3, 15/1, 18/7, 163/40 (tlw.)

Die Ackerfläche mit einer Größe von 8.830 m² außerhalb des Geltungsbereichs ist langfristig als Habitat für Zauneidechsen und Brutvögel durch Aushagerung als naturnahe Wiese herzustellen. Eine regelmäßige, abschnittsweise Mahd (1/3 der Gesamtfläche pro Jahr je nach Wüchsigkeit der Fläche) ab September über einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren ist abzusichern. Das Mähgut ist abzutransportieren. Dadurch kann eine dauerhafte Funktion als Bodenbrüter- und Reptilienhabitat gewährleistet und eine mosaikreiche Halboffenlandschaft gesichert werden. Durch die Anlage von Lesestein- und Reisighaufen werden optimale Habitate geschaffen. Es können auch Wurzelstöcke und -stubben als Sonnenplätze eingebracht werden. Diese sind gleichmäßig und in ausreichender Anzahl über die gesamte Fläche zu verteilen. Die Haufen sind in West Ostausrichtung so anzulegen, dass eine größtmögliche Erwärmung stattfinden kann (1 m x 1 (2) m breit. Die Steinhäufen sind bis 1 m tief und 1 m hoch auszubilden und kleinräumig mit nährstoffarmen Substrat anzufüllen. Zur Ackerkante sind dauerhaft ca. 7 Eichenspaltpfähle mit Abständen von maximal 20 m einzubringen.

Der Erhalt ist über einen Zeitraum von 25 Jahren zu sichern. Ein konkretes Pflegeregime ist im Rahmen eines Flächenmonitorings festzulegen bzw. anzupassen.

6.3 Gegenüberstellung von Eingriffsumfang und Kompensationsmaßnahmen

Durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen A 1 und A 2 kann der erforderliche Kompensationsumfang vollständig erbracht werden.

Der **notwendige Kompensationsumfang** beträgt **23.703 Punkte** für die Flächenversiegelung und Biotopbeeinträchtigung.

Die genaue Bezeichnung der Maßnahmen geht aus den Maßnahmeblättern unter Kap. 6.4 hervor.

Tab. 7: Berechnung des Flächenäquivalentes für die Kompensationsmaßnahmen.

F					KWZ	LF	
Flächen- größe (m ²)	Nr.	Kompensations- maßnahme	Eingriffe durch	Wert- stufe	Kompensations- wertzahl	Leistungs- faktor	Flächen- äquivalent
983	A 1	Anlage einer Hecke	Versiegelung, Biotopveränderung	2	2,5	0,8	1.966
8.830	A 2	Anlage naturnaher Wiese	Versiegelung, Biotopveränderung	2	2,5	1,0	22.075
Σ 9.813							+ 24.041
Kompensationserfordernis							- 23.703
Bilanz							+ 338

Die Pflanzung A 1 mit dem Entwicklungsziel einer freiwachsenden Hecke an der Plangebietsgrenze in Richtung Acker mit der Wertstufe 2 und der Kompensationswertzahl von 2,5 angenommen. Aufgrund der Lage der Pflanzung teilweise im Geltungsbereich wird der Leistungsfaktor mit 0,8 angesetzt. Es wird die Nähe zur Bebauung im Norden berücksichtigt,

wo mit Einflüssen wie Lärm und Lichtreize zu rechnen ist. Auf der angrenzenden Ruderalflur ist kurzfristig eine geeignete Fläche als Habitat für Zauneidechsen anzulegen.

Auf einer Fläche außerhalb des Geltungsbereichs werden naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Maßnahmen (multifunktionale Anrechnung) umgesetzt. Die Maßnahme A 2 wird mit einer Wertstufe 2 und der Kompensationswertzahl 2,5 berücksichtigt. Die Entwicklung der naturnahen Wiese durch Aushagerung dient der langfristigen Herstellung geeigneter Reptilienhabitats. Aufgrund der günstigen Lage durch Besonnung und Habitatrequisiten wird der Leistungsfaktor mit 1 angesetzt.

6.4 Maßnahmenblätter

V_{AFB1}: Fäll- und Rodungsarbeiten, Entfernen der Vegetationsdecke im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar.

Maßnahmeblatt		Maßnahmen-Nr. V_{AFB1} V=Vermeidung, CEF = vorgezogene Maßnahme, FCS=kompensatorische Maßnahme, S=Schutz, A=Ausgleich, E=Ersatz	
Projekt: B-Plan Nr. 2 "Wohngebiet Mühlenberg" Landkreis Ludwigslust-Parchim			
Konflikt/Art der Beeinträchtigung			
Beschreibung:	Gefährdung von vorkommenden Brutvogelarten, potenziell vorkommenden baumbewohnenden Fledermausarten durch die Rodung von Gehölzen und bodenbrütenden Brutvögeln durch das Entfernen der Vegetationsdecke.		
Umfang:	Erschließungsarbeiten der Änderungsflächen		
Maßnahme	Fäll- und Rodungsarbeiten, Entfernen der Vegetationsdecke im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar		
Beschreibung der Maßnahme			
Lage der Maßnahme:	Gemarkung Brüel, Flur 2, Flurstücke diverse (s. Anlage 1)		
Landschaftszone:	Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte		
Ausgangszustand:	Wohngebiet am Mühlenberg mit Ruderalen Stauden und Kriechrasen in Sukzession, Baum- und Strauchhecken der Siedlungsgebiete		
Beschreibung der Maßnahme:			
Um einen Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v. a. Nestlingen) in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September zu verhindern, sind unvermeidbare Rodungsarbeiten als auch der Beginn der Erschließungsarbeiten (Bodenbrüter) außerhalb diesen Zeitraumes durchzuführen. Um einer Wiederbesiedlung durch Bodenbrüter vorzubeugen, ist ein Brachliegen der Fläche über einen Zeitraum von mehr als 14 Tagen innerhalb der Brutzeit zu vermeiden. Die Arbeiten sind mit der Flächenherstellung zum Abfang der Zauneidechse abzustimmen.			
Eine Tötung von Brutvögeln kann dadurch vermieden werden. Werden bei laufenden Bauarbeiten besonders geschützte Tiere oder Lebensstätten beeinträchtigt, liegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 oder 3 BNatSchG vor. Die Arbeiten sind dann sofort zu unterbrechen. Nach Unterrichtung der Unteren Naturschutzbehörde ist deren Entscheidung abzuwarten.			
Art der Maßnahme			
<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidungs-/Minderungs-/Schutzmaßnahme		<input type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahme	
<input type="checkbox"/> Gestaltungsmaßnahme		<input type="checkbox"/> Ersatzmaßnahme	
Zeitpunkt der Durchführung			
<input type="checkbox"/> vor Baubeginn		<input checked="" type="checkbox"/> mit Baubeginn	<input type="checkbox"/> mit Bauabschluss
Beurteilung des Eingriffs			
<input checked="" type="checkbox"/> vermieden	<input type="checkbox"/> vermindert		
<input type="checkbox"/> ausgeglichen	<input type="checkbox"/> ausgeglichen i. V. m. Maßn.-Nr.	<input type="checkbox"/> nicht ausgleichbar	
<input type="checkbox"/> ersetzbar	<input type="checkbox"/> ersetzbar i. V. m. Maßn.-Nr.	<input type="checkbox"/> nicht ersetzbar	
Rechtliche Sicherung der Maßnahme			
<input type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand	Jetziger Eigentümer:	Stadt Brüel Amt Sternberger Seenlandschaft Am Markt 1 19406 Sternberg	
<input type="checkbox"/> Flächen Dritter	Künftiger Eigentümer:		
<input type="checkbox"/> Vorübergehende Flächeninanspruchnahme	Künftige		
<input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich	Unterhaltung:		
<input type="checkbox"/> Nutzungsänderung / -beschränkung			
<input type="checkbox"/> Zustimmungserklärung			

V_{AFB} 2 Abschnittsweise Abfangen der Zauneidechse vor Erschließungsbeginn durch geeignetes Fachpersonal.

Maßnahmeblatt		Maßnahmen-Nr. V_{AFB}2 V=Vermeidung, CEF = vorgezogene Maßnahme, FCS=kompensatorische Maßnahme, S=Schutz, A=Ausgleich, E=Ersatz	
Projekt: B-Plan Nr. 2 "Wohngebiet Mühlenberg" Landkreis Ludwigslust-Parchim			
Konflikt/Art der Beeinträchtigung			
Beschreibung:	Gefährdung von vorkommenden Zauneidechsen		
Umfang:	Erschließungsarbeiten des Plangebietes		
Maßnahme Vor Baubeginn einzelner Änderungsbereiche ist die Zauneidechse im Plangebiet durch geeignetes Fachpersonal von der Fläche abzufangen und auf hergestellte, geeignete Ausgleichsflächen zu verbringen.			
Beschreibung der Maßnahme			
Lage der Maßnahme: Gemarkung Brüel, Flur 2, Flurstücke diverse (s. Anlage 1)			
Landschaftszone: Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte			
Ausgangszustand: Wohngebiet am Mühlenberg mit Ruderalen Stauden und Kriechrasen in Sukzession, Baum- und Strauchhecken der Siedlungsgebiete			
Beschreibung der Maßnahme: Anlage von Fangtrassen, Errichten des Reptilienschutzzaunes und evtl. Brutvogelvergrämungsstangen bis Ende Februar durch fachkundiges Personal. Fang erfolgt ab Mitte/Ende April mit geeignetem Fachpersonal per Hand- und Kescherfang vor Eiablage bis spätestens Ende Mai und danach bis keine relevanten Nachweise von Individuen mehr geführt werden. Anschließend Verbringen der Tiere auf die im Vorfeld kurz- bzw. langfristig hergestellten Ausgleichsflächen im Süden des Plangebietes (CEF _{AFB} 1). Um eine Wiederbesiedlung der jeweiligen Änderungsflächen während der Bauzeit zu vermeiden, ist der Reptilienschutzzaun über die Bautätigkeit zu belassen und stets funktionstüchtig zu halten. Nach der Brutzeit/Abfang der Zauneidechse ist der Oberboden flach abzuschieben, geeignete Strukturen sind zu entfernen. Eine Tötung von Tieren kann dadurch <i>weitestgehend</i> vermieden werden. Die Maßnahme ist einer ökologischen Baubegleitung zu unterziehen. Protokolle sind der zuständigen unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert nach Abschluss der Maßnahme einzureichen. Werden dennoch bei laufenden Bauarbeiten besonders geschützte Tiere oder Lebensstätten beeinträchtigt, liegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 oder 3 BNatSchG vor. Die Arbeiten sind dann in dem Bereich sofort zu unterbrechen. Nach Unterrichtung der Unteren Naturschutzbehörde ist deren Entscheidung abzuwarten.			
Art der Maßnahme			
<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidungs-/Minderungs-/Schutzmaßnahme		<input type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahme	
<input type="checkbox"/> Gestaltungsmaßnahme		<input type="checkbox"/> Ersatzmaßnahme	
Zeitpunkt der Durchführung			
<input checked="" type="checkbox"/> vor Baubeginn		<input type="checkbox"/> mit Baubeginn	<input type="checkbox"/> mit Bauabschluss
Beurteilung des Eingriffs			
<input type="checkbox"/> vermieden	<input type="checkbox"/> vermindert		
<input type="checkbox"/> ausgeglichen	<input checked="" type="checkbox"/> ausgeglichen i. V. m. Maßn.-Nr. CEF _{AFB} 1	<input type="checkbox"/> nicht ausgleichbar	
<input type="checkbox"/> ersetzbar	<input type="checkbox"/> ersetzbar i. V. m. Maßn.-Nr.	<input type="checkbox"/> nicht ersetzbar	
Rechtliche Sicherung der Maßnahme			
<input type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand	Jetziger Eigentümer:	Stadt Brüel Amt Sternberger Seenlandschaft Am Markt 1 19406 Sternberg	
<input type="checkbox"/> Flächen Dritter	Künftiger Eigentümer:		
<input type="checkbox"/> Vorübergehende Flächeninanspruchnahme	Künftige Unterhaltung:		
<input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich			
<input type="checkbox"/> Nutzungsänderung / -beschränkung			
<input type="checkbox"/> Zustimmungserklärung			

A_{AFB1} Anlage einer freiwachsenden zweireihigen Hecke aus standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten.

Maßnahmeblatt		Maßnahmen-Nr. A_{AFB1} V=Vermeidung, CEF = vorgezogene Maßnahme, FCS=kompensatorische Maßnahme, S=Schutz, A=Ausgleich, E=Ersatz	
Projekt: B-Plan Nr. 2 "Wohngebiet Mühlenberg" Landkreis Ludwigslust-Parchim			
Konflikt/Art der Beeinträchtigung			
Beschreibung:	Beeinträchtigung von vorkommenden Brutvögeln durch die Beseitigung von Habitatstrukturen.		
Umfang:	Rodungs- und Erschließungsarbeiten		
Maßnahme	Anlage einer freiwachsenden Hecke aus standortgerechten Baum und Straucharten südöstlich des Plangebietes.		
Beschreibung der Maßnahme			
Lage der Maßnahme:	Gemarkung Brüel, Flur 2, Flurstücke 18/7, 163/8, 163/40 (tlw.)		
Landschaftszone:	Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte		
Ausgangszustand:	Acker- und Grünfläche		
Beschreibung der Maßnahme:			
Um den Verlust von Lebensräumen der vorkommenden Brutvögel zu vermindern, erfolgt die Anlage einer freiwachsenden Hecke. An der östlichen Plangebietsgrenze und weiterführend in südliche Richtung wird eine zweireihige Hecke aus standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten gepflanzt. Die Breite beträgt, einschließlich eines 3 m breiten Krautsaumes, 7,5 m und eine Länge 131 m. Der Abstand der Pflanzen in der Reihe beträgt 1 m und zwischen den Reihen 1,5 m. Im südlichen Heckenabschnitt sind 6 Heister in Abständen von 12 m versetzt zu pflanzen. Bei der Umsetzung ist die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten.			
6 Stk. Heister, 2 x v., 150 - 200 cm, o. B.			
- Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>), Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>)			
ca. 246 Stk., 2 x v., 60 - 100 cm o. B.			
Hundsrose (<i>Rosa canina</i>), Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>), Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>), Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>), Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>)			
Die Hecke ist mit einem Knotengeflechtzaun gegen Wildverbiss von mindestens 1,6 m Höhe zu schützen. Zur Ackerkante sind dauerhaft ca. 8 Eichenspaltpfähle mit Abständen von maximal 20 m einzubringen. Für die Pflanzung wird eine über 3 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt sowie die weitere 22-jährige dauerhafte Pflege.			
Art der Maßnahme			
<input type="checkbox"/> Vermeidungs-/Minderungs-/Schutzmaßnahme		<input checked="" type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahme	
<input type="checkbox"/> Gestaltungsmaßnahme		<input type="checkbox"/> Ersatzmaßnahme	
Zeitpunkt der Durchführung			
<input type="checkbox"/> vor Baubeginn		<input checked="" type="checkbox"/> mit Baubeginn	
<input type="checkbox"/> mit Bauabschluss			
Beurteilung des Eingriffs			
<input type="checkbox"/> vermieden		<input type="checkbox"/> vermindert	
<input type="checkbox"/> ausgeglichen		<input checked="" type="checkbox"/> ausgeglichen i. V. m. Maßn.-Nr. CEF_{AFB1}	
<input type="checkbox"/> ersetzbar		<input type="checkbox"/> ersetzbar i. V. m. Maßn.-Nr.	
		<input type="checkbox"/> nicht ausgleichbar	
		<input type="checkbox"/> nicht ersetzbar	
Rechtliche Sicherung der Maßnahme			
<input type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand		Jetziger Eigentümer:	
<input checked="" type="checkbox"/> Flächen Dritter		Künftiger Eigentümer:	
<input type="checkbox"/> Vorübergehende Flächeninanspruchnahme		Künftige Unterhaltung:	
<input checked="" type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich			
<input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsänderung / -beschränkung			
<input type="checkbox"/> Zustimmungserklärung			
		Stadt Brüel Amt Sternberger Seenlandschaft Am Markt 1 19406 Sternberg	

CEFAFB1 Herstellen einer geeigneten Ausgleichsfläche für Zauneidechsen und Bodenbrüter, Umsiedeln der Zauneidechse durch geeignetes Fachpersonal.

Maßnahmeblatt		Maßnahmen-Nr. CEFAFB1 V=Vermeidung, CEF = vorgezogene Maßnahme, FCS=kompensatorische Maßnahme, S=Schutz, A=Ausgleich, E=Ersatz	
Projekt: B-Plan Nr. 2 "Wohngebiet Mühlenberg" Landkreis Ludwigslust-Parchim			
Konflikt/Art der Beeinträchtigung			
Beschreibung:	Dauerhafte Zerstörung von Zauneidechsenhabitaten, Habitate der Bodenbrüter		
Umfang:	Erschließungsarbeiten in Teilbereichen des Plangebietes		
Maßnahme	Herstellen einer Ausgleichsfläche für Zauneidechsen und Bodenbrüter, Umsiedeln der Zauneidechse durch geeignetes Fachpersonal		
Beschreibung der Maßnahme			
Lage der Maßnahme:	Gemarkung Brüel, Flur 2, Flurstücke 13/1, 14/3, 15/1, 18/7, 163/40		
Landschaftszone:	Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte		
Ausgangszustand:	8.830 m ² Ackerfläche, 3.300 m ² vorhandene Grünfläche		
Beschreibung der Maßnahme:			
Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt vor Baubeginn und muss zum Baubeginn voll entwickelte Habitatstrukturen aufweisen.			
Auf einer etwa 3.300 m ² großen Grünfläche sind strukturverbessernde Maßnahmen vorzunehmen. Es sind kleinere Reisig- und Lesesteinhaufen (1 m hoch x 1 m tief x 1 m breit x 1 m (2 m) lang) anzulegen.			
Die Ackerfläche mit einer Größe von 8.830 m ² außerhalb des Geltungsbereichs ist langfristig als Habitat für Zauneidechsen und Brutvögel durch Aushagerung als naturnahe Wiese herzustellen. Eine regelmäßige, abschnittsweise Mahd (1/3 der Gesamtfläche pro Jahr je nach Wüchsigkeit der Fläche) ab September über einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren ist abzusichern. Das Mähgut ist abzutransportieren. Dadurch kann eine dauerhafte Funktion als Bodenbrüter- und Reptilienhabitat gewährleistet und eine mosaikreiche Halboffenlandschaft gesichert werden. Durch die Anlage von Lesestein- und Reisighaufen werden optimale Habitate geschaffen. Es können auch Wurzelstöcke und -stubben als Sonnenplätze eingebracht werden. Diese sind gleichmäßig und in ausreichender Anzahl über die gesamte Fläche zu verteilen. Die Haufen sind in West-Ostausrichtung so anzulegen, dass eine größtmögliche Erwärmung stattfinden kann (1 m x 1 (2) m breit). Die Steinhaufen sind bis 1 m tief und 1 m hoch auszubilden und kleinräumig mit nährstoffarmen Substrat anzufüllen. Zur Ackerkante sind dauerhaft ca. 7 Eichenspaltpfähle mit Abständen von maximal 20 m einzubringen. Der Erhalt ist über einen Zeitraum von 25 Jahren zu sichern.			
Ein konkretes Pflegeregime ist im Rahmen eines Flächenmonitorings festzulegen bzw. anzupassen. Vor Beginn der Brutsaison ist die Fläche mit einem Reptilienschutzzaun einzäunen, dieser ist bis zur Besatzfähigkeit der Fläche funktionstüchtig zu halten.			
Protokollierung und Monitoring der Umsiedlung, regelmäßige Rücksprachen/Abstimmungen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde.			
Art der Maßnahme			
<input type="checkbox"/> Vermeidungs-/Minderungs-/Schutzmaßnahme		<input checked="" type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahme	
<input type="checkbox"/> Gestaltungsmaßnahme		<input type="checkbox"/> Ersatzmaßnahme	
Zeitpunkt der Durchführung			
<input type="checkbox"/> vor Baubeginn		<input type="checkbox"/> mit Baubeginn	<input type="checkbox"/> mit Bauabschluss
Beurteilung des Eingriffs			
<input type="checkbox"/> vermieden	<input type="checkbox"/> vermindert		
<input type="checkbox"/> ausgeglichen	<input checked="" type="checkbox"/> ausgeglichen i. V. m. Maßn.-Nr. A _{AFB1}	<input type="checkbox"/> nicht ausgleichbar	
<input type="checkbox"/> ersetzbar	<input type="checkbox"/> ersetzbar i. V. m. Maßn.-Nr.	<input type="checkbox"/> nicht ersetzbar	
Rechtliche Sicherung der Maßnahme			
<input type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand	Jetziger Eigentümer:	Stadt Brüel	
<input checked="" type="checkbox"/> Flächen Dritter	Künftiger Eigentümer:	Amt Sternberger Seenlandschaft	
<input type="checkbox"/> Vorübergehende Flächeninanspruchnahme	Künftige Unterhaltung:	Am Markt 1 19406 Sternberg	
<input checked="" type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich			
<input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsänderung / -beschränkung			
<input type="checkbox"/> Zustimmungserklärung			

V 1 Schutz von Gehölzen

Maßnahmeblatt		Maßnahmen-Nr. V 1 <small>V=Vermeidung, G=Gestaltung, S=Schutz, A=Ausgleich, E=Ersatz</small>	
Projekt: Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg“ Stadt Brüel			
Konflikt/Art der Beeinträchtigung			
Beschreibung:		Gefährdung von Gehölzen durch mögliche mechanische Schäden	
Maßnahme		Schutz von Gehölzen	
Beschreibung der Maßnahme			
Lage:	Die Maßnahme bezieht sich auf Gehölze, die sich im Umfeld von Erdarbeiten befinden.		
Beschreibung:	Während der Erdarbeiten sind mechanische Schäden im Bereich der Krone, des Stammes und der Wurzeln auszuschließen. Oberirdische Teile der Bäume dürfen nur durch Fachunternehmen zurückgeschnitten werden. Der Wurzelbereich der geschützten Bäume darf nicht mit Baumaschinen befahren werden; Bodenabtrag und Bodenauftrag im Wurzelbereich sind nicht zulässig. Schwenkarbeiten durch Baufahrzeuge sind nur außerhalb der Kronenbereiche zulässig. Die einschlägigen Regelwerke sind zu beachten. DIN 18920, RAS-LP 4, ZTVE-StB.		
Art der Maßnahme			
<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidungs-/Minderungs-/Schutzmaßnahme		<input type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahme	
<input type="checkbox"/> Gestaltungsmaßnahme		<input type="checkbox"/> Ersatzmaßnahme	
Zeitpunkt der Durchführung			
<input type="checkbox"/> vor Baubeginn		<input checked="" type="checkbox"/> mit Baubeginn	
<input type="checkbox"/> mit Bauabschluss			
Beurteilung des Eingriffs			
<input checked="" type="checkbox"/> vermieden		<input type="checkbox"/> vermindert	
<input type="checkbox"/> ausgeglichen		<input type="checkbox"/> ausgeglichen i. V. m. Maßn.-Nr.	
<input type="checkbox"/> ersetzbar		<input type="checkbox"/> ersetzbar i. V. m. Maßn.-Nr.	
		<input type="checkbox"/> nicht ausgleichbar	
		<input type="checkbox"/> nicht ersetzbar	
Rechtliche Sicherung der Maßnahme			
<input type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand		Jetziger Eigentümer:	
<input checked="" type="checkbox"/> Flächen Dritter			
<input type="checkbox"/> Vorübergehende Flächeninanspruchnahme		Künftiger Eigentümer:	
<input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich			
<input type="checkbox"/> Nutzungsänderung / -beschränkung		Künftige Unterhaltung:	
<input type="checkbox"/> Zustimmungserklärung			
		Stadt Brüel Amt Sternberger Seenlandschaft Am Markt 1 19406 Sternberg	

S 2 Einzelstammschutz an Gehölzen

Maßnahmeblatt		Maßnahmen-Nr. S 1 <small>V=Vermeidung, G=Gestaltung, S=Schutz, A=Ausgleich, E=Ersatz</small>	
Projekt: Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg“ Stadt Brüel			
Konflikt/Art der Beeinträchtigung			
Beschreibung:	Gefährdung von Bäumen durch mögliche mechanische Schäden		
Umfang:	Einzelstammschutz mit mindestens 2 m Höhe im Umfeld von 1,5 m zum Bauvorhaben		
Maßnahme	Einzelstammschutz an Gehölzen		
Beschreibung der Maßnahme			
Lage:	Die Maßnahme bezieht sich auf Gehölze, die sich im Umfeld von Erdarbeiten befinden.		
Beschreibung:	Einzelstammschutz aus mindestens 2 m hohen Bohlen auf Polsterung.		
Art der Maßnahme			
<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidungs-/Minderungs-/Schutzmaßnahme		<input type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahme	
<input type="checkbox"/> Gestaltungsmaßnahme		<input type="checkbox"/> Ersatzmaßnahme	
Zeitpunkt der Durchführung			
<input type="checkbox"/> vor Baubeginn		<input checked="" type="checkbox"/> mit Baubeginn	
<input type="checkbox"/> mit Bauabschluss			
Beurteilung des Eingriffs			
<input checked="" type="checkbox"/> vermieden		<input type="checkbox"/> vermindert	
<input type="checkbox"/> ausgeglichen		<input type="checkbox"/> ausgeglichen i. V. m. Maßn.-Nr.	
<input type="checkbox"/> ersetzbar		<input type="checkbox"/> ersetzbar i. V. m. Maßn.-Nr.	
		<input type="checkbox"/> nicht ausgleichbar	
		<input type="checkbox"/> nicht ersetzbar	
Rechtliche Sicherung der Maßnahme			
<input checked="" type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand		Jetziger Eigentümer:	
<input type="checkbox"/> Flächen Dritter			
<input type="checkbox"/> Vorübergehende Flächeninanspruchnahme		Künftiger Eigentümer:	
<input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich			
<input type="checkbox"/> Nutzungsänderung / -beschränkung		Künftige Unterhaltung:	
<input type="checkbox"/> Zustimmungserklärung			
		Stadt Brüel Amt Sternberger Seenlandschaft Am Markt 1 19406 Sternberg	

A 1 Anlage einer freiwachsenden Hecke (s. A_{AFB1})

Maßnahmeblatt		Maßnahmen-Nr. A 1	
<small>V=Vermeidung, G=Gestaltung, S=Schutz, A=Ausgleich, E=Ersatz</small>			
Projekt: Bbauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg“ Stadt Brüel			
Konflikt/Art der Beeinträchtigung			
Beschreibung:		Beeinträchtigungen der Schutzgüter Biotope und Boden	
Maßnahme		Anlage einer freiwachsenden Hecke	
Beschreibung der Maßnahme			
Lage:	Gemarkung Brüel, Flur 2, Flurstück 18/7, 163/8, 163/40 (tlw.)		
Ausgangszustand:	Ruderalflur, Acker		
Beschreibung:	An der östlichen Plangebietsgrenze und weiterführend in südliche Richtung wird eine zweireihige Hecke aus standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten gepflanzt. Die Breite beträgt, einschließlich des 3 m breiten Krautsaums, 7,5 m und die Länge 131 m.		
Art und Anzahl:	6 Stk. Heister , Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>), Mehلبeere (<i>Sorbus aria</i>)		
Pflanzabstände:	ca. 246 Stk. Sträucher , Hundrose (<i>Rosa canina</i>), Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>), Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>), Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>), Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>)		
Pflanzqualität:	Abstand in der Reihe 1,0 m und zwischen den Reihen beträgt jeweils 1,5 m Heister versetzt in einem Abstand von 12 m im südlichen Abschnitt		
Schutzmaßnahmen:	Strauch, 2 x v., o. B., 60 – 100 cm hoch, Heister, 2 x v., o. B., 150 – 200 cm hoch mit schräg stehendem Pfahl Wildschutzverbisszaun Knotengeflecht 1,6 m hoch. Zur Ackerkante sind dauerhaft ca. 8 Eichenspaltpfähle mit Abständen von maximal 20 m einzubringen.		
Flächengröße:	983 m ²		
Art der Maßnahme			
<input type="checkbox"/> Vermeidungs-/Minderungs-/Schutzmaßnahme		<input checked="" type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahme	
<input type="checkbox"/> Gestaltungsmaßnahme		<input type="checkbox"/> Ersatzmaßnahme	
Biotopentwicklung/Pflegekonzept			
Die Fertigstellungspflege dauert 1 Jahr, die anschließende Entwicklungspflege 2 Jahre.			
Zeitpunkt der Durchführung			
<input type="checkbox"/> vor Baubeginn		<input type="checkbox"/> mit Baubeginn	<input checked="" type="checkbox"/> mit Bauabschluss
Beurteilung des Eingriffs			
<input type="checkbox"/> vermieden	<input type="checkbox"/> vermindert		
<input type="checkbox"/> ausgeglichen	<input checked="" type="checkbox"/> ausgeglichen i. V. m. Maßn.-Nr. 2	<input type="checkbox"/> nicht ausgleichbar	
<input type="checkbox"/> ersetzbar	<input type="checkbox"/> ersetzbar i. V. m. Maßn.-Nr.	<input type="checkbox"/> nicht ersetzbar	
Rechtliche Sicherung der Maßnahme			
<input checked="" type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand		Jetziger Eigentümer:	Stadt Brüel Amt Sternberger Seenlandschaft Am Markt 1 19406 Sternberg
<input checked="" type="checkbox"/> Flächen Dritter		Künftiger Eigentümer:	
<input type="checkbox"/> Vorübergehende Flächeninanspruchnahme		Künftige Unterhaltung:	
<input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich			
<input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsänderung / -beschränkung			
<input checked="" type="checkbox"/> Zustimmungserklärung			

A 2 Anlage einer naturnahen Wiese (s. CEF_{AFB1})

Maßnahmeblatt		Maßnahmen-Nr. A 2 <small>V=Vermeidung, G=Gestaltung, S=Schutz, A=Ausgleich, E=Ersatz</small>	
Projekt: Bbauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg“ Stadt Brüel			
Konflikt/Art der Beeinträchtigung			
Beschreibung:		Beeinträchtigungen der Schutzgüter Biotope und Boden	
Maßnahme		Anlage von naturnahen Wiesen	
Beschreibung der Maßnahme			
Lage:	Gemarkung Brüel, Flur 2, Flurstücke 13/1, 14/3, 15/1, 18/7, 163/40 (tlw.)		
Ausgangszustand:	Acker		
Beschreibung:	Die Ackerfläche mit einer Größe von 8.830 m ² außerhalb des Geltungsbereichs ist langfristig als Habitat für Zauneidechsen und Brutvögel durch Aushagerung als naturnahe Wiese herzustellen. Eine regelmäßige, abschnittsweise Mahd (1/3 der Gesamtfläche pro Jahr je nach Wüchsigkeit der Fläche) ab September über einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren ist abzusichern. Das Mähgut ist abzutransportieren. Dadurch kann eine dauerhafte Funktion als Bodenbrüter- und Reptilienhabitat gewährleistet und eine mosaikreiche Halboffenlandschaft gesichert werden. Durch die Anlage von Lesestein- und Reisighaufen werden optimale Habitate geschaffen. Es können auch Wurzelstöcke und -stubben als Sonnenplätze eingebracht werden. Diese sind gleichmäßig und in ausreichender Anzahl über die gesamte Fläche zu verteilen. Die Haufen sind in West Ostausrichtung so anzulegen, dass eine größtmögliche Erwärmung stattfinden kann (1 m x 1 (2) m breit. Die Steinhaufen sind bis 1 m tief und 1 m hoch auszubilden und kleinräumig mit nährstoffarmen Substrat anzufüllen. Zur Ackerkante sind dauerhaft ca. 7 Eichenspaltpfähle mit Abständen von maximal 20 m einzubringen.		
Flächengröße:	8.830 m ²		
Art der Maßnahme			
<input type="checkbox"/> Vermeidungs-/Minderungs-/Schutzmaßnahme		<input checked="" type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahme	
<input type="checkbox"/> Gestaltungsmaßnahme		<input type="checkbox"/> Ersatzmaßnahme	
Biotopentwicklung/Pflegekonzept			
Jährliche abschnittsweise Mahd ab September mit Abtransport des Mähgutes über einen Zeitraum von 25 Jahren. Ein konkretes Pflegeregime ist im Rahmen eines Flächenmonitorings festzulegen bzw. anzupassen.			
Zeitpunkt der Durchführung			
<input type="checkbox"/> vor Baubeginn		<input type="checkbox"/> mit Baubeginn	<input checked="" type="checkbox"/> mit Bauabschluss
Beurteilung des Eingriffs			
<input type="checkbox"/> vermieden		<input type="checkbox"/> vermindert	
<input checked="" type="checkbox"/> ausgeglichen		<input type="checkbox"/> ausgeglichen i. V. m. Maßn.-Nr. 1 -	<input type="checkbox"/> nicht ausgleichbar
<input type="checkbox"/> ersetzbar		<input type="checkbox"/> ersetzbar i. V. m. Maßn.-Nr.	<input type="checkbox"/> nicht ersetzbar
<input checked="" type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand		Jetziger Eigentümer:	Stadt Brüel Amt Sternberger Seenlandschaft Am Markt 1 19406 Sternberg
<input type="checkbox"/> Flächen Dritter		Künftiger Eigentümer:	
<input type="checkbox"/> Vorübergehende Flächeninanspruchnahme		Künftige Unterhaltung:	
<input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich			
<input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsänderung / -beschränkung			
<input type="checkbox"/> Zustimmungserklärung			

6.5 Kostenschätzung nach DIN 276

Berücksichtigt wird die Herstellungs- und Entwicklungspflege über einen Zeitraum von 3 Jahren.

A 1 Anlage einer freiwachsenden Hecke

Kostengruppe	Menge	Einheit	Gegenstand	E.P.	Gesamt
500			Außenanlagen		
512	Vegetationstechnische Bodenbearbeitung				
	983	m ²	Bodenbearbeitung u. -verbesserung mit organischem Dünger	0,60	589,80
	Summe 512: Bodenbearbeitung				589,80
514	Pflanzen (liefern und pflanzen)				
	246	St.	Sträucher, 2 x v., 60 - 100 cm, o. B.	4,50	1.107,00
	6	St.	Heister, 2 x v., 150 – 200 cm, o. B., Standsicherung	25,00	150,00
	8	Stk.	Abgrenzung mit Eichenspaltpfählen	40,00	320,00
	983	m ²	Fertigstellungspflege Feldgehölze	2,00	1.966,00
	Summe 514: Pflanzen				3.543,00
519	Geländeflächen, sonstiges				
	983	m ²	2-jährige Entwicklungspflege Feldgehölze	4,00	3.932,00
	Summe 519: Geländeflächen, sonstiges				3.932,00
531	Einfriedungen				
	280	m	Knotengeflechtzaun, 1,60 m hoch, inkl. Tor(e), Kontrolle u. Demontage	12,00	3.360,00
	Summe 531: Einfriedungen				3.360,00
Gesamtsumme (netto)					11.424,80

A 2 Anlage einer naturnahen Wiese

Kostengruppe	Menge	Einheit	Gegenstand	E.P.	Gesamt
200			Herrichten und Erschließen		
214	Herrichten der Geländeoberfläche				
	3.000	m ²	jährliche abschnittsweise Mahd ab September (1/3 der Gesamtfläche), mit Abtransport des Mähgutes, Zeitraum 25 Jahre	0,25 x 25 J.	18.750,00
	7	Stk.	Abgrenzung mit Eichenspaltpfählen	40,00	280,00
	8	Stk.	Herstellung von Habitatrequisiten Zauneidechse (Reisighaufen, Lesesteinhaufen) genauer Umgang erfolgt in Ausführungsplanung	800,00	6.400,00
	Summe 214: Herrichten der Geländeoberfläche				25.430,00
Gesamtsumme (netto)					25.430,00

Hinzu kommen Kosten für die innerhalb des B-Plans zu entwickelnde artenschutzrechtliche Grünfläche und die Flächensicherung einschließlich Erwerb.

6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Brüel beabsichtigt die Ausweisung von geänderten Wohnbauflächen im B-Plan Nr.2. Das ca. 14,7 ha große Plangebiet ist bereits fast vollständig erschlossen. Die wenige Baulücken sollen nun durch die 5. Änderung zur baulichen Erweiterung genutzt werden.

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

Aufgrund des steigenden und geänderten Bedarfs an Wohnraum beabsichtigt die Stadt Brüel die Bebauung der Lücken innerhalb des B-Plans. Eine Beanspruchung von zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen wird damit entgegengewirkt. Der geplanten städtebaulichen Entwicklung wird mit der geänderten Zielstellung gefolgt.

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Verwendete technische Verfahren

- Biotop- und Nutzungstypenkartierung unter Verwendung der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“ (LUNG 2013)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung bezüglich § 44 BNatSchG auf Ebene des B-Plans unter Verwendung von „Leitfaden Artenschutz Mecklenburg-Vorpommern (FROELICH & SPORBECK 2010)
- Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999).

7.2 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

In dem hier vorliegenden Gutachten erfolgte die Abschätzung der Umweltauswirkungen verbal-argumentativ anhand vorhandener Fachdaten. Es wird von einem fünfstufigen Bewertungsschema zur Abschätzung der Beeinträchtigungen auf die einzelnen Schutzgüter. Zur Beurteilung dient der in M-V gültige Leitfaden zur Erstellung der Umweltprüfung. Nicht zuletzt geben faunistische Kartierungen und die Aufnahme der Biotope mit Einschätzung ihrer Wertigkeit eine Grundlage über mögliche Auswirkungen der Planung.

Die Stadt Brüel verfügt über keinen verbindlichen Landschaftsplan, der als Grundlage für die Einstufung der Funktionen und Merkmale der Schutzgüter dienen konnte. Den Anforderungen des BauGB zur Auswertung dieser Unterlage wird dennoch entsprochen. Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan für die Region lässt eine realistische Einschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen zu.

Sonstige Schwierigkeiten und Kenntnislücken ergaben sich bei der Bearbeitung nicht.

7.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gegenstand der Überwachung (Monitoring) nach § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen. Insbesondere geht es um unvorhergesehen nachteilige Auswirkungen und deren frühzeitige Ermittlung sowie geeignete Gegenmaßnahmen aufzustellen. Das Monitoring beinhaltet zusätzlich auch die Durchführung von Festsetzungen einschließlich der

Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt. Die Stadt Brüel als Verfahrensträger ist für die Überwachung der festgelegten Maßnahmen verantwortlich. Das Monitoring hat im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushaltsgesetz, Bundesimmissionsschutzgesetz, Bundesbodenschutzgesetz und dem Bundesnaturschutzgesetz sowie landeseigenen Gesetzesgrundlagen zu erfolgen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

Sicherzustellen ist, dass die einzusetzende Pflanzware für die Kompensationsmaßnahmen den Gütebestimmungen des BdB für Baumschulpflanzen entspricht. Die Pflanzung ist in der nächsten Pflanzperiode nach Ausführung der Erd- und Rohbauarbeiten umzusetzen. Aufgrund der Bodenverhältnisse wird eine Herbstpflanzung empfohlen. Die Abnahme der Leistungen, jeweils zum Ende der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist zu gewährleisten. Die Naturschutzbehörde ist über die Abnahmen zu unterrichten. Der Ersatz nicht angewachsener und eingegangener Pflanzen ist zu veranlassen und zu kontrollieren.

Gemäß § 15 Abs. 4 BNatSchG sind Kompensationsmaßnahmen in dem jeweils erforderlichen Zeitraum zu unterhalten und rechtlich zu sichern. Der Unterhaltungszeitraum ist von der Zulassungsbehörde im Zulassungsbescheid festzusetzen. Für die Ausführung, Unterhaltung und Sicherung der Kompensationsmaßnahmen ist der Verursacher des Eingriffs oder dessen Rechtsnachfolger verantwortlich. Als Instrumente für die rechtliche Sicherung stehen die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und die Baulast zur Verfügung. Andernfalls kann die Zulassungsbehörde eine Sicherheitsleistung fordern. Die Leistung soll die Durchführung der im Zulassungsbescheid festgelegten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sicherstellen.

Ökologische Baubegleitung

Vor Baubeginn einzelner Änderungsbereiche ist die Zauneidechse im Plangebiet durch geeignetes Fachpersonal von der Fläche abzufangen und auf hergestellte, geeignete Ausgleichsflächen zu verbringen.

Das Herstellen einer Ausgleichsfläche für Zauneidechsen und Bodenbrüter und das Umsiedeln der Zauneidechse ist durch geeignetes Fachpersonal zu gewährleisten. Ein konkretes Pflegeregime ist im Rahmen eines Flächenmonitorings festzulegen bzw. anzupassen. Vor Beginn der Brutsaison ist die Fläche mit einem Reptilienschutzzaun einzäunen, dieser ist bis zur Besatzfähigkeit der Fläche funktionstüchtig zu halten. Protokollierung und Monitoring der Umsiedlung, regelmäßige Rücksprachen/Abstimmungen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde sind durch Fachpersonal abzusichern.

Schutzgut Boden und Fläche

Mit Festsetzung der GRZ ist das Maß der Versiegelung vorgegeben. Prüfung des Versiegelungsgrades durch Kontrollen der Stadt Brüel als Verfahrensträger sowie den Landkreis Ludwigslust-Parchim.

8. Zusammenfassung

Die Stadt Brüel als Vorhabenträger beabsichtigt die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg“. Ziel ist die beabsichtigte städtebauliche Ordnung und planungsrechtlichen Umorientierung der großräumig vorhandenen unbebauten und nicht vermarktungsfähigen Strukturen innerhalb des Bebauungsplanes. Die vormals geplanten Reihenhausstandorte wurden in den letzten 20 Jahren nicht bebaut, sodass jetzt eine Umwidmung hin zu Einfamilienhausgrundstücken/Doppelhäusern erfolgt, um den Siedlungsraum in den kommenden Jahren weiter zu entwickeln. Die Stadt Brüel passt sich damit der steigenden Nachfrage hinsichtlich der Errichtung von Einfamilienhäusern an.

Nach § 1 a BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB stellt einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan dar.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr.2 umfasst eine Fläche von ca. 14,7 ha. Das Plangebiet ist bereits fast vollständig erschlossen. Die wenige Baulücken sollen nun durch die 5. Änderung zur baulichen Erweiterung genutzt werden.

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

Das Plangebiet wird durch vorhandene Wohnblöcke sowie durch neu entstandene Reihenhäuser bzw. durch mehrgeschossigen Wohnungsneubau geprägt. Im westlichen und im südlichen Bereich wird das bestehende Baugebiet durch eine hauptsächlich eingeschossige Einzelhausbebauung geprägt.

Im Jahr 2018 wurde eine Biotoptypenkartierung nach der "Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen" (LUNG 2013) für die Änderungsflächen durchgeführt. Die betroffenen Änderungsbereiche auf einem ehemaligen Ackerstandort sind aktuell von Ruderalfluren und Siedlungsgehölzen geprägt. Diese Wertsteigerung der Biotoptypen wird bei der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt. Auf vorherige Planungen wird nicht eingegangen.

Die Änderungsbereiche umfassen überwiegend Biotope mit allgemeiner Funktionsausprägung. An einigen Bereichen zeigt sich die Entwicklung von trockenen Standorten. Eine Beeinträchtigung gesetzlich geschützte Biotope liegt nicht vor.

Auf einer Fläche von 20.274 m² gehen Biotope durch direkte Überbauung in Abhängigkeit der GRZ einschließlich der möglichen Überschreitung sowie durch Funktionsverlust verloren. Es ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 23.703 m² FÄ.

Im Südosten der Plangebietes und auf der sich anschließenden Ackerfläche werden zwei Maßnahmen realisiert. Neben der Anlage einer freiwachsenden Hecke an der Grenze des Geltungsbereichs (A 1/A_{AFB1}) wird außerhalb des B-Plans eine naturnahe Wiese (A 2/CE_{AFB1}) entwickelt, die gleichzeitig als langfristig zu entwickelndes Habitat für Zauneidechsen und Brutvögel herzustellen ist. Durch die geplanten Maßnahmen im räumlichen Bezug zum B-Plan können die Eingriffe in den Naturhaushalt kompensiert werden.

Im Rahmen des B-Planverfahrens wurde ein gesonderter Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten und für alle europäischen Vogelarten die Betroffenheit von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft. Datengrundlage zur Erstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung sind eigene Kartierungen der Reptilien und Brutvögel. Im Zeitraum von April bis Juli 2018 erfolgten gemäß Eingriffsregelung M-V, Anlage 6 a Kartierungen der vorab genannten Artengruppen. Für alle übrigen planungsrelevanten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie erfolgte eine Potenzialabschätzung. Im Ergebnis der Erfassungen und der Potenzialeinschätzung ist für die vorkommenden Brutvogelarten eine Bauzeitenbeschränkung zu realisieren, das heißt, dass die Rodungsarbeiten als auch der Beginn der Erschließungsarbeiten mit dem Abschieben der Vegetationsdecke (Bodenbrüter) in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen sind. Um einer Wiederbesiedlung durch Bodenbrüter vorzubeugen (V_{AFB1}).

Um eine baubedingte Tötung von Zauneidechsen zu vermeiden, sind diese ab Anfang/Mitte April durch geeignetes Fachpersonal abzufangen (V_{AFB2}) und auf geeignete Ausgleichsflächen (CEFA_{FB1}) umzusiedeln. Die Ersatzflächen sind aufgrund ihres Ausgangszustandes kurz- bis mittelfristig bzw. bis zur Besatzfähigkeit zu entwickeln. Vorgesehen ist die Entwicklung einer mosaikreichen Halboffenlandschaft für Reptilien und Bodenbrüter aus ruderalen Stauden, Lesestein- und Reisighaufen im Süden des Plangebietes (CEFA_{FB1}). Diese vorgezogene Ausgleichsmaßnahme muss vor Baubeginn umgesetzt werden und muss zum Baubeginn voll entwickelte Habitatstrukturen aufweisen, um Tiere auf diese Fläche umsiedeln zu können. Desweiteren erfolgt die Anlage einer freiwachsenden Hecke (A_{AFB1}) angrenzend zur Maßnahme CEFA_{FB1} um den Verlust von Lebensräumen der vorkommenden Gebüschbrüter zu vermindern.

Mit den genannten Artenschutzmaßnahmen kann einem Wertverlust des UG durch die Beseitigung von Habitat- und Biotopstrukturen effektiv entgegen gewirkt werden. Nachhaltige Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten und Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie sind daher nach Realisierung der Vermeidungs-, Ausgleichsmaßnahmen nicht zu erwarten

9. Quellenangaben

9.1 Literatur

BMVBM - BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU- UND WOHNUNGSWESEN (BMVBM) 2001: Leitfaden zur Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, im Rahmen des ExWoSt-Forschungsvorhabens „Naturschutz und Städtebau“.

FROELICH & SPORBECK (2010): Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern - Hauptmodul Planfeststellung/ Genehmigung" vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) Mecklenburg-Vorpommern (2010)

LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN-LUNG (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg.. überarb. Aufl.- Materialien zur Umwelt, Heft 2/2013.

LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN-LUNG (1999): Hinweise zur Eingriffsregelung. Schriftenreihe, 1999/HEFT 3, GÜLZOW.

LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN-LUNG (2012): Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz bei der Planung und Durchführung von Eingriffen.

LUNG - LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2008): Erste Fortschreibung Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM).

REGIONALER PLANUNGSVERBAND WESTMECKLENBURG (2011): Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM).

UMWELTMINISTERIUM MECKLENBURG-VORPOMMERN (2003): Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern.

UMWELTMINISTERIUM MECKLENBURG-VORPOMMERN (2005): Umweltprüfung in Mecklenburg-Vorpommern - Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit. Zusammen mit dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern.

9.2 Gesetze und Verordnungen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.

Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) In der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998, GVOBl. M-V 1998, S. 12, letzte berücksichtigte Änderung vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383,392).

DIN 18920 (2014): Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. Beuth Verlag GmbH, Berlin.

FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRAßEN- UND VERKEHRSWESEN E. V., ARBEITSGRUPPE STRAßENENTWURF (1999): Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4), Köln.

FORSCHUNGSGESELLSCHAFT LANDSCHAFTSENTWICKLUNG, LANDSCHAFTSBAU E. V. (2017): Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege (ZTV-Baumpflege), 71 S., Bonn.

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, GVOBl. M-V 2010, S. 66.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), gültig ab 01.03.2010.

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist.

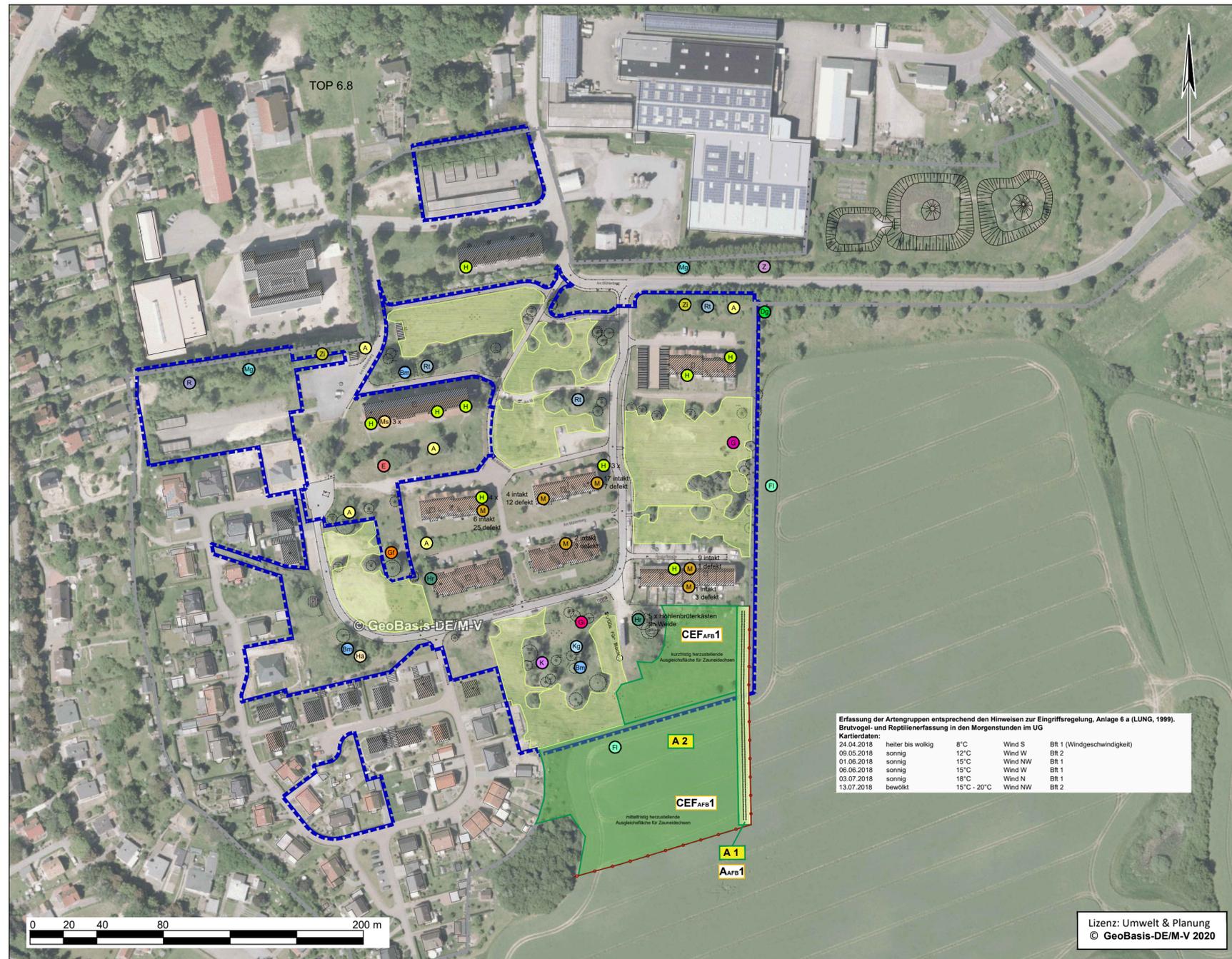
9.3 Internetquellen

https://www.geoportal-mv.de/land-mv/GeoPortalMV_prod/de/Startseite/index.jsp, besucht am 25.02.2019

<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, besucht am 25.04.2019

<https://www.westmecklenburg-schwerin.de/media//regionaler-planungsverband-westmecklenburg/absaetze/karte-ost.pdf>, besucht am 25.02.2019.

Anlage 1: Karte 1 – Bestand und Planung



Legende

Geltungsbereich B-Plan Nr. 2 "Wohngebiet Mühlenberg" (Originalsatzung)

Geltungsbereich B-Plan Nr. 2 "Wohngebiet Mühlenberg" (5. Änderung)

Revierkartierung Brutvögel (April - Juli 2018)

- Amsel (*Turdus merula*)
- Kohlmeise (*Parus major*)
- Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*)
- Blaumeise (*Cyanistes caeruleus*)
- Grünfink (*Chloris chloris*)
- Haussperling (*Passer domesticus*)
- Mauersegler (*Apus apus*)
- Dorngrasmücke (*Sylvia communis*)
- Elster (*Pica pica*)
- Ringeltaube (*Columba palumbus*)
- Feldlerche (*Alauda arvensis*)
- Blüthänfling (*Linaria cannabina*)
- Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*)
- Goldammer (*Emberiza citrinella*)
- Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*)
- Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*)
- Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*)
- Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*)
- Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*)
- Girfitz (*Serinus serinus*)

Nahrungsgäste:

Rabenkrähe (*Turdus merula*), Buntspecht (*Dendrocopos major*), Turmfalke (*Falco tinnunculus*), Bachstelze (*Motacilla alba*), Stieglitz (*Carduelis carduelis*), Schwanzmeise (*Aegithalos caedatus*), Türkentaube (*Streptopelia decaocto*), Eichelhäher (*Garrulus glandarius*), Haubenmeise (*Lophophanes cristatus*), Grünspecht (*Picus viridis*), Feldsperling (*Passer montanus*), Rotmilan (*Milvus milvus*), Star (*Sturnus vulgaris*), Rauchschnäbel (*Hirundo rustica*)

Kartierung Zauneidechse (Mai - August 2018)

Habitat Zauneidechse

Hinweise zu den Kartierungen

Brutvögel

Kartierung aller Brutvögel (insbesondere Anhang I VRL, Rote Liste, Koloniebrüter)
März bis Juli 4 Begehungen in den Morgenstunden

Reptilien

Besatzkontrolle vorhandener Habitatrequisiten
Mai bis Juli 6 Begehungen in den Morgenstunden

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

A AFB1 Anlage einer freiwachsenden zweireihigen Hecke aus standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten. (A 1)

CEFAFB1 Herstellen einer geeigneten Ausgleichsfläche für Zauneidechsen und Bodenbrüter, Umsiedeln der Zauneidechse durch geeignetes Fachpersonal. (A 2)

5. Änderung B-Plan Nr. 2 der Stadt Brühl "Wohngebiet Mühlenberg" (Landkreis Ludwigslust-Parchim)

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag -

Brutvögel/Reptilien und Ausgleichsmaßnahmen (A AFB1/CEFAFB1)

Fachplaner:



Dipl.-Ing. Babette Lebahn
Am Mühlensee 9
19065 Pinnow OT Gdern

Dipl.-Ing. (FH) Brit Schoppmeyer
Wokreuter Weg 3 a
18239 Heiligenhagen

Auftraggeber:

Stadt Brühl
über Amt Sternberger Seenlandschaft
Am Markt 1
19406 Sternberg
über
Architekten und Stadtplaner
Stutz & Winter
Mecklenburgstraße 13
19053 Schwerin

Datum:	Name:	Name:	Anzahl der Karten: 1 Karte:
Bearbeitung 01 - 04/ 2019	B. Lebahn	B. Schoppmeyer	
Zeichnung 02 - 04/ 2019	B. Lebahn	B. Schoppmeyer	
Prüfung 09/2020	B. Lebahn	B. Schoppmeyer	
Maßstab	1: 2.000		

1



Legende

- Geltungsbereich B-Plan Nr. 2 "Wohngebiet Mühlenberg" (Originalsatzung)
- Geltungsbereich B-Plan Nr. 2 "Wohngebiet Mühlenberg" (5. Änderung)

BESTAND

Biotoptypen (nach LUNG 2013) in Änderungsbereichen

- PWX** Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
- AC** Acker
- BLT** Gebüsch trocken warmer Standorte
- OVP** Parkplatz, versiegelte Freifläche
- RHP** Ruderale Pionierflur
- PEU** Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, tlw. mit Spontanvegetation
- RHK** Ruderaler Kriechrasen
- OER** Verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet
- BBJ** jüngerer Einzelbaum
 - * Offenboden in Vegetation (DGV Zusatzcode)/kleinflächige Entwicklung von Ruderalisiertem Sandmagerrasen (TMD)

B-Plan außerhalb der Änderungsbereiche (nachrichtliche Übernahme)

- Reines Wohngebiet (WR)
- Baugrenze
- Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Grünflächen öffentlich und privat
- Ver- und Entsorgungsanlage
- Baumpflanzungen (ohne Prüfung)
- Wasserschutz (Grundwasser GW III)

Schutzgebiete

- Landschaftsschutzgebiet (LSG)

PLANUNG

- Reines Wohngebiet (WR)
- Baugrenze
- Grünflächen öffentlich und privat
- Ver- und Entsorgungsanlage
- Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlage
- Gehölzfällungen
- Kompensationsmaßnahmen A 1 und A 2 (s. Text)

Maßnahmen Schutz/Vermeidung/Minimierung

- S 1** Einzelstammschutz (2 m hohe Bohlen) von Bäumen im Umfeld von 1,5 m zum Bauvorhaben während der Bautätigkeiten.
- V 1** Vermeidung von Beeinträchtigungen der Gehölze im Wurzelraum, Stamm und Krone
- Vafb1** Fäll- und Rodungsarbeiten, Entfernen der Vegetationsdecke im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar.
- Vafb2** Abschnittsweise Abfangen der Zauneidechse vor Erschließungsbeginn durch geeignetes Fachpersonal.
- Aafb1** Anlage einer freiwachsenden zweireihigen Hecke aus standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten.
- CEFAfb1** Herstellen einer geeigneten Ausgleichsfläche für Zauneidechsen und Bodenbrüter, Umsiedeln der Zauneidechse durch geeignetes Fachpersonal.

5. Änderung B-Plan Nr. 2 der Stadt Brühl "Wohngebiet Mühlenberg" (Landkreis Ludwigslust-Parchim)

- UMWELTBERICHT -

Bestand und Planung

Fachplaner: Dipl.-Ing. Babette Lebahn Am Mühlentee 9 19065 Pinnow OT Godern		Auftraggeber: Stadt Brühl über Amt Sternberger Seenlandschaft Am Markt 1 19406 Sternberg über Architekten und Stadtplaner Stutz & Winter Mecklenburgstraße 13 19053 Schwerin		
Bearbeitung	Datum: 01 - 04 / 2019	Name: B. Lebahn	Name: B. Schoppmeyer	Anzahl der Karten: 1 Karte: 1
Zeichnung	02 - 04 / 2019	B. Lebahn	B. Schoppmeyer	
Prüfung	09/2020	B. Lebahn	B. Schoppmeyer	
Maßstab	1: 2.000			

Stadt Brüel

Vorlage - Nr.: BV-039/2020
 Datum: 02.10.2020
 Vorlageart: Beschlussvorlage

Betr.: Beschluss über die Fortführung des Haushaltskonsolidierungskonzeptes 2013 der Stadt Brüel für das Haushaltsjahr 2020

Beteiligte Gremien:
 Sitzungsdatum Gremium

1. Zuständige/federführende Abt.

Amt für Finanzen

2. Mitwirkende Ämter:

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung beschließt die Fortführung des Haushaltskonsolidierungskonzeptes 2013 der Stadt Brüel für das Haushaltsjahr 2020

Begründung:

Die finanzielle Handlungsfähigkeit der Stadt ist mittelfristig eingeschränkt bzw. gefährdet. Kommunen mit eingeschränkter, gefährdeter und insbesondere mit wegfallender dauerhafter Leistungsfähigkeit sind verpflichtet, vorrangig den Haushalt zu konsolidieren. Grundlage dafür ist ein Haushaltskonsolidierungskonzept, welches für die Handlungsfähigkeit der Kommunen zur Wiedererlangung ihrer dauerhaften finanziellen Leistungsfähigkeit die konzeptionelle Grundlage darstellt. Damit ist das Haushaltssicherungskonzept die übergeordnete Planungs- und Handlungsvorgabe, mit dem die konkreten Vorstellungen zur finanziellen Entwicklung verbindlich im Sinne einer Selbstbindung festgelegt werden. Diese sind jährlich fortzuschreiben. Dabei ist der Finanzplanungszeitraum von 3 Vorausjahren möglichst nicht erheblich zu überschreiten.

5. Finanzielle Auswirkungen:

keine Einnahmen Ausgaben
 Betrag Haushaltsstelle Haushaltsjahr

- Die Mittel stehen zur Verfügung
 Die Mittel stehen nicht zur Verfügung
 Die Mittel stehen nur teilweise zur Verfügung

Teilbetrag in € Deckungsvorschlag Sichtvermerk/Kämmerei

--	--	--

Stadt Brüel

Vorlage - Nr.: BV-969/2020
 Datum: 23.06.2020
 Vorlageart: Beschlussvorlage

Betr.: Beschluss über die Umbenennung/Neubenennung eines Teilabschnittes der Schulstraße in die Bezeichnung "Zum Wasserwerk"

Beteiligte Gremien:

Sitzungsdatum Gremium
 05.08.2020 Haupt- und Finanzausschuss Brüel
 29.09.2020 Stadtvertretung Brüel

1. Zuständige/federführende Abt.

Bürger- und Ordnungsamt

2. Mitwirkende Ämter:

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung Brüel beschließt für einen Teilabschnitt der Schulstraße die Wegebezeichnung bzw. den Straßennamen "Zum Wasserwerk". Die Verwaltung wird mit der Umsetzung der Maßnahmen beauftragt.

Begründung:

Die Schulstraße beginnt an der B 192 – Sternberger Straße, führt an der alten Schule vorbei und endet an der Schweriner Straße im Bereich der Apotheke Schlauch. Aus der Notwendigkeit heraus wurde in den 90er Jahren vermutlich die Vergabe von einigen Hausnummern im Bereich des Wasserwerkes erforderlich. Dabei wurde vermutlich der Einfachheit halber die Schulstraße über den Sandweg hinter der ehemaligen Volkshochschule bis hin zum Wasserwerk verlängert.

Durch den Breitbandausbau, aber auch andere Faktoren, wird die Vergabe weiterer Hausnummern erforderlich. In diesem Zusammenhang ist die Neubezeichnung der Wegeführung von der Schweriner Straße bis hinter das Wasserwerk als separate Straße "Zum Wasserwerk" sinnvoll. Ein bereits vorhandenes Hinweisschild mit der Bezeichnung zum Wasserwerk lässt bereits jetzt den Anschein vermuten, dass es sich um eine Straßenbezeichnung handelt. Zudem ist in Brüel allgemein bekannt, dass es hier "Zum Wasserwerk" geht.

Kosten entstehen durch die Umbenennung nicht.

Finanzielle Auswirkungen

Ja	
Nein	x

ÜPL	
APL	

Betrag in €:	
Produktsachkonto:	
Haushaltsjahr:	
Deckungsvorschlag	

Anlagen:

Auszug aus dem Kataster



Auszug aus dem Katasterkartenwerk
 nur für den internen Gebrauch

Maßstab 1:1800, Auszug ist genordet
 Datum: 23.06.2020

Amt Sternberger Seenlandschaft

Gemeinde: BrüelStadt

Am Markt 1
 19406 Sternberg

Gemarkung: Brüel

Flur: 1
 Flurstück: 518/1

Neubezeichnung Straßenname "Zum Wasserwerk" 2020

Stadt Brüel

Vorlage - Nr.: BV-973/2020
 Datum: 26.06.2020
 Vorlageart: Beschlussvorlage

Betr.: Beschluss über die Entgegennahme einer Spende

Beteiligte Gremien:
 Sitzungsdatum Gremium
 05.08.2020 Haupt- und Finanzausschuss Brüel
 29.09.2020 Stadtvertretung Brüel

1. Zuständige/federführende Abt.

Amt für Finanzen

2. Mitwirkende Ämter:

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung beschließt die Annahme der Spende in Höhe von 10.000 €.

Begründung:

Frau Brunhilde Krohn hat am 22.06.2020 10.000 € für die Stadt Brüel gespendet. Das Geld soll zur Gestaltung der Parkanlage auf dem Friedhof eingesetzt werden.

Finanzielle Auswirkungen

Ja	X
Nein	

ÜPL	
APL	

Betrag in €:	10.000 €
Produktsachkonto:	553060.46290000
Haushaltsjahr:	2020
Deckungsvorschlag	

Anlagen:

Anwesenheitsliste zur ord. Sitzung der Stadtvertretung Brüel

Sitzungstermin:	Dienstag, 13.10.2020, 18:00Uhr
Ort, Raum:	Rathaus, August-Bebel-Straße 1, Brüel

Name	Unterschrift
------	--------------

Vorsitz

Herr Burkhard Liese _____

Mitglieder

Frau Heike Wiechmann _____

Herr René Bartel _____

Herr Hans-Jürgen Müthel _____

Herr Bernd Pilz _____

Herr Helmut Schwertner _____

Herr Hans-Jürgen Goldberg _____

Herr Fritz Kliefoth _____

Herr Hans-Heinrich Erke _____

Herr René Zeitz _____

Herr Torsten Lange _____

Herr Hans-Werner Lübcke _____

Verwaltung

Frau Rebekka Kinetz _____

Frau Hannelore Toparkus _____