

# Stadt Brüel

Vorlage - Nr.: BV-245/2021  
Datum: 01.07.2021  
Vorlageart: Beschlussvorlage

## **Betr.: Beschluss zum Entwurf des B-Plan Nr. 9 "Wiesenweg" der Stadt Brüel für die frühzeitige Bürger- u. Behördenbeteiligung**

Beteiligte Gremien:

Sitzungsdatum	Gremium
	Stadtvertretung Brüel
26.07.2021	Haupt- und Finanzausschuss Brüel
26.07.2021	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr Brüel

1. Zuständige/federführende Abt.

Amt für Bau und Liegenschaften

2. Mitwirkende Ämter:

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadt Brüel beschließt den Entwurf des B-Plans Nr. 9 „Wiesenweg“ (Stand: Juni 2021) u. billigt dessen Festsetzungen (siehe Anlage).

Weiterhin beschließt die Stadt Brüel die Beteiligung der Öffentlichkeit frühzeitig durchzuführen u. ebenfalls die Behörden zu einer Äußerung bzw. Stellungnahme aufzufordern.

### **Begründung:**

Der Entwurf des B-Plans Nr. 9 „Wiesenweg“ (Stand: Juni 2021) wurde erarbeitet, mit den Gremien der Stadt Brüel abgestimmt u. zur Beschlussfassung vorgelegt. Die weiteren Verfahrensschritte sind jetzt, die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele u. Zwecke der Planung zu unterrichten. Weiterhin werden die Träger öffentlicher Belange frühzeitig aufgefordert, eine entsprechende Stellungnahme abzugeben.

### **Finanzielle Auswirkungen**

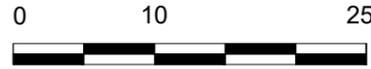
Ja	
Nein	X

ÜPL	
APL	

Betrag in €:	
Produktsachkonto:	
Haushaltsjahr:	
Deckungsvorschlag	

### **Anlagen:**

1. Planzeichnung B-Plan Nr. 9 „Wiesenweg“
2. Begründung B-Plan Nr. 9 „Wiesenweg“
3. Planzeichenerklärung B-Plan Nr. 9 „Wiesenweg“
4. Textliche Festsetzungen B-Plan Nr. 9 „Wiesenweg“



Flur 4

Flur 1

6  
5

4,50 m

8,00 m

5,00 m

3,00 m

WA3  
0,3  
II o

13  
150

20,00 m

3,00 m

3,00 m

Ö

WA2  
0,3  
II o

13  
151

5,00 m

3,00 m

15,00 m

WA1  
0,3  
I o

13  
152

3,00 m

5,00 m

P

9,00 m

13  
153

15,00 m

3,00 m

3,00 m

3,00 m

13  
138

13  
112

13  
48

13  
12

13  
95

13  
36

13  
29

13  
75

13  
69

13  
154

13  
141

13  
52

13  
45

13  
147

13  
145

13  
146

13  
118

13  
133

13  
13

13

Wiesenweg

Rosenweg

rechtsverbindlich:	
genehmigungsfähige Planfassung:	
Entwurf:	Juni 2021
Vorentwurf:	
Planungsstand	Datum

**Satzung der Stadt Brüel über den Bebauungsplan Nr. 9 „Wiesenweg“**

Kartengrundlage:  
Lage- und Höhenplan  
Wiesenweg  
Gemarkung Brüel  
Flur 1

Maßstab 1 : 500

**WAGNER / WEINKE Ingenieure**  
Östl. Dipl.-Ing. (FH) Gunnar Weinke  
Gesellschaft für Städtebau  
Stadtweg 15 19274 Gurren  
Tel. 03943 / 9864-0 Fax 0394-28  
www.wagner-weinke.de E-Mail: gunnar@wagner-weinke.de

**Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung**  
Ziegeleiweg 3  
19057 Schwerin  
info@buero-sul.de  
www.buero-sul.de

# STADT BRÜEL

AMT STERNBERGER SEENLANDSCHAFT  
LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM



© GeoBasis-DE/M-V 2021

## BEBAUUNGSPLAN NR. 9 “ Wiesenweg “

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

Juni 2021

## **Begründung zur Satzung**

der Stadt Brüel  
über den

### **Bebauungsplan Nr. 9 „Wiesenweg“**

Gemarkung Brüel  
Flur 1  
Flurstücke 13/150; 13/151; 13/152; 13/153 sowie  
Teilflächen der Flurstücke 13/149; 13/154

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b> .....	<b>4</b>
1.1.	Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung .....	4
1.2.	Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen .....	4
<b>2.</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>6</b>
2.1.	Rechtsgrundlagen .....	6
2.2.	Vorgaben übergeordneter Planungen.....	6
2.3.	Kommunale Planungen .....	7
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>7</b>
3.1.	Lage und Geltungsbereich .....	7
3.2.	Bestandssituation .....	8
<b>4.</b>	<b>Planinhalt</b> .....	<b>8</b>
4.1.	Art der baulichen Nutzung .....	9
4.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	9
4.3.	Bauweise.....	11
4.4.	Überbaubare Grundstücksfläche .....	11
4.5.	Verkehrsflächen .....	11
4.6.	Ver- und Entsorgung .....	12
<b>5.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>13</b>
<b>6.</b>	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>13</b>
<b>7.</b>	<b>Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag</b> .....	<b>23</b>
<b>8.</b>	<b>Wechselwirkungen zwischen dem Plangebiet und seiner Umgebung</b> .....	<b>28</b>
<b>9.</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>29</b>

### Anlagen:

- ADLER Labor GmbH: Geotechnischer Bericht N 362a-20 vom 08.10.2020

# 1. Allgemeines

## 1.1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

In Mecklenburg-Vorpommern als Flächenland soll sich künftige Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig auf die Zentralen Orte mit entsprechender Infrastruktur und Einrichtungen zur Daseinsvorsorge konzentrieren. Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg weist der Stadt Brüel als Grundzentrum eine solche zentralörtliche Funktion zu. In den letzten Jahren ist eine dauerhafte Nachfrage nach Wohnbauland in der Stadt zu verzeichnen. Insbesondere besteht gesteigener Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken. Diesbezüglich hat die Stadt Brüel zuletzt über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Mühlenberg“ eine entsprechende Entwicklung angestoßen und Bebauungsmöglichkeiten für Einfamilienhäuser innerhalb eines bestehenden Bebauungsplangebietes geschaffen. Darüber hinaus wird ebenfalls angestrebt, vorhandene Innenentwicklungspotenziale zu aktivieren. Ein entsprechendes Flächenpotenzial für 5 Baugrundstücke bietet sich im Norden der Ortslage Brüel in einer bestehenden Wohnsiedlung am Wiesenweg. Für die Erschließung dieses Wohnungsbaustandortes macht sich die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB zielt der B-Plan Nr. 9 auf die Umnutzung innerörtlicher Siedlungsflächen und damit auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung ab.

## 1.2. Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen

Die Aufstellung des B-Plans Nr. 9 „Wiesenweg“ wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Kriterien des § 13a BauGB sind erfüllt:

- Der Innenentwicklung unterfallen insbesondere Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile bzw. gewachsener städtebaulicher Strukturen dienen. Ebenfalls in den Anwendungsbereich des § 13a BauGB fallen Planungen zur Wiedernutzbarmachung brachgefallener Flächen und Nachverdichtungen. Das Plangebiet liegt in einem historisch gewachsenen Siedlungsbereich, für das eine Fortentwicklung der Wohnnutzung angestrebt wird. Der B-Plan Nr. 9 kann somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung angesehen werden.
- Die festgesetzte Grundfläche ist kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>.
- Mit der vorliegenden Planung werden keine Vorhaben begründet, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht erforderlich machen.
- Durch den B-Plan Nr. 9 werden die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten nicht beeinträchtigt.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Zu den Merkmalen des beschleunigten Verfahrens gehört nach §13a Abs. 2 Nr.1 BauGB, dass die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach §13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und Satz 3 BauGB entsprechend anwendbar sind. Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfällt die Eingriffsregelung.

Als Kartengrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Wagner/Weinke, Grabenstraße 16, 18273 Güstrow vom 20.05.2021. Die Kartengrundlage entspricht dem Inhalt

des Liegenschaftskatasters und weist die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege etc. aus.

Der B-Plan Nr. 9 besteht aus:

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

Dem B-Plan wird diese Begründung beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wiesenweg“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a 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 \_\_.\_\_.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wiesenweg“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am \_\_.\_\_.2021 im Amtsblatt Sternberger Seenlandschaft Nr. \_\_ mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

Gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern (LPIG) wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wiesenweg“ mit Schreiben vom \_\_.\_\_.2021 angezeigt und dabei die allgemeinen Planungsabsichten mitgeteilt.

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am \_\_.\_\_.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wiesenweg“ gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wiesenweg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung wurde vom \_\_.\_\_.2021 bis zum \_\_.\_\_.2021 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 \_\_.\_\_.2021 im Amtsblatt Sternberger Seenlandschaft Nr. \_\_ 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 \_\_.\_\_.2021 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 \_\_.\_\_.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Wiesenweg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am \_\_.\_\_.2021 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Die weiteren Verfahrensschritte nach Satzungsbeschluss sind auf der Planurkunde vermerkt.

## **2. Planerische Rahmenbedingungen**

### **2.1. Rechtsgrundlagen**

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- b) die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- 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**

#### Raumordnung und Landesplanung

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

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

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

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung gelten als zu beachtende Ziele der Raumordnung unter anderem, dass die Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung einer flächensparenden

Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren ist, 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 der ortsansässigen Wohnbevölkerung zu beschränken. Stehen innerörtliche Baulandreserven nachweislich nicht zur Verfügung, sind neue Wohnbauflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen.

⇒ Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB entspricht die vorliegende Planung den Programmsätzen 4.1 (5) **Z** LEP M-V und 4.1 (2) **Z** RREP WM über die vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen und Möglichkeiten der Nachverdichtung.

In der Karte des LEP M-V werden für das Gebiet der Stadt Brüel folgende zeichnerischen 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.

In der Karte des RREP WM sind für das Gebiet der Stadt Brüel weiterhin festgelegt:

- Vorbehaltsgebiet Rohstoffsicherung (Ton) bei Thurow
- Vorbehaltsgebiet Kompensation und Entwicklung zwischen Brüel und Sülten
- Vorranggebiet Trinkwasser
- Vorbehaltsgebiet Trinkwasser

⇒ Das Planvorhaben berührt keins der vorgenannten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete.

## 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.

## 3. Plangebiet

### 3.1. Lage und Geltungsbereich

Die Stadt Brüel liegt im Norden des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Sie wird vom Amt Sternberger Seenlandschaft mit Sitz in Sternberg verwaltet. Zum Gemeindegebiet gehören neben der

Stadt Brüel selbst die Ortsteile Keez, Thurow, Golchen und Necheln<sup>1</sup>. Umliegend grenzen die Gemeinden Kloster Tempzin, Blankenberg, Weitendorf und Kuhlen-Wendorf an. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 27,3 km<sup>2</sup> auf die sich 2566 Einwohner verteilen (Stand vom 31.12.2019<sup>2</sup>).

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

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Ortslage Brüel, im Bereich der bestehenden Wohnsiedlung am Wiesen- und Rosenweg. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 9 umfasst die Flurstücke 13/150; 13/151; 13/152; 13/153 sowie Teilflächen der Flurstücke 13/149; 13/154, Flur 1, Gemarkung Brüel und damit insgesamt ca. 0,5 ha.

Die Geltungsbereichsgrenzen ergeben sich überwiegend aus den Außengrenzen der vollständig einbezogenen Flurstücke. Die Flurstücke 13/149 und 13/154 werden im Westen durch den Abschnitt der Geltungsbereichsgrenze vom gemeinsamen Grenzpunkt der Flurstücke 13/112, 13/138, 13/154 bis zum etwa mittig auf der gemeinsamen Grenze der Flurstücke 13/149 (Flur 1) und 6/5 (Flur 4) liegenden Grenzpunkt geschnitten. Im Osten wird die in den Geltungsbereich einbezogene Teilfläche des Flurstücks 13/154 (Verlängerung des Wiesenwegs) durch die Fahrbahn des querenden Rosenwegs begrenzt.

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt und entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Planzeichnung dargestellt.

### **3.2. Bestandssituation**

#### Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb bzw. am Rand einer bestehenden Wohnsiedlung und umfasst hier weit überwiegend Flächen, die in der Historie der Wohnsiedlung bereits seit der Vorwendezeit als Hof- und Gartenflächen der Wohngrundstücke bzw. als Kleingärten genutzt wurden. Entsprechend der historisch gewachsenen Nutzung waren hier (zumeist alte) Gebäude in Form von Lauben, Schuppen und andere kleineren Nebenanlagen zu verzeichnen, die im Vorfeld der Bebauungsplanung aber im Rahmen einer Beräumung des Gebietes zu großen Teilen abgerissen wurden. An Grünstrukturen sind insbesondere in den Randbereichen Gehölze vorhanden. Im Plangebiet stehen Bäume, die zum Teil nach § 18 NatSchAG gesetzlich geschützt sind. Das Plangebiet umfasst weiterhin den westlichen Abschnitt des von der Bundesstraße B192 abgehenden Wiesenweges, der sich hier noch als unbefestigter Weg darstellt.

#### Umgebung

Im Bereich von Nordosten über Osten bis Westen grenzen Einfamilienhausgrundstücke der bereits oben benannten Wohnsiedlung mit den Erschließungsstraßen Wiesen- und Rosenweg an das Plangebiet an. West- bis nordwestlich schließt sich Offenlandschaft mit landwirtschaftlichen Acker- und Grünlandflächen an.

## **4. Planinhalt**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wiesenweg“ der Stadt Brüel sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung eines Wohngebietes bzw. die

---

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

<sup>2</sup> Statistisches Amt M-V – Bevölkerungsstand der Kreise, Ämter und Gemeinden 2019

Ergänzung der bestehenden Wohnsiedlung geschaffen werden. Das Plangebiet soll zeitnah einer dem Wohnen dienenden Nutzung zugeführt und dauerhaft für diesen Zweck gesichert werden. Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser B-Plan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

#### **4.1. Art der baulichen Nutzung**

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 werden allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt.

#### Zulässige Nutzungen und Anlagen

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO werden mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes die Baugebietsvorschriften des § 4 inkl. der §§ 12 bis 14 BauNVO automatisch Bestandteil des Bebauungsplanes soweit nicht auf Grundlage des § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO etwas anderes bestimmt wird. Abweichende Regelungen werden im B-Plan Nr. 9 hinsichtlich Anlagen für sportliche Zwecke sowie in Bezug auf Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen getroffen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die nach § 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke mittels textlicher Festsetzung ausgeschlossen, da diese bereits an anderen Stellen im Stadtgebiet vorhanden sind und Wohngebieten oft zu Beeinträchtigungen der Wohnruhe führen. Mittels textlicher Festsetzungen werden ebenfalls die unter § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO genannten Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Verwaltungseinrichtungen sind bereits im Ortskern vorhanden und sollten, sofern es hierfür einen (gegenwärtig nicht absehbaren) Bedarf gibt, in zentraler Lage mit bereits bestehenden Verwaltungseinrichtungen angeordnet werden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen haben einen hohen Flächenbedarf, der an diesem Standort zu einer nicht gewollten übermäßigen Einschränkung der Wohnnutzung führen würde. Tankstellen sind zudem bereits an geeigneten Standorten in Ortsrandlagen mit unmittelbarem Anschluss an die Bundesstraßen B104 und B192 vorhanden.

Nach § 13a BauNVO zählen Ferienwohnungen zu den nicht störenden Gewerbebetrieben oder zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes und können demnach gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Nach § 13 BauNVO ist auch die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und vergleichbarer Gewerbetreibender in Räumen (also nur in Teilen von sonst anders genutzten Gebäuden) zulässig.

#### **4.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Planung prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeiten und Grenzen, ein bestimmtes Investitionsvorhaben im Plangebiet zu realisieren. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zielen auf eine lockere bauliche Nutzung des Plangebietes ab, die sich an Baustruktur und Baudichte der bestehenden Wohnsiedlung orientiert, aber die Bedürfnisse der Bevölkerung an zeitgemäßem und individuellem Wohnen berücksichtigt und hierfür einen ausgestaltbaren Planungsspielraum belässt.

### Vollgeschosse

Für die Wohngebiete wird eine (differenzierte) Geschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt.

- WA 1 – max. 1 Vollgeschoss
- WA 2 – max. 2 Vollgeschosse
- WA 3 – max. 2 Vollgeschosse

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 bauordnungsrechtlich grundsätzlich zulässig. Zu beachten diesbezüglich sind aber die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (insbesondere bei zweigeschossigen Gebäuden).

### Höhe baulicher Anlagen

Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sind ergänzend zu den Regelungen der Geschossigkeit erforderlich, um die Höhenentwicklung wirksam (nicht nur mittelbar) zu begrenzen und eine harmonische Einpassung ins Ortsbild zu gewährleisten. Eine entsprechende textliche Festsetzung differenziert hierbei zwischen ein- und zweigeschossigen Gebäuden (Definition des Vollgeschosses gemäß LBauO M-V) und nimmt damit auch Einfluss auf die Gebäudekubatur. Bei Eingeschossigkeit gelten eine maximale Traufhöhe von 4 m (für das Hauptdach, nicht jedoch für untergeordnete Bauteile wie z. B. Zwerchgiebel oder Dachgauben) sowie eine maximale Firsthöhe von 9,5 m. Von dieser Festsetzung werden beispielsweise Gebäude im Bungalowstil als auch sogenannte 1,5geschossige Gebäude (mit Erdgeschoss und Ober- bzw. Dachgeschoss) erfasst, bei denen das Obergeschoss gemäß LBauO M-V nicht als Vollgeschoss zu werten ist. Für Zweigeschossiger wird eine maximale Firsthöhe von 8 m bestimmt. Somit sind zweigeschossige Gebäude mit flach geneigten Dächern auszubilden (siehe auch örtliche Bauvorschriften), wodurch einer zu massiven und überdimensionierten Erscheinungsform von Zweigeschossern entgegengewirkt wird.

Als oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Traufhöhe gilt die Schnittkante zwischen Außenwand und Dachhaut eines Gebäudes. Oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Firsthöhe ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches. Das jeweilig zulässige Höchstmaß bestimmt sich aus der Differenz zwischen dem oberen und unteren Bezugspunkt. Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe von 20,0 m über Normalhöhen-Null (NHN) des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 92. Die Bezugspunkte wurden gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO im Teil B-Text festgesetzt. Ein Überschreiten der Firsthöhe durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Solar-/Photovoltaikanlagen ist zulässig.

### Grundflächenzahl

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

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. In den allgemeinen Wohngebieten wird die Grundflächenzahl auf 0,3 festgesetzt. Die für allgemeine Wohngebiete zulässige Obergrenze (0,4) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird demnach nicht ausgeschöpft.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer GRZ von höchstens 0,45 überschritten werden.

#### **4.3 Bauweise**

Mit der Festsetzung einer Bauweise wird die Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken, und zwar im Hinblick auf die seitlichen Grundstücksgrenzen, geregelt. Auch können hierüber bestimmte Hausformen festgesetzt werden.

In den allgemeinen Wohngebieten wird die offene Bauweise festgesetzt. Als Hausformen sind dabei

- im WA 1 – Einzelhäuser,
- im WA 2 – Einzel- und Doppelhäuser,
- im WA 3 – Einzel- und Doppelhäuser

zulässig.

In der offenen Bauweise sind Gebäude freistehend unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände zu errichten. Doppelhäuser sind an einer seitlichen Nachbargrenze zu einer baulichen Einheit aneinandergesetzt, im Übrigen aber freistehend. Die Festsetzungen zur Bauweise zielen auf eine lockere an die bestehende Wohnsiedlung angepasste Bebauungsstruktur ab.

#### **4.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in den allgemeinen Wohngebieten durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Innerhalb der so definierten Baufelder sind die Hauptgebäude zu errichten. Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen, Carports oder anderen Nebenanlagen können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Die Vorgaben der LBauO M-V zu Abstandsflächen sind hierbei zu beachten.

Die straßenseitigen Baugrenzen halten einen Abstand von 3,00 m zu den öffentlichen Straßenflurstücken. Im Weiteren berücksichtigen die Baugrenzen die nach LBauO M-V einzuhaltenden Grenzabstände.

#### **4.5 Verkehrsflächen**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über öffentliche und private Straßenverkehrsflächen. Ausgehend von der östlich verlaufenden Wariner Straße (B192) führt der Wiesenweg in Richtung Westen in die bestehende Wohnsiedlung. In Ergänzung hierzu erschließt der Rosenweg die Siedlung in Nord-Süd-Richtung bis zum Plantagenweg. Das Wohngebiet WA 1 liegt am Rosenweg an. Ein Baugrundstück soll direkt über den bereits ausgebauten Rosenweg, ein weiteres (dahinterliegendes) Grundstück über einen vom Rosenweg abgehenden (geplanten) Stichweg erschlossen werden. Der geplante Stichweg wird im B-Plan Nr. 9 als private Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit einer Breite von 4 m festgesetzt.

Die Wohngebiete WA 2 und WA 3 liegen am westlichen Abschnitt des Wiesenweges an. Eine signifikante Erhöhung der Verkehrsbelastung ist durch die geplante Erweiterung der Wohnsiedlung nicht zu erwarten. Daher soll ein bestandsgleicher Ausbau des Wiesenweges (ab Kreuzung Wiesenweg/Rosenweg) im Rahmen der Erschließung der neu geplanten Baugrundstücke erfol-

gen. Die ca. 5,5 m breite Wegetrasse soll durch entsprechende Festsetzung dauerhaft als öffentliche Straßenverkehrsfläche gesichert werden. Da lediglich 3 Baugrundstücke hierüber zu erschließen sind, ist keine Wendeanlage für den Kfz-Verkehr vorgesehen. Insbesondere hinsichtlich der Abfallentsorgung ist dementsprechend zu beachten, dass die Abfallbehälter für die betreffenden Grundstücke an der durch Müllfahrzeuge befahrbaren nächstliegenden Straße (Kreuzungsbereich Wiesenweg/Rosenweg) in 40 - 70 m Entfernung) bereitzustellen sind.

#### **4.6 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet stellt die Erweiterung einer bestehenden Wohnsiedlung dar, welches bereits durch die erforderlichen Medien der Ver- und Entsorgung erschlossen ist. Die konkreten Anschlusspunkte an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Betreibern abzustimmen.

##### **Trinkwasserversorgung:**

Die Trinkwasserversorgung liegt im Zuständigkeitsbereich der mea Energieagentur Mecklenburg-Vorpommern GmbH (Tochtergesellschaft der WEMAG). In den öffentlichen Erschließungsstraßen Wiesen- und Rosenweg befinden sich Trinkwasserleitungen.

##### **Abwasserentsorgung:**

Die Abwasserentsorgung liegt im Zuständigkeitsbereich der BAE Brüeler Abwasserentsorgungsgesellschaft mbH (über WEMAG AG). Die Grundstücke im Plangebiet sind an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. In den öffentlichen Erschließungsstraßen Wiesen- und Rosenweg befinden sich Abwasserleitungen.

##### **Niederschlagsentwässerung:**

Die BAE Brüeler Abwasserentsorgungsgesellschaft mbH (über WEMAG AG) betreibt in Brüel das Kanalnetz für die Niederschlagswasserentsorgung. In den öffentlichen Erschließungsstraßen Wiesen- und Rosenweg befinden sich Regenwasserleitungen, an die die geplanten Baugrundstücke angeschlossen werden sollen.

##### **Gasversorgung:**

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

##### **Elektroenergie:**

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

##### **Telekommunikation:**

Die Telekommunikationsversorgung ist über das Netz der Telekom Technik GmbH möglich.

##### **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:**

Durch den Amtsausschuss Sternberger Seenlandschaft wurde am 01.12.2020 der Brandschutzbedarfsplan für das Amt Sternberger Seenlandschaft gemäß §2 Abs. 1 BrSchG beschlossen. Die mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 9 beabsichtigte Wohnbauentwicklung wurde hierin bereits berücksichtigt. Zur Abdeckung der im Zusammenhang bebauten Stadt- und Ortsteile (Kernbereiche) sind von den Standorten der Feuerwehren Fahrzeiten von 2 bis 4 Minuten notwendig. Zum Transport von Löschwasser sind am Standort der Freiwilligen Feuerwehr in Brüel zwei Löschfahrzeuge mit einem Wassertankvolumen von insgesamt 4.500 l vorhanden. Entsprechend Brandschutzbedarfsplan ist die Beschaffung eines Tanklöschfahrzeugs mit 3.000 oder 4.000l

Tankinhalt vorgesehen. Zur Entnahme von Löschwasser sind im Stadtgebiet mehrere natürliche Gewässer von bedarfsplanerischer Bedeutung vorhanden. Zur Brandbekämpfung kann vor Ort zudem auf Hydranten des Trinkwassernetzes mit einer Fördermenge von mind. 800l/min zurückgegriffen werden.

## **5. Örtliche Bauvorschriften**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V können örtliche Bauvorschriften auch durch einen Bebauungsplan erlassen werden. Im Rahmen des B-Plans Nr. 9 soll ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine baugestalterische Vorschrift über die zulässige Dachneigung (20° bis 50°) nach § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V erlassen werden, damit sich die künftige Bebauung im Plangebiet diesbezüglich in die umgebende Ortslage einfügt. Die Vorschrift gilt für die Dächer der Hauptgebäude. Ausgenommen hiervon sind Dachnebenflächen (bspw. Friesengiebel, Dachgauben), Dächer von Wintergärten, Terrassen, Vorbauten (Windfängen) sowie von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports).

Gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V wird darüber hinaus eine Vorschrift zu den auf den Baugrundstücken herzustellenden Stellplätzen erlassen, um den öffentlichen Verkehrsraum entsprechend zu entlasten und den ruhenden Kfz-Verkehr auf die Grundstücke zu lenken. Hierfür sind auf den Baugrundstücken je Wohnung mindestens 2 Stellplätze, je Einliegerwohnung mindestens 1 Stellplatz zu schaffen. Als Einliegerwohnung wird hierbei eine zusätzliche Wohnung in einem Eigenheim verstanden, die gegenüber der Hauptwohnung von untergeordneter Bedeutung ist.

## **6. Umweltbelange**

Bei vorliegender Planung handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a 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 Standortwahl erfolgte somit unter dem Aspekt der Flächenarrondierung zugunsten der Erhaltung störungsarmer Flächen.

Das Plangebiet liegt in der Landschaftszone Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte  
Gliederungsebene: 4

### Aussagen der Gutachterlichen Landschaftsrahmenpläne

In der Karte I Arten und Lebensräume sind unmittelbar für das Plangebiet keine Aussagen getroffen worden. Westlich ist der Mühlenbach als naturnahes Fließgewässer mit bedeutenden Vorkommen von Zielarten (F1 / F4) ausgewiesen.

In der Karte II Biotopverbundplanung sind unmittelbar für das Plangebiet keine Aussagen getroffen worden. Ortsumfassend ist ein Biotopverbund im weiteren Sinne ausgewiesen.

In der Karte III Entwicklungsziele und Maßnahmen sind unmittelbar für das Plangebiet keine Aussagen getroffen worden. Westlich ist die Sicherung der Rastplatzfunktion (12.2) und für den Mühlenbach die ungestörte Entwicklung von Fließgewässern (4.1) ausgewiesen.

In der Karte IV Ziele der Raumentwicklung sind unmittelbar für das Plangebiet keine Aussagen getroffen worden. Ortsumfassend ist ein Bereich mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen, der Mühlenbach als Bereich mit herausragender Bedeutung, ausgewiesen.

In der Karte V Anforderungen an die Landwirtschaft sind unmittelbar für das Plangebiet keine Aussagen getroffen worden. Westlich ist der Bereich als zu sichernder Bereich mit hoher / bis sehr hoher Bedeutung für Rast- und Zugvögel außerhalb von europäischen Vogelschutzgebieten ausgewiesen. Der Mühlenbach ist als Fließgewässer mit Vorkommen von besonderen Zielarten sowie der Maßgabe des Schutzes vor stofflichen Belastungen ausgewiesen.

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

### Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb bzw. am Rand einer bestehenden Wohnsiedlung und umfasst hier weit überwiegend Flächen, die in der Historie der Wohnsiedlung bereits seit der Vorwendezeit als Hof- und Gartenflächen der Wohngrundstücke bzw. als Kleingärten genutzt wurden. Entsprechend der historisch gewachsenen Nutzung waren hier (zumeist alte) Gebäude in Form von Lauben, Schuppen und andere kleineren Nebenanlagen zu verzeichnen, die im Vorfeld der Bebauungsplanung aber im Rahmen einer Beräumung des Gebietes zu großen Teilen abgerissen wurden. An Grünstrukturen sind insbesondere in den Randbereichen Gehölze vorhanden. Im nördlichen Bereich des Plangebietes stehen Erlen, die aber nicht nach §§ 18 oder 19 NatSchAG gesetzlich geschützt sind. Die Erschließung erfolgt über den Wiesenweg, der sich hier noch als unbefestigter Weg darstellt. Die Flächengröße des Plangebietes beträgt ca. 0,5 ha.

Von diesem Eingriff sind im Geltungsbereich die folgenden Biotope durch Veränderung betroffen:

- Ziergarten PGZ / Nutzgarten PGN
- Brache der Dorfgebiete OBD
- Wirtschaftsweg teilversiegelt OVU
- jüngere Einzelbäume BBJ (Gehölzstrukturen wurden im Winter 2020/21 überwiegend abgeräumt)

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Nördlich Frischgrünland DEMVLI084CD20042 DGL / verdichtetes Einzelhausgebiet
- Westlich verdichtetes Einzelhausgebiet
- Südlich verdichtetes Einzelhausgebiet / Nutzgarten
- Östlich Frischgrünland / Frischweide / Brache der Dorfgebiete

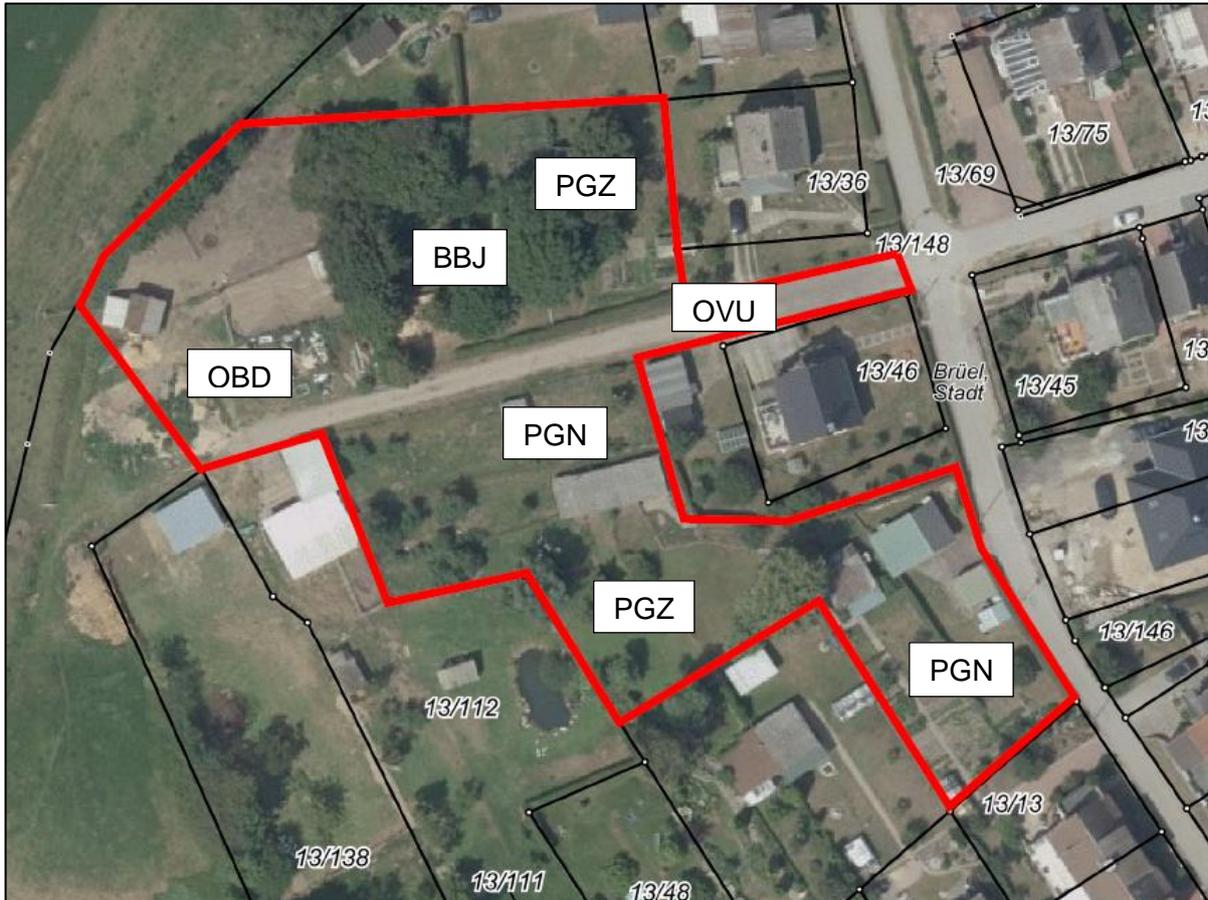


Abbildung: Biotoptypen (Kartengrundlage: GAIA MV)

Der 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. Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes oder Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche, festgestellt, ist der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises darüber Mitteilung zu machen.
2. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.
3. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
4. Lagerung, Abfüllen und Umschlag sowie die Verwendung von wassergefährdenden Stoffen hat so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.
5. Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen), mit denen auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind einen Monat vor Baubeginn der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Arbeiten sind so auszuführen, dass keine Verunreinigungen von Boden und Gewässern entstehen. Bei Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen.
6. Bei Einbau von Recyclingmaterial ist die LAGA zu berücksichtigen. Werden Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe der Zuordnungswert Z der LAGA einzuhalten.
7. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu bürsten, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und, soweit im Umfang möglich, zum Wiedereinbau höhengerecht entsprechend der Ursprungsschichtung einzusetzen. Toleriert wird in Anlehnung an die DIN 19731 eine max. 20 cm mächtige Überdeckung. Eine Nutzung zum Ausgleich von Bodenbewegungen verstößt gegen den sparsamen Umgang mit Mutterboden, wenn dieser zu tief eingebaut oder mit anderem Oberboden überschüttet wird.
8. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrtrassen, Lagerflächen o.dgl. sollen auf zukünftig befestigte Flächen konzentriert werden. Werden ausnahmsweise andere Flächen während der Bauzeit als z. B. Fahrtrasse oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese gegen Schädigungen zu schützen. Baustraßen von 35 cm Mächtigkeit sind i.d.R. geeignet, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Für deren vollständigen Rückbau sind diese auf ausreichend überlappendem Vlies (Geotextil) herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig feuchtem Boden können andere Schutzmaßnahmen, wie Baustraßenplatten oder Bodenschutzmatten, geprüft werden.
9. Ein schonender Umgang mit dem Boden erhält die gute Versicherungsfähigkeit und ist damit aktiver Gewässer- und Bodenschutz.
10. Zufahrten, Stellflächen und andere befestigte Freiflächen sollten zur Verminderung der auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagsmenge mit versickerungsfähigen Bodenbelägen hergestellt werden.
11. Die Bauausführung der Versickerungsanlagen hat entsprechend Arbeitsblatt DWA – A 138 zu erfolgen. Bodenverhältnisse und Grundwasserstände (hier: artesisch gespanntes Grundwasser) sind zu beachten.
12. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u. a. Abwasser darf ungereinigt / verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.

13. 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. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde.
14. Im Plangebiet sind zur Straßenbeleuchtung / Außenbeleuchtung nur zielgerichtete und waagrecht montierte Lampen mit planem Schutzglas und einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2.000 bis max. 3.000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Es sind Beleuchtungseinrichtungen zu verwenden, bei denen die Lampen nicht unten aus dem Leuchtgehäuse herausragen. Die Leuchtkörper sind nach oben hin vollabgeschirmt und möglichst niedrig zu installieren. Bodenstrahler und nach oben gerichtete Scheinwerfer sind nicht gestattet. Wände dürfen nicht angestrahlt werden.

### Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete:

- Keine im 2km Radius

Nationale Schutzgebiete:

Naturparks: Sternberger Seenland NP 7 Ortsübergreifend

Nationale Schutzobjekte:

Wertbiotope (§20) im Geltungsbereich:

- keine

Wertbiotope (§20) im 50 m Wirkraum:

- Feuchtgrünland; aufgelassen; Phragmites-Röhricht Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede, im Norden: PCH01916 im Süden PCH01906

Die Bebauung des Plangebietes ist als Bebauung mit geringer Störintensität einzustufen.

Wertbiotope (§20) im 200 m Wirkraum:

Westen

- PCH01909 Gebüsch/ Strauchgruppe; Gehölz; lückiger Bestand/ lückenhaft Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze

Süden

- PCH01902 Feuchtgrünland; aufgelassen; Phragmites-Röhricht Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede
- PCH01883 Große Feuchtwiese am Mühlenbach westlich Brüel Gesetzesbegriff: Seggen- und binsenreiche Nasswiesen

Für die Biotope ist eine weitere Verschlechterung im kausalen Zusammenhang mit dem Projekt und seinen Auswirkungen ohne physische Beeinträchtigung nicht zu besorgen.

### 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)
	<p>Dargebotsklasse: potentiell nutzbares Dargebot mit hydraulischen und chemischen Einschränkungen</p> <p>erlaubte mittlere Entnahmerate [m³/d]: 0</p> <p>mittlere Grundwasserneubildung [mm/a]: 130.5</p> <p>nutzbares Dargebot [m³/d]: 5110</p> <p>hydraulische Einschränkung: Tertiärhochlage</p> <p>chemische Einschränkung: [Sulfat]; [Nitrat]; [Kalium]</p> <p>Mächtigkeit bindiger Deckschichten: &gt; 10 m, Grundwasserleiter: bedeckt, Geschütztheit: hoch</p> <p>Grundwasserflurabstand Westen (erbohrt 3m) artesisch, sonst Flurabstand: &gt;5 - 10 m</p> <p>Grundwasserfließrichtung Osten /Nordost</p> <p>Grundwasserneubildung mit Berücksichtigung eines Direktabflusses: 219.8mm/a</p> <p>Einzugsgebiet: LAWA-Route: 9642000000000000 Brüeler Bach von Graben aus Keezer See bis Radebach, WABB-0200 WRRL-Berichtspflicht (0-nein, 1-ja): 1</p> <p>angrenzende Fließgewässer: 5:Sy 004/010 bzw. 2:Sy 004/014</p> <p>keine zusätzliche Beeinträchtigung, Anschluss an Leitungssystem der Gemeinde, Versickerung möglich</p>	
Klima und Luft	maritim geprägtes Binnenplanarklima	Nein
Klimaschutz	<p>unkorrigierte mittlere Jahresniederschlagssumme Reihe 1971-2000: 610.0 mm/a</p> <p>Die Stadt hat kein eigenes Klimaschutzkonzept, ÖPNV an sich vorhanden</p> <p>keine zusätzliche Beeinträchtigung</p>	Nein
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	<p>Bebauung entsprechend benachbarter Wohnnutzung</p> <p>keine zusätzliche Beeinträchtigung</p>	Nein
Landschaft (Landschaftsbild)	<p>Landschaftsbildraum - ID: 173 „Ackerfläche nördlich Thurow und Brühl“ Landschaftsbildraum: (IV 3 - 45) Bewertung: gering bis mittel</p> <p>geringe Veränderungen des Landschaftsbildes am vorhandenen Ortsrand</p>	Nein
Biologische Vielfalt	<p>Ja, biologische Vielfalt kann durch Lebensraumverlust betroffen sein:</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>geringe Artenvielfalt an Tieren und Pflanzen.</p> <p>keine erhebliche Beeinträchtigung</p>	Nein
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	<p>Nächstgelegene Wohngebäude schließen sich nördlich östlich und südlich an (Ortslage).</p> <p>Siehe bei Vermeidung von Emissionen</p>	Nein
Vermeidung von Emissionen	<p>Ja, auf das Gebiet wirken geringe Emissionen ein (benachbarte Bebauung / lokale Verkehrswege)</p> <p>keine zusätzliche Beeinträchtigung</p>	Nein

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Ja, im geplanten Baugebiet fallen Abwässer an. geringer zusätzlicher Anfall von Abwässern	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Siedlungsabfälle werden über kommunale Abfallentsorgung abgeführt geringer zusätzlicher Anfall von Abfällen	Nein
Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie	Nein, das Planvorhaben dient nicht vordringlich der Erzeugung erneuerbarer Energien Im Rahmen der EnEV zu beachten	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.

#### Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

Es werden keine landwirtschaftlichen Flächen für die geplante Bebauung in Anspruch genommen. Ein weiterer Verlust durch Ausgleichsmaßnahmen ist nicht gegeben.

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

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

Art der Maßnahme	Zeitpunkt, Turnus	Hinweise zur Durchführung
Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (Tötung, Störung, Entfernung von Lebensstätten) besonders geschützter Arten	Kontrolle vor Beginn Baumaßnahmen	Bauherr, bei Bedarf Bauamt
Einhaltung der Vorgaben zum Baumschutz	Kontrolle Baumaßnahmen	Bauamt

#### Baumschutz

Bäume über 1,0 m STU sind nach §18 NatSchAG M-V geschützt. Fällungen bedürfen der vorherigen Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde. Der Ausgleich ist nach Baumschutzkompensationserlass zu berechnen.<sup>3</sup>

Im Geltungsbereich (Kopfeiche / Linde) und am Geltungsbereich (Birke) sind nach §18 NatSchAG M-V geschützte Bäume vorhanden. Die Darstellung erfolgt auf Grundlage der Vermessung bzw. für die Birke als Nachtrag auf Grundlage Luftbild.

<sup>3</sup> Baumschutzkompensationserlass - Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 – VI 6 - 5322.1-0

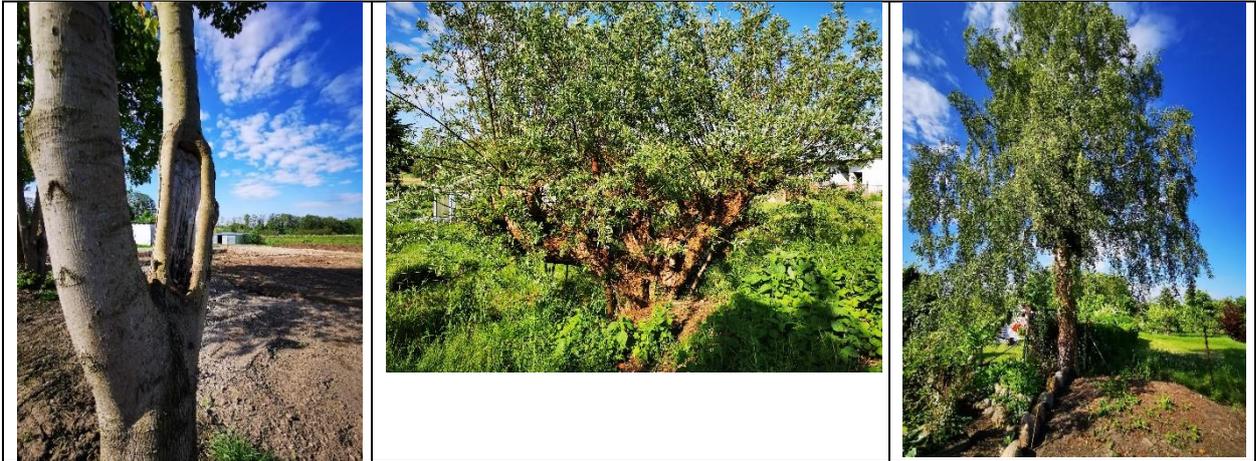


Abbildung: Ahorn Rodung empfohlen

Kopfweide

Birke

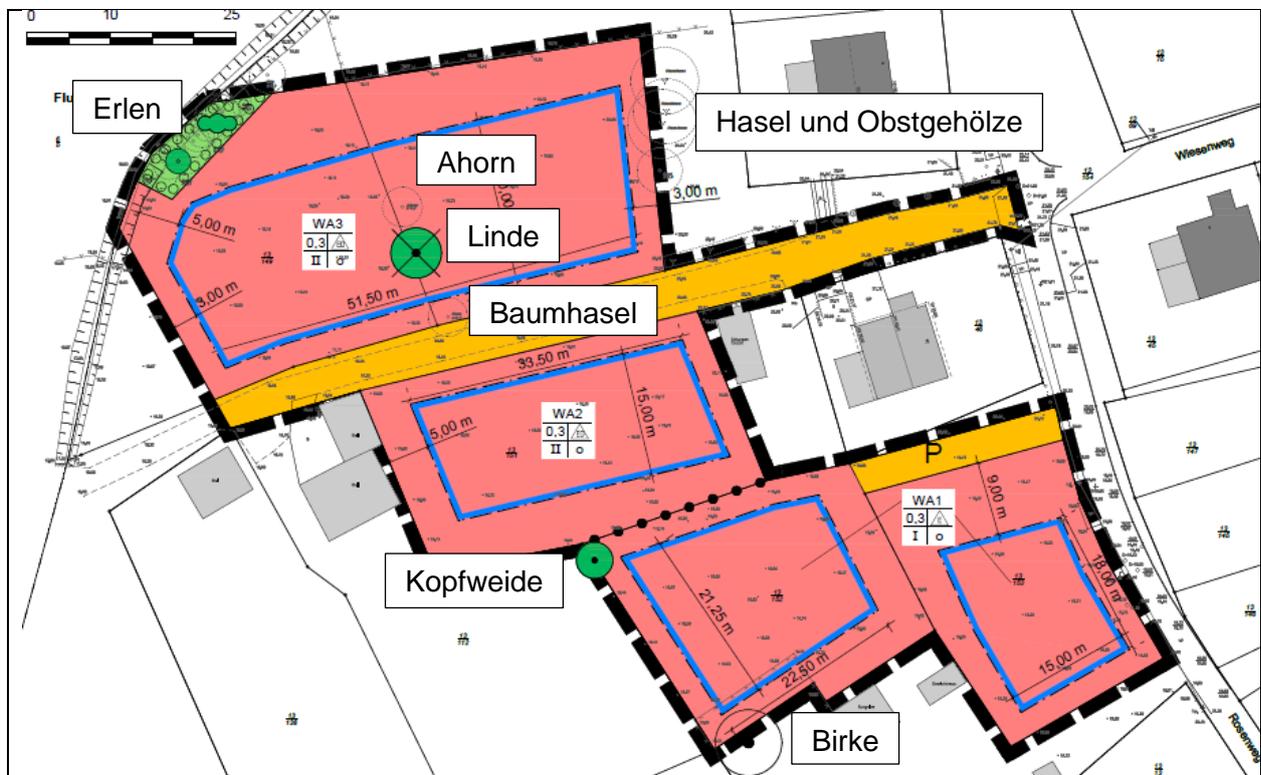


Abbildung: Übersicht Bäume im Plangebiet

Die Kopfweide wird zum Erhalt festgesetzt. Der Kronentraufschutzbereich ist nicht betroffen und es ist hier keine Beeinträchtigung einzustellen. Ein fachgerechter Schnitt, mindestens alle 3 Jahre, wird empfohlen.

Für die Linde wird ein Antrag auf Rodung gestellt (gesondertes Verfahren).

Die Birke befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches (nicht eingemessen). Der Kronentraufschutzbereich ist sehr gering (unter 5%) betroffen und es ist hier keine Beeinträchtigung einzustellen.

Die Hasel (Baumhasel und Strauchhasel, da Einzelbüsche), die Erlen und Obstgehölze sind nicht geschützt.

Bei Bauarbeiten ist eine Schadensbegrenzung durch einen ortsfesten Zaun (Ras LP4 Bild 11) am Kronentraufschutzbereich für die Birke und die Kopfweide vorzusehen. Dies gilt bei geplantem Erhalt auch für die nicht geschützten Bäume. Für den Ahorn (nicht geschützt, siehe Abbildung oben) wird allerdings aufgrund des Schadens im Zwiesel eine Rodung empfohlen.

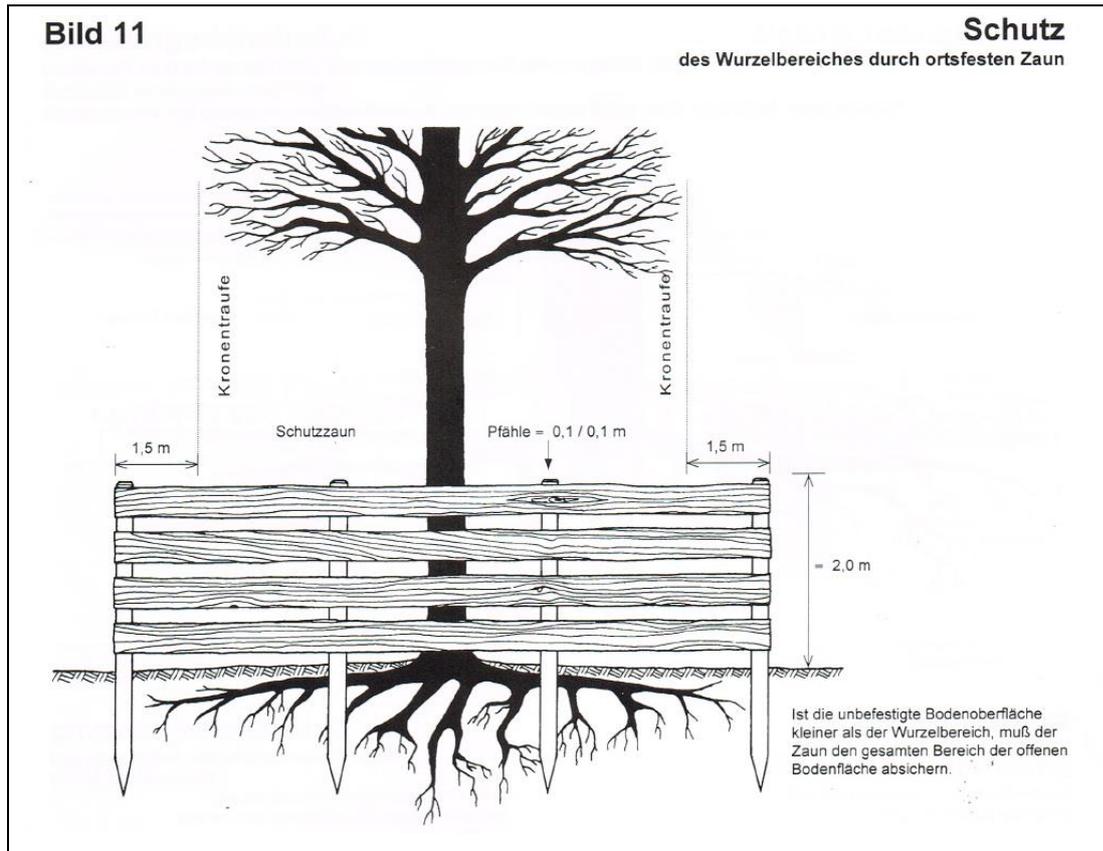


Abbildung: Schadensbegrenzung (Quelle: RAS-LP4)

Im Bereich der Erlen am Graben wird ein Pflanzgebot zugunsten des Landschaftsbildes festgesetzt. Ein Erhaltungsgebot widerspricht dem Zustand der Erlen, die überwiegend entnommen werden sollten. Die Stammfußschäden der meisten Erlen durch die zeitweise Nutzung als Schweineweide sind so erheblich, dass nur zwei Erlen als erhaltenswert einzustufen sind. Das Pflanzgebot beinhaltet daher ausdrücklich die Entnahme geschädigter Bäume. Nachpflanzungen von Erlen, hier auch Baumersatzpflanzungen sowie standortgerechte Sträucher und Bäume, davon mindestens 60% einheimische Gehölze, sind vorzusehen.



Abbildung: Stammsschäden der Erlen am Graben

Eine Ausnahmegenehmigung für die Rodung der nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Linde ist gesondert zu stellen. Die Ersatzpflanzung mit zwei einheimischen standortgerechten Laubbäumen (Schwarz-Erle) ist in der Qualität Hst STU 16-18cm innerhalb der Fläche mit Anpflanzgebot auszuführen.

### Hinweise zum Gehölzschutz

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

### Verwendeten Quellen

- Flade, Martin: Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. IHW-Verlag, 1994
- [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)
- Geologische Karte von MV, BÜK 500, Güstrow 2005
- Geotechnischer Bericht N362a-20 Adler Labor GmbH Feldmesserweg 4 17034 Neubrandenburg , 08.10.2020

### Maßnahmenbeschreibung

Im Bereich der Erlen am Graben wird ein Pflanzgebot zugunsten des Landschaftsbildes festgesetzt. Dies beinhaltet aber ausdrücklich die Entnahme geschädigter Bäume. Die Stammfußschäden der meisten Erlen, durch die zeitweise Nutzung als Schweineweide, sind so erheblich, dass nur zwei Erlen als erhaltenswert einzustufen sind. Nachpflanzungen von Erlen, hier auch Baumerersatzpflanzungen sowie standortgerechte Sträucher und Bäume, davon mindestens 60% einheimische Gehölze, sind vorzusehen.

## **7. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

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

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

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

Baubedingte Wirkfaktoren:

Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen die Errichtung von befestigten Flächen und Gebäuden sowie Freiflächen für die Gartengestaltung.

Bei Baumaßnahmen 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.

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

Anlagebedingte Wirkfaktoren:

Es sind folgende anlagenbedingte Auswirkungen zu erwarten:

- Bebauung bisheriger gärtnerisch genutzter Fläche am Rand der bebauten Ortslage.

Eine anlagebedingte Beeinträchtigung (Versiegelung / Flächeninanspruchnahme) ist einzustellen.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren:

Die Intensität ist mit der derzeitigen möglichen Nutzung der unmittelbar angrenzenden Flächen gleichzusetzen. Aufgrund der Lage der benachbarten Flächen ist die Nutzung der Flächen nicht

als Beeinträchtigung zu bewerten. Die Intensität der derzeitigen Nutzung (gärtnerische Bodenbearbeitung / Kleintierhaltung, Ziergarten) ist aber nicht mit der derzeitigen Nutzung zu vergleichen.

Aufgrund der Lage mit Anbindung an vorhandene Bebauung ist von keiner signifikanten Beeinträchtigung durch das Plangebiet auszugehen.

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

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

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	II	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich, - Sellerie	II	IV	Stillgewässer
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	II	IV	Laubwald
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	*II	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut, Torf- Glanzkraut	II	IV	Niedermoor
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	II	IV	Gewässer
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	II	IV	Sümpfe/Pflanzenreiche Gewässer
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	II	IV	Fließgewässer
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer		IV	Gewässer
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer		IV	Bäche
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer		IV	Altarme / Waldteiche
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer		IV	Teiche mit hohen Bewuchsansprü- chen
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	II	IV	Hoch-/Zwischenmoor
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle		IV	
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	II	IV	Alteichen über 80 Jahre
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	II	IV	stehende Gewässer mit dichten Flach- wasserbereichen
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel- Tauchkäfer	II	IV	Nährstoffarme Gewässer mit großen Flachwasserbereichen
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	*II	IV	Wälder/Mulmbäume
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	II	IV	Moore, Feuchtwiesen
Falter	<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	II	IV	Feuchtwiesen /Quellflüsse
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer			Trockene Gebiete/Wald
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	II		Gewässer
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	II	IV	Gewässer/Wald
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte		IV	Sand/Steinbrüche
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<b>Hyla arborea</b>	<b>Laubfrosch</b>		<b>IV</b>	<b>Hecken/Gebüsche/Waldränder/ Feuchtgebiete</b>
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch		IV	Moore/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch		IV	Wald/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch		IV	Wald/Moore
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	II	IV	Gewässer
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter		IV	Trockenstandorte /Felsen
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschild- kröte	II	IV	Gewässer/Gewässerrähe
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse		IV	Hecken/Gebüsche/Wald
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	II	IV	Ostsee
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	II	IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsge- biete
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsge- biete
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsge- biete
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Gewässer
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	II	IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus		IV	Gewässer/Wald

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	II	IV	Wald
<b>Fledermäuse</b>	<b>Myotis mystacinus</b>	<b>Kleine Bartfledermaus</b>		<b>IV</b>	<b>Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete</b>
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler		IV	Wald
<b>Fledermäuse</b>	<b>Nyctalus noctula</b>	<b>Abendsegler</b>		<b>IV</b>	<b>Gewässer/Wald/Siedlungsgebiete</b>
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus		IV	Gewässer/Wald
<b>Fledermäuse</b>	<b>Pipistrellus pipistrellus</b>	<b>Zwergfledermaus</b>		<b>IV</b>	<b>Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete</b>
<b>Fledermäuse</b>	<b>Pipistrellus pygmaeus</b>	<b>Mückenfledermaus</b>		<b>IV</b>	<b>Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete</b>
<b>Fledermäuse</b>	<b>Plecotus auritus</b>	<b>Braunes Langohr</b>		<b>IV</b>	<b>Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete</b>
<b>Fledermäuse</b>	<b>Plecotus austriacus</b>	<b>Graues Langohr</b>		<b>IV</b>	<b>Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete</b>
<b>Fledermäuse</b>	<b>Vespertilio murinus</b>	<b>Zweifarbfladermaus</b>		<b>IV</b>	<b>Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete</b>
<b>Landsäuger</b>	<b>Canis lupus</b>	<b>Wolf</b>	<b>*II</b>	<b>IV</b>	
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber	II	IV	Gewässer
<b>Landsäuger</b>	<b>Lutra lutra</b>	<b>Fischotter</b>	<b>II</b>	<b>IV</b>	<b>Gewässer</b>
Landsäuger	<i>Muscardinus avellanarius</i>	Haselmaus		IV	Mischwälder mit Buche /Hasel

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

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

### Reptilien / Amphibien

Bei Bodenwertzahlen knapp unter 50 ist ein Vorkommen der Zauneidechse auszuschließen. Naturnahe Gewässer mit angrenzendem Grünland sind ca. 300 m entfernt. Beim Eingriffsgebiet handelt es sich nicht um maßgebliche Bestandteile eines Habitats / Vermehrungslebensraumes bzw. um ein maßgebliches Winterquartier für Amphibien.

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

### Säugetiere

Wolf:

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

Fischotter:

Der Fischotter ist entsprechend Rasterkartierung aufgezeigt. Aufgrund der Lage ist bei Wanderbewegungen, eine Störung durch diesen Bereich und damit eine Betroffenheit auszuschließen.

Fledermäuse:

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen besteht potenziell auch eine Bedeutung für die Artengruppe der Fledermäuse.

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

Aufgrund der Eigenart des Vorhabens schränkt sich bau- und betriebsbedingt die mögliche Funktion des Untersuchungsgebietes als Nahrungs- und Jagdhabitat für Fledermäuse nicht ein. Habitatrelevante Bäume / Höhlenbäume in ihrer Eignung als Winterquartier sind nicht betroffen. Der Art der Beleuchtung ist erhöhte Aufmerksamkeit zu widmen. Die Beeinträchtigung durch die Umstrukturierung des Gebietes kann als nicht erheblich eingestuft werden.

### Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen unter Bezug auf Martin Flade<sup>4</sup> eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt (Potentialabschätzung).

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

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

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

Durch das Vorhaben werden überwiegend unbebaute Siedlungsflächen in Anspruch genommen, die eine geringe Bedeutung für Brutvogelarten („Allerweltsarten“) besitzen. Von den Arten der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind durch das hohe Störpotential allenfalls Arten wie Elster, Blaumeise, Bluthänfling, Stieglitz, Girlitz, ggf. Sperbergrasmücke, Gelbspötter zu erwarten. Aufgrund der Lage am Ortsrand sind Arten wie Heidelerche oder Feldlerche eher unwahrscheinlich.

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

Von den Arten der Gebüsche (benachbarte Gehölze) sind aber durch das hohe Störpotential allenfalls Arten 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, einzu-  
stufen.

---

<sup>4</sup> Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

Für Bodenbrüter ist der Bereich zu kleinräumig und mit zu hohem Störpotential verbunden. Es ist davon auszugehen, dass bei der Umsetzung des Vorhabens, durch die Erhaltung / Anlage von Gartenbereichen keine maßgeblichen Lebensraumverluste für Brutvogelarten auftreten werden.

#### Brutvogelarten:

Als vorbeugende Maßnahme ist der Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit ab Mitte August vorzunehmen, bzw. es sind ab 28./29. Februar Vergrämuungsmaßnahmen vorzusehen. Vergrämuungsmaßnahmen wie Flatterbänder in einem Raster von 20x20m besitzen nur eine begrenzte Wirkungsdauer von etwa 4-6 Wochen. Weitere Maßnahmen in der zeitlichen Streckung wären durch die ökologische Bauleitung festzulegen und sind mit der uNB des Landkreises abzustimmen.

Erfolgt die Baufeldfreimachung in der Brutzeit, ist daher eine ökologische Bauleitung unabdingbar, die auch die Fläche vor Baubeginn in der Brutzeit nochmals prüft, dies dokumentiert und der uNB des Landkreises unaufgefordert einreicht.

#### Rastflächen:

Rastflächen sind entsprechend Gutachtlicher Landschaftsrahmenplanung in [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de) im Westen benannt. Eine Beeinträchtigung ist, aufgrund der Lage am Ortsrand, da ohne Überschreitung der Grenzstrukturen, nicht einzustellen.

#### Raumrelevante Arten:

Für die raumrelevanten Arten, auch Überflieger (Rotmilan / Weisstorcht, Kranich), ist ein Verlust des Nahrungsraumes nicht relevant (hohes vorhandenes Störpotential, Lage am Ortsrand ohne Überschreitung des Ortsrandes).

#### Wanderkorridore:

Die Lage schließt die Eignung als Wanderkorridor sicher aus.

### Verbote

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

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

Im Hinblick auf das Zerstörungsverbot der Fortpflanzungs- und Ruhestätten besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da die geschützten Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten der potentiell betroffenen Arten auf der beplanten Fläche nur während der Brutsaison (März bis September) bestehen und sich die Tiere in der folgenden Saison neue Brutstätten und Nester schaffen. Es können somit durch Bauzeiten außerhalb der Brutsaison oder Baubeginn vor der Saison Konflikte vermieden werden. Bei den betroffenen Arten, die Brutstätten im Plangebiet haben könnten, handelt es sich um Arten, die lokal über hinreichende Ausweichräume verfügen. 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. Reptilien / Amphibien: Solange das Vorkommen nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann, ist als Vermeidungsmaßnahme eine Bauzeitenregelung (Beginn der Baufeldfreimachung ab 15. August bis Anfang Oktober) und ein Absuchen und Kontrollieren des Plangebietes vor Baubeginn vorzusehen.
2. Die Suche, das Abfangen und Umsetzen von Tieren sind nur von fachlich geeigneten Personen vorzunehmen. Ein (Wieder-)Einwandern von Tieren in die Baufelder ist dann zu verhindern (Amphibienschutzzaun). Vorgefundene Tiere sind nur in Areale umzusetzen, wo kein erhöhtes Tötungsrisiko besteht und geeignete Lebensräume bestehen.
3. Brutvogelarten: Als vorbeugende Maßnahme ist der Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit ab Mitte August vorzunehmen bzw. es sind ab 28/29. Februar Vergrämungsmaßnahmen vorzusehen. Vergrämungsmaßnahmen wie Flatterbänder in einem Raster von 20x20m besitzen nur eine begrenzte Wirkungsdauer von etwa 4-6 Wochen. Weitere Maßnahmen in der zeitlichen Streckung wären durch die ökologische Bauleitung festzulegen und sind mit der uNB des Landkreises abzustimmen.
4. Erfolgt die Baufeldfreimachung in der Brutzeit ist daher eine ökologische Bauleitung unabdingbar, die auch die Fläche vor Baubeginn in der Brutzeit nochmals prüft, dies dokumentiert und der uNB des Landkreises unaufgefordert einreicht.
5. Entsprechend der Berücksichtigung der Belange des §39 Abs. 5 BNatSchG dürfen Gehölze nur im Zeitraum vom 1.10 bis 28/29.02 beseitigt werden.

## **8. Wechselwirkungen zwischen dem Plangebiet und seiner Umgebung**

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt. Dabei sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung  
→ Mit der Festsetzung der allgemeinen Wohngebiete bleiben gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. In der Umgebung des Plangebietes sind keine Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte erwarten lassen. Angrenzend zum Plangebiet befinden sich Wohngrundstücke der bestehenden Siedlung und damit eine gleichartige bauliche Nutzung. Von der Bundesstraße B192 ist das Plangebiet durch die bestehende Wohnsiedlung abgeschirmt, so dass bei einem Abstand von über 100 m 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 durch baugestalterische Festsetzungen berücksichtigt. Durch entsprechende Festsetzungen wird die Höhenentwicklung baulicher Anlagen begrenzt, die Grundflächenzahl steuert einer für zu hohen Verdichtung des Plangebietes entgegen.
- Die Belange des Umweltschutzes  
→ Umweltbelange werden zwar berührt, jedoch können die Auswirkungen des durch die vorliegende Planung begründeten Vorhabens als nicht erheblich eingeschätzt werden. Die vorliegende Planung beschränkt sich überwiegend auf bereits baulich

genutzte und durch Siedlungstätigkeit geprägte Flächen, wodurch eine Neuinanspruchnahme von Flächen weitgehend vermieden wird.

## 9. Flächenbilanz

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Fläche [%]</b>
<u>Allgemeine Wohngebiete</u> davon Fläche mit Anpflanzgebot	<u>ca. 4.423</u> ca. 80	<u>87,4</u> 1,6
Straßenverkehrsflächen	ca. 640	12,6
<b>Geltungsbereich B-Plan Nr. 9</b>	<b>ca. 5.063</b>	<b>100</b>

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## FESTSETZUNGEN

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



Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)

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

GRZ 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

- o offene Bauweise
-  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
-  nur Einzelhäuser zulässig

 Baugrenze

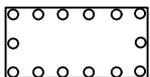
Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



öffentlicheprivate Straßenverkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

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



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

-  Anpflanzen Bäume
-  Sträucher

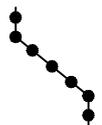
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

-  Erhaltung Bäume

### Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

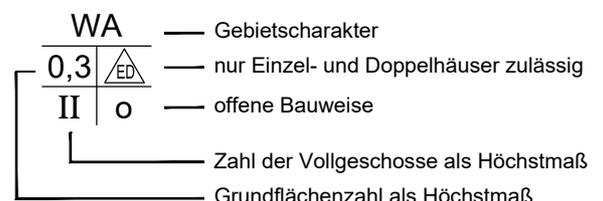
Nachrichtliche Übernahme  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

 Gewässer II. Ordnung

### Darstellung ohne Normcharakter

-  Wohn-/Nebengebäude u. Bauwerke
-  Flurstücksgrenzen
- $\frac{13}{151}$  Flurstücksnummer
-  Bemaßung
-  Graben
-  Zaun
-  anzunehmender Baum

### NUTZUNGSSCHABLONE



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**  
zum

**Bebauungsplan Nr. 9**

**“ Wiesenweg “**

der  
Stadt Brüel



ENTWURF

JUNI 2021

## I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1 – 23 BauNVO)

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

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 und 4 BauNVO)

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Anlagen für sportliche Zwecke in den allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen in den allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

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

- 2.1 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 wird die maximal zulässige Traufhöhe des Hauptdaches für eingeschossige Gebäude auf maximal 4,0 m festgesetzt.
- 2.2 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 wird die maximal zulässige Firsthöhe für eingeschossige Gebäude auf maximal 9,5 m und für zweigeschossige Gebäude auf max. 8,0 m festgesetzt. Ein Überschreiten der Firsthöhe durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Solar-/Photovoltaikanlagen ist zulässig.
- 2.3 Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe von 20,0 m über Normalhöhen-Null (NHN) des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 92.  
Als oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Traufhöhe gilt die Schnittkante zwischen Außenwand und Dachhaut eines Gebäudes.  
Oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Firsthöhe ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches.

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

- 3.1 In der Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist unter Einbeziehung erhaltenswerter Erlen zugunsten des Landschaftsbildes eine Abpflanzung mit standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern, davon mindestens 60% einheimische Gehölze, vorzunehmen. Die Pflanzung ist auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Die Einordnung der Ersatzpflanzungen für Baumfällungen ist zulässig.

## II. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

### 1. Dachgestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

- 1.1 Dächer der Hauptgebäude sind mit einem Neigungswinkel von 20° bis 50° auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Dachnebenflächen, Dächer von Wintergärten, Terrassen, Vorbauten (Windfängen) sowie von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports).

### 2. Zahl der Stellplätze (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

- 2.1 Auf den Baugrundstücken sind je Wohnung mindestens 2 Stellplätze, je Einliegerwohnung mindestens 1 Stellplatz zu schaffen.

### III. Hinweise

#### Gehölzschutz

1. Eine Ausnahmegenehmigung für die Rodung der nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Linde ist gesondert zu stellen.
2. Die Ersatzpflanzung mit zwei einheimischen, standortgerechten Laubbäumen –Schwarz-Erle - ist in der Qualität Hst STU 16-18cm innerhalb der Fläche mit Anpflanzgebot auszuführen.
3. Bei Bauarbeiten ist eine Schadensbegrenzung durch einen ortsfesten Zaun (Ras LP4 Bild 11) am Kronentraufschutzbereich für die Birke und die Kopfweide vorzusehen. Dies gilt bei geplantem Erhalt auch für die nicht geschützten Bäume.

#### Artenschutz

4. Reptilien / Amphibien: Solange das Vorkommen nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann, ist als Vermeidungsmaßnahme eine Bauzeitenregelung (Beginn der Baufeldfreimachung ab 15. August bis Anfang Oktober) und ein Absuchen und Kontrollieren des Plangebietes vor Baubeginn vorzusehen.
5. Die Suche, das Abfangen und Umsetzen von Tieren sind nur von fachlich geeigneten Personen vorzunehmen. Ein (Wieder-)Einwandern von Tieren in die Baufelder ist dann zu verhindern (Amphibienschutzzaun). Vorgefundene Tiere sind nur in Areale umzusetzen, wo kein erhöhtes Tötungsrisiko besteht und geeignete Lebensräume bestehen.
6. Brutvogelarten: Als vorbeugende Maßnahme ist der Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit ab Mitte August vorzunehmen bzw. es sind ab 28/29. Februar Vergrämungsmaßnahmen vorzusehen. Vergrämungsmaßnahmen wie Flatterbänder in einem Raster von 20x20m besitzen nur eine begrenzte Wirkungsdauer von etwa 4-6 Wochen. Weitere Maßnahmen in der zeitlichen Streckung wären durch die ökologische Bauleitung festzulegen und sind mit der uNB des Landkreises abzustimmen.
7. Erfolgt die Baufeldfreimachung in der Brutzeit ist daher eine ökologische Bauleitung unabdingbar, die auch die Fläche vor Baubeginn in der Brutzeit nochmals prüft, dies dokumentiert und der uNB des Landkreises unaufgefordert einreicht.
8. Entsprechend der Berücksichtigung der Belange des §39 Abs. 5 BNatSchG dürfen Gehölze nur im Zeitraum vom 1.10 bis 28/29.02 beseitigt werden.

#### Grundwasser

9. Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit ausgewiesenem artesischem Grundwasser. Die bautechnischen Empfehlungen des Geotechnischen Berichts N362a-20 sind zu beachten. Im Zweifelsfall sind durch den Bauherrn eigene Erkundungen am Vorhabenstandort zu beauftragen.