

Stadt Brüel

Vorlage - Nr.: BV-402/2022
Datum: 23.02.2022
Vorlageart: Beschlussvorlage

Betr.: Satzungsbeschluss für die 6. Änderung des B-Plans Nr. 2 "Wohngebiet Mühlenberg" der Stadt Brüel

Beteiligte Gremien:

Sitzungsdatum	Gremium
21.03.2022	Haupt- und Finanzausschuss Brüel
21.03.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr Brüel
29.03.2022	Stadtvertretung Brüel

1. Zuständige/federführende Abt.

Amt für Bau und Liegenschaften

2. Mitwirkende Ämter:

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreter beschließen die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg“ als Satzung.

Die Planzeichnung u. die Begründung werden gebilligt.

Der Bürgermeister wird beauftragt, die 6. 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 6. 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“, 6. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung u. Begründung kann als Satzung beschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen

Ja	
Nein	

ÜPL	
APL	

Betrag in €:	
Produktsachkonto:	
Haushaltsjahr:	

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

Anlagen:

B-Plan Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg“ 6. Ämderung – Planungsunterlagen Stand:
Satzungsbeschluss

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

Auftraggeber:

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

Auftragnehmer:

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

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

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

1.0 Vorbemerkungen

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

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

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

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

Originalplan

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

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

1. Änderungsverfahren

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

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

- Baublock Nr.12, 13 und 14

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

- Im Baublock 10 wurden neben Reihenhäusern auch Geschosswohnungsbau zulässig.

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

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

Der Beschluss wurde am 08.02.1996 gefasst.

1. vereinfachtes Änderungsverfahren

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

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

Der Beschluss wurde am 18.09.1996 gefasst.

2. vereinfachtes Änderungsverfahren

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

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

Der Beschluss wurde am 12.12.1996 gefasst.

3. vereinfachtes Änderungsverfahren

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

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

Der Beschluss wurde am 20.05.1999 gefasst.

5. Änderungsverfahren

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

6. vereinfachte Änderung

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

2.0 Planungsgrundlagen

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

3.0 Rechtsgrundlagen

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

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

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

4.0 Bestandteile des Bebauungsplanes

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

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

5.0 Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg“ der Stadt Brüel ist die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung von 2 Teilbereichen (Baublock 21, Baublock 11 sowie in Teilen Baublock 10) innerhalb des Bebauungsplanes. Das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes der Stadt Brüel wurde auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern mit dem Beschluss über die Änderung des Bebauungsplanes am 05.10.2021 eingeleitet. Der Beschluss wurde am 16.10.2021 im Amtsblatt 10/2021 öffentlich bekannt gemacht. Mit dem Bebauungsplan wird das erforderliche Baurecht geschaffen.

5.1 Raumordnerische Grundsätze

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

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

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

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

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

6.0 Der Flächennutzungsplan

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

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

7.0 Grundsätze des Immissionsschutzes

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

8.0 Das Plangebiet

8.1 Die räumliche Lage

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

8.2 Eigentumsverhältnisse

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

8.3 Der Geltungsbereich/angrenzende Nutzungen

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

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

8.4 Bisherige Nutzung des Plangebietes

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

8.5 Topografische Verhältnisse

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

Für den Bebauungsplan liegt kein Baugrundgutachten vor.

Hinweis:

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

8.6 Vorhandene Bebauungen und Strukturen

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

8.7 Verträglichkeit und Eingriffserheblichkeit

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

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

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

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

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

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

8.8 Erschließungsanlagen - Bestand

A) Verkehrliche Erschließung

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

Öffentlicher Personennahverkehr – ÖPNV

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

B) Technische Erschließung / Versorgungsanlagen

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

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

8.9 Altlasten

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

8.10 Baudenkmäler und Bodendenkmalschutz

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

9.0 Städtebauliche Planung - Inhalt des Bebauungsplanes

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

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

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

9.1 Entwicklungsziel / Maßnahmen des Bebauungsplanes

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

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

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

9.2 Leitungsrechte

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

9.3 Erschließung

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

9.3.1 Äußere Verkehrserschließung

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

9.3.2 Innere Verkehrs- und Mediierschließung

Verkehr

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

9.4 Grünordnerische Betrachtungen und Festsetzungen

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

9.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Dachgestaltung

(§86 (1) 1 LBauO M-V)

Ergänzung für Baublock 11 und 21:

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

10. Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Naturdenkmale:

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

Bodendenkmale:

Bodendenkmäler sind z. Z. nicht angezeigt.

Baudenkmale:

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

11. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

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

12. Flächenbilanz

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

13. Verfahrensstand

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Brüel,.....
(Ort, Datum)

Liese
(Bürgermeister)

.....
(Siegel)



- Projekt:** 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet am Mühlenberg“
(Landkreis Ludwigslust-Parchim“)
- Planungsleistung:** Protokoll Artenschutz
Prüfung tierökologischer Belange gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG
- Verfahrensträger:** Stadt Brüel
Amt Sternberger Seenlandschaft
Am Markt 1
19406 Sternberg
- Anlage:** Anlage 1: Maßnahmeblätter angepasst

Sachverhalt

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet am Mühlenberg“ wird eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz – (BNatSchG) notwendig.

Für die 5. Änderung des B-Planes liegt mit Stand vom 23.09.2020 ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor. Die hier getroffenen Vermeidungs- und vorgezogene Kompensationsmaßnahmen werden nunmehr hinsichtlich der 6. Änderung auf Aktualität bzw. Funktionalität geprüft.

Mit der 6. Änderung sind folgende Änderungen vorgesehen:

Baufeldnummer	Inhalt 6. Änderung
11	<ul style="list-style-type: none">• Reduzierung der Anzahl der Baugrundstücke von 9 auf 6 Stück• Herausnahme einer Zufahrtstraße zwischen Baufeld 21 und 10A• Verbreiterung und Verlängerung der Straße• Schaffung von privaten Grünflächen durch Reduzierung der Grundstücke zwischen Baufeld 21 und 10
21	<ul style="list-style-type: none">• Entfall der geplanten Gemeinschaftsgaragen• Verbreiterung und Verlängerung der Straße

Ergebnisse Artenschutz

Mit den o. g. Änderungen sind keine zusätzlichen vorhabenbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten. Vielmehr können durch den Verzicht auf drei Grundstücke und den Garagenkomplex zusätzliche Nahrungsflächen für die örtliche Brutvogelfauna geschaffen werden.

Aufgrund der regelmäßigen Mahd solcher privaten Grünflächen ist für Reptilien von keiner Habitatvergrößerung auszugehen. Die Umsetzung der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom 23.09.2020 erforderlichen Ausgleichsflächen (CEF_{AFB1}) für Zauneidechsen hat weiterhin Bestand.

Im Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zur 6. Änderung des B-Planes wurde ein geringerer Eingriff in Grünflächen ermittelt, sodass sich die Anlage einer 131 m langen Feldhecke im südöstlichen Plangebiet (A_{AFB1}) auf eine Gesamtlänge von 80 m reduzieren lässt. Das verbleibende Defizit geht in die Herstellung der CEF_{AFB1} über, sodass sich die 3.300 m² große Grünfläche auf 3.600 m² für Zauneidechsen erhöht.

Mit der Herstellung dieser freiwachsenden Feldhecke außerhalb der Bauflächen im Bereich der südlichen CEF-Fläche kann der Verlust von Lebensräumen vorkommender Brutvögel weiterhin gemindert werden.

Hinweis:

Derzeit werden die Vorbereitungen für eine fachgerechte Umsiedlung der Zauneidechsen getroffen. Neben der Anlage von Lesestein-/Totholzriegeln auf der nunmehr 3.600 m² großen Grünfläche im Süden, wurde auch die Ackerfläche im Süden mit einer blühreichen Ansaat bestellt.

Fazit

Das vorliegende Protokoll kommt zum Ergebnis, dass für planungsrelevante Arten durch die 6. Änderung keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind, sofern die vorgegebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden.

Heiligenhagen, den 28.09.2021



Anlage 1

A_{AFB}1 Anlage einer freiwachsenden zweireihigen Hecke aus standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten.

Maßnahmeblatt		Maßnahmen-Nr. A_{AFB}1 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 Flur 2, Flurstücke 18/7, 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. Südlich des B-Planes entlang der Ausgleichsfläche CEF _{AFB} 1 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 80 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>), Mehlsbeere (<i>Sorbus aria</i>) ca. 145 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. 5 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_{AFB}1	
<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, 3.600 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 3.600 m ² großen Grünfläche sind strukturverbessernde Maßnahmen vorzunehmen. Es sind kleinere Reisig- und Lesesteinhaufen (1 m hoch x 1 m tief x1 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 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 type="checkbox"/> Zustimmungserklärung			

SATZUNG DER STADT BRÜEL ÜBER DIE 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 FÜR DAS WOHNGEBIET "MÜHLENBERG" IM VEREINFACHTEN VERFAHREN GEM. § 13 BauGB

DIESER PLAN GILT IN VERBINDUNG MIT DER ORIGINALSATZUNG, DEREN 1. ÄNDERUNG, DEREN 1.-3. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG SOWIE DEREN 5. ÄNDERUNG!

TEIL A - PLANZEICHNUNG

GEMARKUNG: Brüel
FLUR: 1 und 2
FLURSTÜCKE: diverse



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gem. PlanZV 90 vom 18. Dezember 1990)

ZEICHENERKLÄRUNG
PLANZEICHEN **ERLÄUTERUNG** **RECHTSGRUNDLAGE**

I. FESTSETZUNGEN
ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 § 9 (1) 1 BauGB i. V. mit § 3 BauNVO

WR	Reine Wohngebiete	§ 3 BauNVO
-----------	-------------------	------------

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG
 § 9 (1) 1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO

GFZ	Geschosßhöhenzahl als Höchstmaß	§ 16, 17, 20 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl	§ 16, 17, 19 BauNVO
I / II / III / IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
 § 9 (1) 2 BauGB i. V. mit §§ 22 u. 23 BauNVO

o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
—	Baugrenze	§ 23 BauNVO

VERKEHRSLINIEN
 § 9 (1) 11 BauGB

—	Straßenbegrenzungslinie	
—	Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung	
—	Verkehrsberuhigter Bereich	
—	Einfahrt	

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN
 § 9 (1) 13 BauGB

—	unterirdische Leitungen	
----------	-------------------------	--

GRÜNFLÄCHEN
 § 9 (1) 15 BauGB

o	öffentliche Grünflächen	
----------	-------------------------	--

WASSERLEITUNGEN UND FLÄCHE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
 § 9 (1) 16 BauGB

GW III	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen -Schutzzone für Grundwasser Zone III-	
---------------	--	--

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
 § 9 (1) 25a BauGB

—	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft	§ 9 (1) 20 BauGB
----------	---	------------------

TEIL B - TEXT - SATZUNG

Die in den vorangegangenen Planungen enthaltenen textlichen Festsetzungen gelten mit der vorliegenden 6. vereinfachten Änderung fort. Abweichend bzw. ergänzend wird für die 6. vereinfachte Änderung Folgendes festgesetzt:

II. Grünordnerische Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen 2.1. und 3.1 werden wie folgt geändert:
2. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen Artenschutz
2.1 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEFw1:
Anlage von naturnahen Wiesen auf Acker als Habitate für Zauneidechsen und Brutvögel
 Auf einer Fläche von 3.600 m² innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes sind kurzfristig strukturverbessernde Maßnahmen vorzunehmen. Hierzu sind kleinere Reisig- und Lesesteinhaufen anzulegen.
 Auf einer Fläche von 8.830 m² außerhalb des Plangebietes sind langfristige Habitate für Zauneidechsen und Brutvögel herzustellen (A2). Die Maßnahme ist vor Beginn der Bauarbeiten umzusetzen und muß zum Baubeginn voll entwickelte Habitatstrukturen aufweisen.

3. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

3.1 Kompensationsmaßnahme A1: Anlage einer freiwachsenden Hecke
 Lage: Gemarkung Brüel, Flur 2, Flurstücke 18/7 (anteilig), 163/40 (anteilig)
 Südöstlich des Plangebietes des Bebauungsplanes ist auf einer Länge von 80,0 m eine zweireihige Hecke aus standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten zu pflanzen. Die Breite beträgt einschließlich eines 3,0 m breiten Krautsaumes 7,5 m. Der Abstand der Pflanzen in der Reihe beträgt 1,0 m und zwischen den Reihen 1,5 m. Im südlichen Heckenabschnitt sind 6 Heister in Abständen von 12,0 m versetzt zu pflanzen. Bei der Umsetzung der Pflanzmaßnahmen ist die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten.

Heister:
 Pflanzqualität: Heister, 2 x v., o. Ballen, 150 - 200 cm
 Anzahl: 6 Stück
 Arten: Sand-Birke (Betula pendula), Mehlsbeere (Sorbus aria)

Sträucher:
 Pflanzqualität: ca. 145 Stück
 Anzahl: Hundrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Waldröhre (Viburnum lantana), Haselnuss (Corylus avellana)

Die Hecken sind mit einem mind. 1,60 m hohen Knotengewebezaun gegen Wildverbiss zu schützen. Für die Pflanzung wird eine über 3 Jahre laufende Fertigaussaat- und Entwicklungspflege festgesetzt sowie die weitere 22-jährige dauerhafte Pflege. Die Kompensationsmaßnahme ist durch Eichenspaltpfähle mit einem maximalen Abstand von 20 m untereinander zur Ackerkante hin dauerhaft zu sichern.

III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 LbauO M-V
 Die textliche Festsetzung 1.2 wird wie folgt ergänzt:

1.2 Dachgestaltung

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

INHALTE DER 6. ÄNDERUNG

Zeichnerische Änderungen in der Planzeichnung

- Baublock 10** Änderung
- Wegfall der südwestlich des Baublockes 10 bzw. östlich des Baublockes 11 gelegenen Fläche für Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen zugunsten des Baublockes 10 einschließlich der Zufahrt (Regelprofil M)
 - Ausweisung der vorgenannten Flächen in Teilen als private Grünfläche für die östlichen Baugrundstücke des Baublockes 11 sowie als öffentliche Grünfläche
 - Ausweisung einer Fläche für Stellplätze zugunsten der Reihenhäuser des Baublockes 10 auf einer ehemals als WR-Gebiet des Baublockes 21 festgesetzten Fläche (nördlich des Baublockes 10)
 - Verbreiterung des Wohnweges nördlich des Baublockes 10, Ausweisung als Regelprofil O (Fahrbahnbreite 6,0 m mit beidseitigem Randstreifen als Zufahrt zu den neu ausgewiesenen Stellplätzen)
- Baublock 11**
- Wegfall des östlich des Baublockes 11 gelegenen Wohnweges L
 - Verbreiterung des verbleibenden mittig gelegenen Wohnweges L, Ausweisung als Regelprofil N (Fahrbahnbreite 5,0 m mit beidseitigem Randstreifen), Verlängerung des Wohnweges entsprechend der Länge der Baufelder
 - Anpassung der Leitungsrechte (nicht in Nutzung befindliche Leitungen SW/RW/EH(N) könnten durch Versorgungsunternehmen zurückgebaut werden)
- Baublock 21**
- Reduzierung der Anzahl der Baufelder des Baublockes 21 von 3 auf 2 Baufelder
 - Wegfall des nördlich und des südlich gelegenen Wohnweges L
 - Verbreiterung des verbleibenden mittig gelegenen Wohnweges L, Ausweisung als Regelprofil N (Fahrbahnbreite 5,0 m mit beidseitigem Randstreifen), Verlängerung des Wohnweges entsprechend der Länge der Baufelder
 - Ausweisung des südlichen Teils der ehemals als WR festgesetzten Fläche des Baublockes 21 als private Grünfläche für die südlichen Baugrundstücke des Baublockes 21
 - Anpassung der Leitungsrechte (nicht in Nutzung befindliche Leitungen SW/RW/EH(N) könnten durch Versorgungsunternehmen zurückgebaut werden)
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEFw1 und Kompensationsmaßnahme A1 (südlich Baublock 10):**
 - Entfall der Heckenpflanzung A1 innerhalb des Plangebietes (Flurstück 163/8, anteilig), daraus resultierend Vergrößerung der Flächengröße der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme CEFw1 bis an die östliche Flangebegrenzung

ST/GGa für Baublock 1,3 und ST/GGa für Baublock 1,3,4:
 - Korrektur der zeichnerischen Darstellung im Bereich der Einfahrten zu den Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen (Herstellung, Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen und sonstigen Bepflanzungen)

Änderung/Ergänzung des Satzungsstextes

- II./2,1** - Änderung der textlichen Festsetzung II. Grünordnerische Festsetzungen/2.1 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEFw1: Änderung der Flächengröße von 3.300 m² auf 3.600 m² (resultierend aus Entfall der Heckenpflanzung A1 innerhalb des Plangebietes)
- II./3,1** - Änderung der textlichen Festsetzung II. Grünordnerische Festsetzungen/3.1 Kompensationsmaßnahme A1: Entfall der Heckenpflanzung innerhalb des Plangebietes (Flurstück 163/8, anteilig), dadurch Reduzierung der Heckenlänge von 131,0 m auf ca. 80,0 m; Anpassung der Anzahl der zu pflanzenden Sträucher von ca. 246 auf ca. 145 Stück
- III./1,2** - Ergänzung der textlichen Festsetzung III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften/1.2 Dachgestaltung: "Als Material für die Dachflächen der Hauptgebäude sind in den Baublocken 11 und 21 zusätzlich auch Betondachsteine oder Tonpfannen in der Farbe grün zulässig."

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bebauungsplan Nr. 2 der Stadt Brüel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.11.1994 rechtskräftig.

Brüel, Der Bürgermeister

2. Die durch die Stadtvertretung aufgrund des § 10 des BauGB beschlossene 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brüel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 08.02.1996 rechtskräftig.

Brüel, Der Bürgermeister

3. Die durch die Stadtvertretung aufgrund des § 10 des BauGB beschlossene 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brüel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18.09.1996 rechtskräftig.

Brüel, Der Bürgermeister

4. Die durch die Stadtvertretung aufgrund des § 10 des BauGB beschlossene 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brüel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.12.1996 rechtskräftig.

Brüel, Der Bürgermeister

5. Die durch die Stadtvertretung aufgrund des § 10 des BauGB beschlossene 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brüel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.05.1999 rechtskräftig.

Brüel, Der Bürgermeister

6. Die durch die Stadtvertretung aufgrund des § 10 des BauGB beschlossene 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brüel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 14.02.2021 rechtskräftig.

Brüel, Der Bürgermeister

7. Die Stadtvertretung hat auf der Sitzung am 05.10.2021 die Aufstellung der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brüel beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 16.10.2021 erfolgt.

Brüel, Der Bürgermeister

8. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Brüel, Der Bürgermeister

9. Die von der Planung betroffenen Behörden sind gemäß § 4 (2) BauGB mit dem Schreiben vom 12.10.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Brüel, Der Bürgermeister

10. Die Stadtvertretung hat am 05.10.2021 den Entwurf der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brüel mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Brüel, Der Bürgermeister

11. Der Entwurf der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brüel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.10.2021 bis zum 26.11.2021 während der Dienstdunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 16.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Gleichzeitig erfolgt der Hinweis, dass die Bekanntmachung der Offenlage auf der Internetseite https://amt-st.de/downloads/baueilplanung_hoch-und-liebau.html gemäß § 4a (4) BauGB erfolgt ist.

Brüel, Der Bürgermeister

12. Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

..... Kataster- und Vermessungsamt

13. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Brüel, Der Bürgermeister

14. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Brüel, Der Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3434), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033) beschließt die Stadtvertretung der Stadt Brüel am folgende Satzung über die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Wohngebiet "Mühlenberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung:

15. Die Genehmigung wurde mit Verfügung des Landrates vom AZ: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Brüel, Der Bürgermeister

16. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Stadtvertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates vom bestätigt.

Brüel, Der Bürgermeister

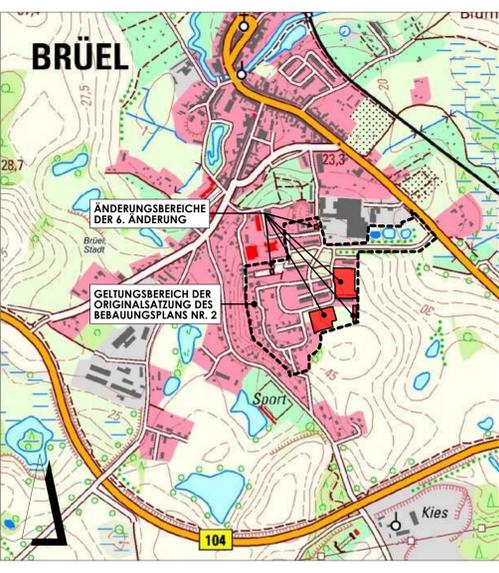
17. Die 6. geänderte Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 der Stadt Brüel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.

Brüel, Der Bürgermeister

18. Der Satzungsbeschluss über die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brüel sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Brüel, Der Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10.000



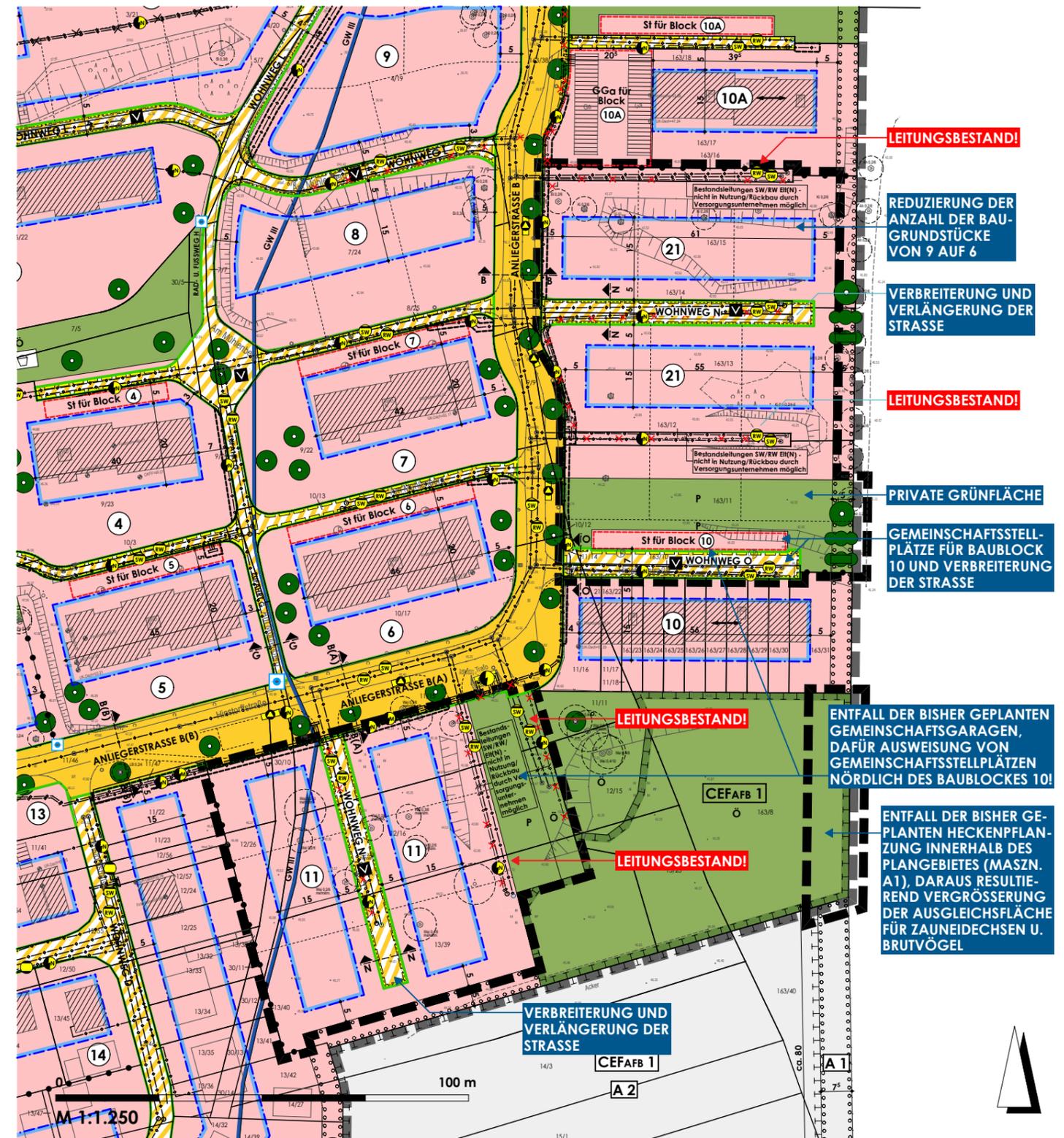
Index a: Aktualisierung Katastergrundlage (außerhalb der Änderungsbereiche) 14.01.2022

Planung:	stutz & wittler	Mecklenburgstrasse 13	Telefon: 0385 / 7610665
		19053 Schwerin	Fax: 0385 / 7610735
Auftraggeber:	Stadt Brüel		
Vorhaben:	Satzung der Stadt Brüel über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Wohngebiet "Mühlenberg" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB		
Bezeichnung:	PLANFASSUNG ZUM SATZUNGSBESCHLUSS		
Bearbeiter:	Herr Dipl.-Ing. Arch. Winter		Maßstab
Zeichner:	Frau Rosenquist		1 : 1.000
Bl.-Gr.:	60 x 1,13	Datum:	08.10.2021

6. ÄNDERUNG DES B-PLANS NR. 2 DER STADT BRÜEL FÜR DAS WOHNGEBIET "MÜHLENBERG"

AUSZUG AUS DER PLANZEICHNUNG ZUR RECHTSGÜLTIGEN 5. ÄND. DES B-PLANES

AUSZUG AUS DER PLANZEICHNUNG ZUR GEPLANTEN 6. ÄNDERUNG DES B-PLANES



6. ÄNDERUNG B-PLAN MÜHLENBERG GEGENÜBERSTELLUNG

Umweltbericht

6. 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

10.01.2022 

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG	4
1.1 Aufgabenstellung und Rechtsgrundlagen	4
1.2 Beschreibung des Plangebietes.....	4
1.3 Geplante bauliche Nutzung.....	5
1.4 Naturräumliche Einordnung, Schutzgebiete und Schutzabstände	5
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.....	13
2.2.2.1 Biotop- und Nutzungstypen	13
2.2.2.2 Brutvögel	13
2.2.2.3 Fledermäuse	14
2.2.2.4 Reptilien	14
2.2.2.5 Amphibien	15
2.2.2.6 Weitere Arten.....	15
2.3 Schutzgut Boden.....	15
2.3.1 Bestandserfassung	15
2.3.2 Prognose der Umweltauswirkungen.....	16
2.4 Schutzgut Fläche.....	17
2.4.1 Bestandserfassung	17
2.4.2 Prognose der Umweltauswirkungen.....	17
2.5 Schutzgut Wasser	17
2.5.1 Bestandserfassung	17
2.5.2 Prognose der Umweltauswirkungen.....	18
2.6 Schutzgut Klima und Luft.....	18
2.6.1 Bestandserfassung	18
2.6.2 Prognose der Umweltauswirkungen.....	18
2.6.3 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber Folgen des Klimawandels.....	19
2.7 Schutzgut Landschafts-/Ortsbild	19
2.7.1 Bestandserfassung	19
2.7.2 Prognose der Umweltauswirkungen.....	19
2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	19
2.8.1 Bestandserfassung	19
2.8.2 Prognose der Umweltauswirkungen.....	20
2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	20
2.9.1 Bestandserfassung	20
2.9.2 Prognose der Umweltauswirkungen.....	20
3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES	21
3.1 Beschreibung der Wirkfaktoren bei Durchführung des Vorhabens.....	21
3.2 Auswirkungen durch Bauphase, Techniken und schwere Unfälle.....	21
3.3 Abfallerzeugung, - beseitigung und -verwertung	21
3.4 Vermeidung von Emissionen.....	22
3.5 Eingesetzte Techniken und Stoffe.....	22
3.6 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens.....	22
4. VERMEIDUNG UND AUSGLEICH	22
4.1 Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen.....	22
4.2 Minimierungsmaßnahmen.....	24
5. FACHRECHTLICHE REGELUNGEN	24

6. EINGRIFFSERMITTLUNG	24
6.1 Biotoptypen und Biotopfunktionen	24
6.2 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	28
6.2.1 Ziel des landschaftspflegerischen Ausgleichskonzeptes.....	28
6.2.2 Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen.....	28
6.3 Gegenüberstellung von Eingriffsumfang und Kompensationsmaßnahmen.....	29
6.4 Maßnahmenblätter	31
6.5 Kostenschätzung nach DIN 276.....	39
6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	40
7. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	40
7.1 Verwendete technische Verfahren	40
7.2 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	40
7.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung.....	40
8. ZUSAMMENFASSUNG	42
9. QUELLENANGABEN	44
9.1 Literatur	44
9.2 Gesetze und Verordnungen	44
9.3 Internetquellen.....	45

Anlagen

Anlage 1: Karte 1 – Bestand und Planung

1. Einleitung

1.1 Aufgabenstellung und Rechtsgrundlagen

Die Stadt Brüel als Vorhabenträger beabsichtigt die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg“. Von der Änderung sind die Teilflächen 10, 11 und 21 im Wesentlichen betroffen. 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.

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). Aufgrund der Vergleichbarkeit und Gegenüberstellung wird weiterhin die o. g. Eingriffsregelung verwendet. Die hier nun vorliegende 6. Änderung ändert Teilflächen der rechtskräftigen 5. Änderung.

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

Im Wesentlichen werden folgenden Änderungen vorgenommen:

Im Baufeld 10 (südöstliches Plangebiet) wird die Gemeinschaftsgaragenanlage am Baufeld 11 in das Baufeld 21 nördlich des Blockes im Baufeld 10 verlegt. Die öffentliche Grünfläche vergrößert sich dadurch. Innerhalb des Baufeldes 11 wird die Erschließungsstraße verlängert und auf 6 m verbreitert.

Im Baufeld 21 am östlichen Plangebietsrand wird die Grundstückszahl von neun auf sechs Grundstücke reduziert. Zulässig sind weiterhin bis zu 2-geschossige Einzel- und Doppelhäuser. Die private Grünfläche vergrößert sich. Auch die Verkehrsfläche kann mit Reduzierung der Grundstücke verringert werden. Es ist nur noch eine Erschließungsstraße für das Baufeld 21 erforderlich. Gegenüber der 5. Änderung muss diese jedoch auf 6 m verbreitert und verlängert werden.

Weiterhin erfolgt eine Korrektur der Pflanzbindung am Baufeld der Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze für die Blöcke im Baufeld 1 und 3 im Norden. Eine ähnliche Situation ergibt sich im westlichen Teil des Plangebietes im Baufeld der Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze für die Blöcke im Baufeld 1, 3 und 4. Auch hier wird die Pflanzbindung angepasst. In beiden Fällen orientiert sich die Pflanzbindung an den bestehenden Zufahrten.

Die Nutzungsschablonen gelten auch mit der 6. Änderung für alle übrigen Baufelder (1 – 23) unverändert fort. Das gilt auch für die Regelprofile der Straßen.

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.

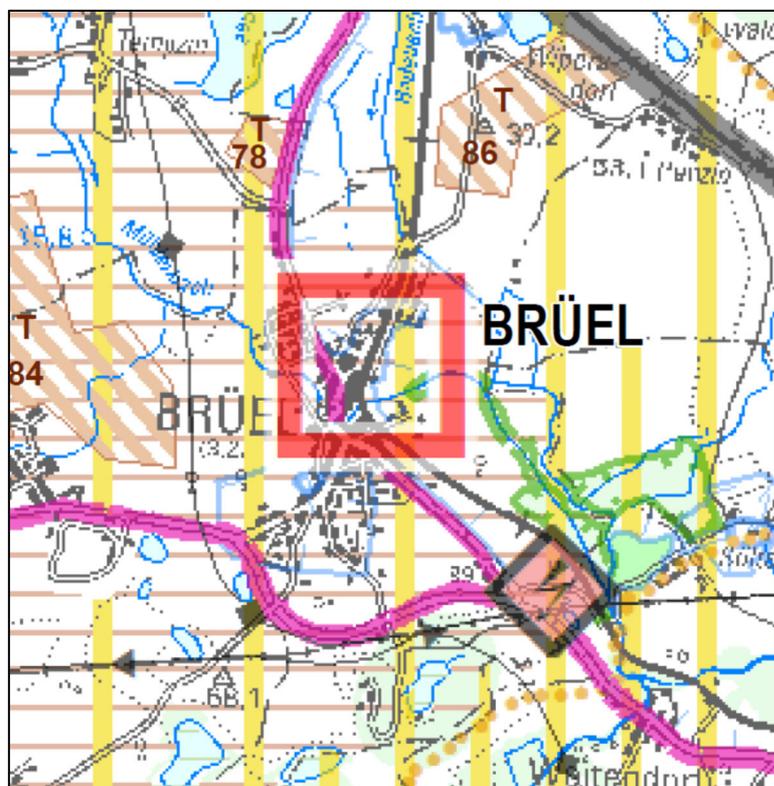


Abb. 1: Auszug RREP WM (<https://www.westmecklenburg-schwerin.de/media//regionaler-planungsverband-westmecklenburg/absaetze/karte-ost.pdf>).

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 6. 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 (UVP) 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 Grundwasserangebot 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 Baudenkmäle)

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 aktuell ungenutzt und sollen nun neu beplant werden. Die Stadt Brüel orientiert sich hier am Bedarf. Auch zukünftig wird sich ein reines Wohngebiet (WR) entwickeln.

Für das Vorhaben wurde keine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

2.1.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Durch die 6. 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 erhöhtem 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.

In der folgenden Beschreibung wird auf die betroffenen Flächen der 6. Änderung eingegangen.

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).

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	Regenerationsfähigkeit ¹	Rote Liste Biotoptypen BRD ²	Schutzstatus ³	Biotopwert ⁴
BLT	Gebüsch trockenwarmer Standorte	3	1	-	3
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1 - 2	-	-	2
RHP	Ruderales Pionierflur	-	2	-	2
RHK	Ruderales 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 betroffenen Flächen.

Änderungsflächen	5. Änderung	6. Änderung
<i>Baufeld 11</i>		
WA 11	3.901	3.992
Verkehrsfläche	738	372
Stellplätze/Garagen	322	-
Öffentliches Grün	182	275
Privates Grün	-	504
<i>Baufeld 21</i>		
WA 21	5.847	4.768
Verkehrsfläche	980	778
Stellplätze	-	238
Privates Grün	-	1.043

Die Flächen sind in der Karte 1 der Anlage 1 dargestellt.

Fauna

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur 5. Änderung 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).

Für die 6. Änderung erfolgte ein Nachtrag zum Artenschutzrechtliche Fachbeitrag vom 23.09.2020 in Form eines Protokolls. Mögliche zusätzliche Beeinträchtigungen bzw. positive Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Arten werden zusammengefasst dargestellt mit Verweis auf AFB der 5. Änderung.

2.2.2 Prognose der Umweltauswirkungen

2.2.2.1 Biotop- und Nutzungstypen

Durch die 6. 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 Biotop- 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 (3.600 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 5. Änderung und Nachtrag). Die Maßnahmen aus der 5. Änderung haben weiter Bestand und sind mit den o. g. Umfängen umzusetzen.

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 Prüfung ist die Herstellung und Entwicklung einer Ausgleichsfläche auf etwa 12.430 m² vorgesehen. Während die im Jahr 2018 mäßig besetzte Grünfläche im Süden des Plangebietes (3.600 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 abzuschleppen 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

angrenzend 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 Bodengenese 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 Änderungsflächen die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern als Reines Wohngebiet sowie die Umwidmung zu Grün- und Verkehrsflächenflächen sowie Stellplätzen. Es werden Flächen genutzt, die seit 1996 in einem rechtskräftigen B-Plan liegen und zur Bebauung ausgewiesen sind.

2.4.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Die vorliegende Planung entspricht dem Flächennutzungsplan der Stadt Brüel. 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.

Es kommt gegenüber der 5. Änderung zu einer Reduzierung der Wohnbaufläche, der Verkehrsfläche und der Stellplätze. Eine Flächenzunahme ist bei den öffentlichen und privaten Grünflächen in den Änderungsbereich der 6. Änderung zu verzeichnen.

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-Plans 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 Fläche 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 Bebauung und Erschließung 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 6. Änderung wird sich 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 Warmegewinne 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 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. Am östlichen Plangebietsrand sind nun anstatt von Reihenhäusern die Errichtung Einzel- und Doppelhäusern vorgeschrieben, was zu einer lockeren Bebauung beiträgt.

Die GRZ beträgt in den Baufeldern 11 und 21 unverändert gegenüber der 5. Änderung 0,35 (zuzüglich Überschreitung von 50 % für Nebenanlagen).

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 Denkmälern 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 Flächenbeanspruchung der 6. Änderung hauptsächlich Ruderalfluren im Siedlungsbereich beansprucht. Bei einer Überbauung unter der Berücksichtigung der max. GRZ einschließlich Überschreitung von 0,53 werden bis zu 4.643 m² vollversiegelt.

Gehölzfällungen können nicht vermieden werden. Auf einer Fläche von ca. 2.360 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 dem Jahr 2022 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. 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 (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 abzuschieben, 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. Es wird eine zweireihige Hecke aus standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten gepflanzt (A_{AFB1/A 1}).
- Auf einer etwa 3.600 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 (CE_{AFB1/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 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. 3). Die Bemessungsspanne richtet sich dabei nach den HzE (LUNG 1999).

Tab. 3: 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). Dieser Verfahrensansatz wurde mit der Naturschutzbehörde im Verfahren zur 5. Änderung abgestimmt. Der Plan ist seit 2020 rechtskräftig. Da es sich nun um erneute Änderungen von Teilflächen handelt, wird wiederum der Ansatz gewählt um eine Vergleichbarkeit zu gewährleisten.

Die in der Tab. 4 farblich hinterlegten Flächen sind Gegenstand der 6. Änderung und ergeben in Zusammenhang mit der 5. Änderung das Kompensationserfordernis.

Kompensationsflächenäquivalent = F x FBG x (KEF + Zuschlag Versiegelung)

Tab. 4: 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
865	RHK - Ruderaler Kriechrasen	Acker	1	2	1	0,75	1,5	0,5	Baufeld 11	-	1.298
1.239	PWX – Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	Acker	1	1	0	0,75	0,5	0,5	Baufeld 11	-	929
12	PEU – nicht- oder teilversiegelte Freifläche	Acker	1	1	0	0,75	0,5	0,5	Baufeld 11	-	9
1.876	RHK - Ruderaler Kriechrasen	Acker	1	2	1	0,75	1,5	-	Funktionsverlust in Baufeld 11	-	2.111
36	PWX – Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	Acker	1	1	0	0,75	0,5	0,5	Verbreiterung/Verlängerung Erschließung in Baufeld 11	-	27
107	RHK – Ruderaler Kriechrasen	Acker	1	2	1	0,75	1,5	0,5	Verbreiterung/Verlängerung Erschließung in Baufeld 11	-	161
1.407	RHP – Ruderale Pionierflur	Acker	1	2	1	0,75	1,5	0,5	Baufeld 21	-	2.111
1.120	BLT - Gebüsch trockenwarmer Standorte	Acker	1	3	2	0,75	3,0	0,5	Baufeld 21	-	2.940
2.241	RHP – Ruderale Pionierflur	Acker	1	2	1	0,75	1,5	-	Funktionsverlust in Baufeld 21	-	2.521
125	RHP – Ruderale Pionierflur	Acker	1	2	1	0,75	1,5	0,5	Verbreiterung/Verlängerung Erschließung in Baufeld 21	-	188
77	RHP – Ruderale Pionierflur	Acker	1	2	1	0,75	1,5	0,5	St für Block 10	-	116
161	PEU – nicht - oder teilversiegelte Freifläche	Acker	1	1	0	0,75	0,5	0,5	St für Block 10	-	121
196	PEU – nicht- oder teilversiegelte Freifläche	Acker	1	1	0	0,75	0,5	0,5	Verbreiterung/Verlängerung Erschließung Wohnweg O	-	147
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 22	-	349
470	PEU – nicht- oder teilversiegelte Freifläche	Acker	1	1	0	0,75	0,5	-	Funktionsverlust in Baufeld 22	-	176

UWB 5. Änderung B-Plan Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg“ Stadt Brül

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
19.835	Kompensationserfordernis in Pkt.:										23.181
*) Flächenäquivalent (FÄ) für Kompensation = $F \times FBG \times (KEF + Z)$ Z = Zuschlag für Kompensationserfordernis von 0,5 bei Versiegelung und 0,2 bei Teilversiegelung											

Es ergibt sich ein Kompensationserfordernis von **23.181 m² FÄ** für die Beeinträchtigung von Boden und Biotopen für die 5. und 6. Änderung der B-Plans. Gegenüber der 5. Änderung mit einem Erfordernis von **23.703 m² FÄ** errechnet sich eine Reduzierung um **522 m² FÄ**.

Da zwei zusammenhängende Kompensationsmaßnahmen für 5. Änderung vorgesehen sind, wird die Maßnahmen A 1 um diese Punktzahl reduziert. Die 6. Änderung des B-Plans gilt in Verbindung mit der 5. Änderung.

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 23.181 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, 163/40 (tlw.)

Es wird eine zweireihige Hecke aus standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten auf einer Fläche von ca. 600 m² gepflanzt. Die Breite beträgt einschließlich einer 3 m breiten Krautsaums 7,5 m und die Länge ca. 80 m. Der Abstand der Pflanzen in der Reihe beträgt 1 m und zwischen den Reihen 1,5 m. Es 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. 145 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. 5 Eichenspaltpfähle mit Abständen von maximal 20 m einzubringen.

Für die Pflanzung wird eine über 3 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt sowie der dauerhafte Erhalt.

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 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.

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 **23.181 Punkte** für die Flächenversiegelung und Biotopbeeinträchtigung.

Gegenüber der 5. Änderung wird die Hecke (A 1) in der Länge reduziert. Etwa 300 m² mehr stehen nun für die artenschutzfachliche Maßnahme zur Herstellung eines kurzfristig herzustellenden Zauneidechsenhabitates zur Verfügung.

Die genaue Bezeichnung der Maßnahmen geht aus den Maßnahmeblättern unter Kap. 6.4 hervor.

Tab. 5: 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
600	A 1	Anlage einer Hecke	Versiegelung, Biotopveränderung	2	2,5	0,8	1.200
8.830	A 2	Anlage naturnaher Wiese	Versiegelung, Biotopveränderung	2	2,5	1,0	22.075
Σ 9.430							+ 23.275
Kompensationserfordernis							- 23.181
Bilanz							+ 94

Die Pflanzung A 1 mit dem Entwicklungsziel einer freiwachsenden Hecke in Richtung Acker mit der Wertstufe 2 und der Kompensationswertzahl von 2,5 angenommen. Aufgrund der Lage

der Pflanzung 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 Reptilienhabitate. Aufgrund der günstigen Lage durch Besonnung und Habitatrequisiten wird der Leistungsfaktor mit 1 angesetzt.

6.4 Maßnahmenblätter

V_{AFB}1: Fäll- und Rodungsarbeiten, Entfernen der Vegetationsdecke im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar.

Maßnahmeblatt		Maßnahmen-Nr. V_{AFB}1 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"/> 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 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			
		Stadt Brüel Amt Sternberger Seenlandschaft Am Markt 1 19406 Sternberg	

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:	<p>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.</p>		
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, 163/40 (tlw.)		
Landschaftszone:	Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte		
Ausgangszustand:	Acker		
Beschreibung der Maßnahme:			
Um den Verlust von Lebensräumen der vorkommenden Brutvögel zu vermindern, erfolgt die Anlage einer freiwachsenden Hecke. Südlich des B-Plans entlang der Ausgleichsfläche CEF _{AFB1} 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 ca. 80 m. Der Abstand der Pflanzen in der Reihe beträgt 1 m und zwischen den Reihen 1,5 m. Im 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. 145 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. 5 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"/> nicht 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:	
<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, 3.600 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 3.600 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 Amt Sternberger Seenlandschaft Am Markt 1 19406 Sternberg	
<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			

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"/> 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 checked="" 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			

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	
		V=Vermeidung, G=Gestaltung, S=Schutz, A=Ausgleich, E=Ersatz	
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, 163/40 (tlw.)		
Ausgangszustand:	Acker		
Beschreibung:	Es 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 ca. 80 m.		
Art und Anzahl:	6 Stk. Heister , Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>), Mehlsbeere (<i>Sorbus aria</i>)		
Pflanzabstände:	ca. 145 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		
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. 5 Eichenspaltpfähle mit Abständen von maximal 20 m einzubringen.		
Flächengröße:	600 m ²		
Art der Maßnahme			
<input type="checkbox"/> Vermeidungs-/Minderungs-/Schutzmaßnahme		<input checked="" type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahme	
<input type="checkbox"/> Gestaltungsmaßnahme		<input type="checkbox"/> Ersatzmaßnahme	
Biotopeentwicklung/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	
		V=Vermeidung, G=Gestaltung, S=Schutz, A=Ausgleich, E=Ersatz	
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"/> ersetzbar		<input type="checkbox"/> ersetzbar i. V. m. Maßn.-Nr.	
		<input type="checkbox"/> nicht ausgleichbar	
		<input type="checkbox"/> nicht ersetzbar	
<input checked="" type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand		Jetziger Eigentümer:	
<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			
		Stadt Brüel Amt Sternberger Seenlandschaft Am Markt 1 19406 Sternberg	

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				
	600	m ²	Bodenbearbeitung u. -verbesserung mit organischem Dünger	0,80	480,00
			Summe 512: Bodenbearbeitung		480,00
514	Pflanzen (liefern und pflanzen)				
	145	St.	Sträucher, 2 x v., 60 - 100 cm, o. B.	5,00	725,00
	6	St.	Heister, 2 x v., 150 – 200 cm, o. B., Standsicherung	25,00	150,00
	5	Stk.	Abgrenzung mit Eichenspaltpfählen	40,00	200,00
	600	m ²	Fertigstellungspflege Feldgehölze	2,50	1.500,00
			Summe 514: Pflanzen		2.575,00
519	Geländeflächen, sonstiges				
	600	m ²	2-jährige Entwicklungspflege Feldgehölze	5,00	3.000,00
			Summe 519: Geländeflächen, sonstiges		3.000,00
531	Einfriedungen				
	177	m	Knotengeflechtzaun, 1,60 m hoch, inkl. Tor(e), Kontrolle u. Demontage	12,00	2.124,00
			Summe 531: Einfriedungen		2.124,00
			Gesamtsumme (netto)		8.179,00

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 6. 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 6. 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 6. 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 typische Biotope des Siedlungsraumes. An einigen Bereichen zeigt sich die Entwicklung von trockenen Standorten.

Teile der 6. Änderung waren bereits Inhalt der 5. Änderung. Es ergaben sich zwei Maßnahmen zur Kompensation. Mit der nun in der 6. Änderung vorliegenden Verringerung von Wohnbau- und Verkehrsflächen reduziert sich auch das Kompensationserfordernis um 571 m² FÄ. Das Ausgleichskonzept lässt sich nur im Zusammenhang beider Änderungen umsetzen.

Es ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 23.181 m² FÄ. Das resultiert aus der 5. und 6. Änderung.

Auf der sich anschließenden südöstlichen Ackerfläche werden zwei Maßnahmen realisiert. Neben der Anlage einer freiwachsenden Hecke (A 1/A_{AFB}1) wird eine naturnahe Wiese (A 2/CE_{AFB}1) 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 zur 5. Änderung wurde in einem gesonderten Artenschutzrechtlichen 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. Die festgelegten Maßnahmen sind auch Bestandteil der 6. Änderung des B-Plans.

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). 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 CEFAFB1 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 (BMVBW) 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), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

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

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) 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.

Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 107 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699) geändert worden ist.

9.3 Internetquellen

https://www.geoportal-mv.de/land-mv/GeoPortalMV_prod/de/Startseite/index.jsp

<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>

<https://www.westmecklenburg-schwerin.de/media//regionaler-planungsverband-westmecklen-burg/absaetze/karte-ost.pdf>

Anlage 1: Karte 1 – Bestand und Planung



Legende

- Geltungsbereich B-Plan Nr. 2 "Wohngebiet Mühlenberg" (Originalsatzung)
- Geltungsbereich B-Plan Nr. 2 "Wohngebiet Mühlenberg" (6. 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 Reihenhausegebiet
- 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)

Schutzgebiete

- Landschaftsschutzgebiet (LSG)
- Wasserschutz (Grundwasser GW III)

PLANUNG

- Reines Wohngebiet (WR)
- Baugrenze
- Grünflächen öffentlich und privat
- Verkehrsflächen
- 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
- V_{AFB1}** Fäll- und Rodungsarbeiten, Entfernen der Vegetationsdecke im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar.
- V_{AFB2}** Abschnittsweise Abfangen der Zauneidechse vor Erschließungsbeginn durch geeignetes Fachpersonal.
- A_{AFB1}** Anlage einer freiwachsenden zweireihigen Hecke aus standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten.
- CEFA_{FB1}** Herstellen einer geeigneten Ausgleichsfläche für Zauneidechsen und Bodenbrüter, Umsiedeln der Zauneidechse durch geeignetes Fachpersonal.

6. Änderung B-Plan Nr. 2 der Stadt Brühl "Wohngebiet Mühlenberg" (Landkreis Ludwigslust-Parchim)

- UMWELTBERICHT -

Bestand und Planung

Fachplaner: Dipl.-Ing. Babette Lebahn Am Mühlensee 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 Zeichnung Prüfung	Datum: 01/2019-09/2021 09/2021 09/2021	Name: B. Lebahn B. Lebahn B. Lebahn	Name: B. Schoppmeyer B. Schoppmeyer B. Schoppmeyer
Maßstab 1: 2.000		Anzahl der Karten: 1 Karte: <div style="text-align: center; font-size: 2em; font-weight: bold;">1</div>	