

Stadt Brüel

Vorlage - Nr.: BV-413/2022
Datum: 10.03.2022
Vorlageart: Beschlussvorlage

Betr.: Abwägungsbeschluss für den B-Plan Nr. 9 "Wiesenweg" der Stadt Brüel

Beteiligte Gremien:

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

1. Zuständige/federführende Abt.

Amt für Bau und Liegenschaften

2. Mitwirkende Ämter:

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Brüel hat am 02.06.2021 die Aufstellung des B-Plans Nr. 9 „Wiesenweg“ beschlossen.

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

Begründung:

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

Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.

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

Finanzielle Auswirkungen

Ja	
Nein	

ÜPL	
APL	

Betrag in €:	
Produktsachkonto:	
Haushaltsjahr:	
Deckungsvorschlag	

Anlagen:

Abwägung Entwurf B-Plan Nr. 9

ABWÄGUNG

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

zum

Bebauungsplan Nr. 9 “ Wiesenweg“

der
Stadt Brühl



Tabellarische Übersicht zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange					
Nummer	Behörde / TöB	Stellungnahme vom	Bedenken	Hinweise	Abwägungsempfehlung
1.1	Landkreis Ludwigslust-Parchim	03.12.2021			
	<u>FD 33 – Bürgerservice / Straßenverkehr</u>		Nein	Ja	Teilweise berücksichtigt
	<u>FD 38 – Brand- und Katastrophenschutz</u>		Nein	Ja	Berücksichtigt
	<u>FD 53 – Gesundheit</u>		Nein	Nein	Zur Kenntnis genommen
	<u>FD 60 – Regionalmanagement und Europa</u>		Nein	Nein	Zur Kenntnis genommen
	<u>FD 62 – Vermessung und Geoinformation</u>		Nein	Nein	Zur Kenntnis genommen
	<u>FD 63 – Bauordnung, Straßen- und Tiefbau</u>				
	<i>Denkmalschutz</i>		Nein	Ja	Berücksichtigt
	<i>Bauplanung / Bauordnung</i>		Nein	Ja	Zur Kenntnis genommen
	<i>Bauleitplanung</i>		Nein	Nein	Zur Kenntnis genommen
	<i>Straßen- und Tiefbau</i>		Nein	Nein	Zur Kenntnis genommen
<u>FD 67 – Immissionsschutz / Abfall</u>	Nein	Ja	Berücksichtigt		
<u>FD 68 – Natur, Wasser, Boden</u>					
<i>Naturschutz</i>	Nein	Ja	Berücksichtigt		
<i>Wasser- und Bodenschutz</i>	Nein	Ja	Berücksichtigt		
<u>FD 70 - Abfallwirtschaft</u>	Nein	Nein	Zur Kenntnis genommen		
					⇒ Ausführliche Abwägung
1.2	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg	28.10.2021	Nein	Ja	Zur Kenntnis genommen
					⇒ Ausführliche Abwägung
1.3	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg	-	-	-	-
1.4	Landesamt für innere Verwaltung	07.10.2021	In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage). Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.		Zur Kenntnis genommen
					Der Landkreis Ludwigslust-Parchim wurde im Planverfahren beteiligt.

Tabellarische Übersicht zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange					
Nummer	Behörde / TöB	Stellungnahme vom	Bedenken	Hinweise	Abwägungsempfehlung
1.5	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege	-	-	-	-
1.6	50 Hertz Transmission GmbH	11.10.2021	Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.		Zur Kenntnis genommen
1.7	WEMAG AG	18.10.2021	Nein	Ja	Berücksichtigt ⇒ Ausführliche Abwägung
1.8	WEMACOM Telekommunikation GmbH	12.10.2021	Mit diesem Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass sich im unmittelbaren Bereich noch keine Versorgungsanlagen der WEMACOM befinden, allerdings geplant sind. Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe unserer Netzanlagen ist unsere „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen“ zu beachten. Dieses Dokument ist für unser gesamtes Versorgungsgebiet verbindlich. Sie können es unter folgendem Pfad herunterladen: http://www.wemag-netz.de/einzelseiten/leitungsauskunft/index.html		Zur Kenntnis genommen
1.9	HanseGas GmbH	14.10.2021	Nein	Ja	Berücksichtigt ⇒ Ausführliche Abwägung
1.10	Deutsche Telekom Technik GmbH	-	-	-	-
1.11	Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH	19.10.2021	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:		Zur Kenntnis genommen
1.12	BAE Brüeler Abwasserentsorgungsgesellschaft mbH über WEMAG AG	17.11.2021	Nein	Ja	Berücksichtigt ⇒ Ausführliche Abwägung

Tabellarische Übersicht zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Nummer	Behörde / TöB	Stellungnahme vom	Bedenken	Hinweise	Abwägungsempfehlung
1.13	Bergamt Stralsund	04.11.2021	Die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme Bebauungsplan Nr. 9 „Wiesenweg“ der Stadt Brüel berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund. Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor. Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahren Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.		Zur Kenntnis genommen
1.14	Wasser- und Bodenverband Obere Warnow	08.03.2022	Gegen das oben genannte Vorhaben bestehen unsererseits keine Einwände. Im Nord-Westen des B-Plangebietes verläuft ein Gewässer zweiter Ordnung: Sy 004/010 (siehe anliegend Karte). Dieses Gewässer wird regelmäßig unterhalten, aufgrund des Erlerbewuchses vom westlichen Ufer aus. Veränderungen am Gewässer wie Renaturierungen (ausgenommen die geplanten Erlennachpflanzungen) und Errichtung baulicher Anlagen (auch Zäune) sind mit uns abzustimmen.		Zur Kenntnis genommen
1.15	Straßenbauamt Schwerin	-	-	-	-

Tabellarische Übersicht zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Nachbargemeinden

Nummer	Nachbargemeinde	Stellungnahme vom	Bedenken	Hinweise	Abwägungsempfehlung
2.1	Gemeinde Blankenberg über Amt Sternberger Seenlandschaft	-	-	-	-
2.2	Gemeinde Kloster Tempzin über Amt Sternberger Seenlandschaft	-	-	-	-
2.3	Gemeinde Kuhlen-Wendorf über Amt Sternberger Seenlandschaft	-	-	-	-
2.4	Gemeinde Weitendorf über Amt Sternberger Seenlandschaft	-	-	-	-

Tabellarische Übersicht zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit					
Nummer	Öffentlichkeit	Stellungnahme vom	Bedenken	Hinweise	Abwägungsempfehlung
3.1	Bürger/in*	19.11.2021	Ja	Ja	Teilweise berücksichtigt ⇒ Ausführliche Abwägung
3.2	Bürger/in*	24.11.2021	Ja	Ja	Teilweise berücksichtigt ⇒ Ausführliche Abwägung
3.3	Bürger/in*	29.11.2021	Ja	Ja	Nicht berücksichtigt ⇒ Ausführliche Abwägung
3.4	BUND Ortsgruppe Brühl	11.11.2021	Ja	Ja	Teilweise berücksichtigt ⇒ Ausführliche Abwägung

* Personenbezogene Daten wurden im Sinne des Landesdatenschutzgesetzes (DSG M-V) anonymisiert.

Verzeichnis der Stellungnahmen mit ausführlicher Abwägung

1. Behörden und Träger öffentlicher Belange	7
1.1 Landkreis Ludwigslust-Parchim	7
1.2 Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg	21
1.7 WEMAG AG	23
1.9 HanseGas GmbH	25
1.12 BAE Brüeler Abwasserentsorgungsgesellschaft mbH	29
3. Öffentlichkeit	30
3.1 Bürger/-in	30
3.2 Bürger/-in	31
3.3 Bürger/-in	32
3.4 BUND Ortsgruppe Brüel	34

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

1. Behörden und Träger öffentlicher Belange

1.1 Landkreis Ludwigslust-Parchim

Landkreis Ludwigslust-Parchim | FD 63 | PF 160220 | 19092 Schwerin

Der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim

Amt Sternberger Seenlandschaft
Stadt Brüel
Am Markt 1
19046 Sternberg

03. Dez. 2021		Organisationseinheit Fachdienst Bauordnung, Straßen- und Tiefbau
Eingereicht: 2328		Ansprechpartner Herr Ziegler
Telefon 03871 722-6313	Fax 03871 722-77 6313	
E-Mail carsten.ziegler@kreis-lup.de		

Aktenzeichen
BP 210041

Dienstgebäude
Ludwigslust

Zimmer
B 309

Datum
03.12.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

Betrifft: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Hier: Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust-Parchim zum Bebauungsplan Nr. 9 "Wiesenweg" (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB) der Stadt Brüel, Amt Sternberger Seenlandschaft

Bezug: Schreiben des Amtes vom 07.10.2021; PE: 13.10.2021
Planzeichnung M 1: 500 vom Juni 2021
Begründung zum Entwurf vom Juni 2021 einschl. Umweltbericht
Geotechnischer Bericht N 362a-20 (ADLER Labor GmbH Neubrandenburg) vom 08.10.2020

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

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

FD 33 – Bürgerservice / Straßenverkehr

Zu den vorgelegten Unterlagen grundsätzlich keine Bedenken, folgende Hinweise werden gegeben:

Private Verkehrsflächen sind grundsätzlich solange öffentliche Verkehrsflächen, wie keine Abgrenzung durch Schranken, Poller o.ä. vorgenommen wird.
Eine ständige Befahrbarkeit ist zu gewährleisten.

Die Zufahrten je Wohngrundstück sollten in Anzahl und Breite begrenzt werden.

Sofern Dauerbeschilderung erneuert/ergänzt/geändert werden soll, ist ein begründeter Verkehrszeichenplan vorzulegen, um über die Anordnungsfähigkeit im Rahmen der Gesetze zu entscheiden.

FD 33 – Bürgerservice / Straßenverkehr

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Der Hinweis zu privaten Verkehrsflächen wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zur Anzahl und Breite von Zufahrten wird nicht berücksichtigt. Vorliegend wird kein städtebauliches Erfordernis gesehen, im B-Plan eine entsprechende Festsetzung zu treffen.

Der Hinweis ist bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Er wird daher informatorisch in die Begründung (Kapitel 13) aufgenommen.

FD 38 – Brand- und Katastrophenschutz

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bestehen zum genannten Vorhaben seitens des vorbeugenden Brandschutzes unter Beachtung der nachfolgenden Punkte keine Einwände:

1. Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen auf den Grundstücken sind gemäß der LBauO M-V zu gewährleisten. Dabei sind die Vorgaben zur lichten Breite und Höhe gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr M-V zu beachten.
1. Der B-Plan 9 ermöglicht die Errichtung von Gebäuden mit 2 Vollgeschossen in offener Bauweise (o), dies schließt weiche Bedachungen ein. Somit ist die Gewährleistung und Sicherung der Löschwasserversorgung gemäß Arbeitsblatt W 405 der DVGW von mindestens 1600 l/min (96 m³/h) über 2 Stunden **konkret und aktuell vor Rechtskraft des B-Planes nachzuweisen**. Die Standorte und die Förderleistungen der Löschwassereinsatzstellen **sind im Plan darzustellen und in die textliche Begründung aufzunehmen**. Bei der Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz ist die **Genehmigung des Wasserversorgungsbetriebes** einzuholen und dem Fachdienst 38 – Brand- und Katastrophenschutz - Bereich vorbeugender Brandschutz vorzulegen.
2. **Für die Löschwassereinsatzstellen ist zu sichern, dass sie mit Löschfahrzeugen ungehindert angefahren werden können und dort zur Wasserentnahme Aufstellung genommen werden kann**. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Flächen so zu befestigen sind, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

Vorsorglich wird hier auf die Pflicht der Gemeinde, die Löschwasserversorgung sicherzustellen, gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V - BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015, hingewiesen.

FD 53 – Gesundheit

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

FD 60 – Regionalmanagement und Europa

Keine Bedenken

FD 62 – Vermessung und Geoinformation

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

FD 63 – Bauordnung, Straßen- und Tiefbau**Denkmalschutz**

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

1. Baudenkmalpflegerischer Aspekt:

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

2. Bodendenkmalpflegerischer Aspekt:

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

1. Bei jeglichen Erdarbeiten können jederzeit zufällig archäologische Funde und Fundstellen (Bodendenkmale) neu entdeckt werden.

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige, ungewöhnliche Bodenverfärbungen oder Veränderungen oder Einlagerungen in der Bodenstruktur entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V

Bebauungsplan Nr. 9 " Wiesenweg" der Stadt Brüel

8

FD 38 – Brand- und Katastrophenschutz

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Der nebenstehende Hinweis ist im Planvollzug zu beachten. Er wird informatorisch in die Begründung (Kapitel 13) aufgenommen.

Der nebenstehende Hinweis wird berücksichtigt. Es erfolgte eine Prüfung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet unter Abstimmung mit dem Leiter des Bürgeramtes Sternberger Seenlandschaft und dem Wehrführer der Freiwilligen Feuerwehr Brüel. Die geforderte Löschwasserversorgung kann über eine Löschwassereinsatzstelle am Mühlenbach in ca. 280 m Entfernung zum Plangebiet sichergestellt werden. Hierzu wurde ein entsprechender Aktenvermerk erstellt und dem Fachdienst 38 übermittelt. Nähere Angaben hierzu wie auch ein Übersichtsplan zur Lage der Einsatzstelle werden in die Begründung (Kapitel 4.6) aufgenommen.

Der nebenstehende Hinweis wird berücksichtigt. Die Anfahrbarkeit der Löschwassereinsatzstelle ist gegeben, die Aufstellfläche an der Einsatzstelle sollte nach Prüfung durch Amt und Feuerwehr befestigt werden (siehe Aktenvermerk). Entsprechende Hinweise werden in die Begründung (Kapitel 4.6 und 13) aufgenommen.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

FD 53 – Gesundheit

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

FD 60 – Regionalmanagement und Europa

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

FD 62 – Vermessung und Geoinformation

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

FD 63 – Bauordnung, Straßen- und Tiefbau**Denkmalschutz**

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

1. Baudenkmalpflegerischer Aspekt

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

2. Bodendenkmalpflegerischer Aspekt

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

Der Hinweis ist bei Baumaßnahmen zu beachten. Er wird daher informatorisch in die Begründung (Kapitel 13) aufgenommen.

unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für die fachgerechte Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Die Frist kann jedoch im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

2. Eine Beratung zum Umgang mit Bodendenkmalen, insbesondere zur Bergung und Dokumentation betroffener Teile der Bodendenkmale, erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Domhof 4/5, 19055 Schwerin (Ansprechpartner: Dr. Lars Saalow, Tel.: 0385 – 58879 647).

Bauplanung / Bauordnung

Die gesicherte Erschließung muss gesichert sein.

Bauleitplanung

Keine Anregungen/Bedenken

Straßen- und Tiefbau

Durch den B-Plan Nr.9 „Wiesenweg“ der Stadt Brüel ist keine Kreisstraße betroffen. Seitens des Landkreises Ludwigslust- Parchim, Fachdienst Bauordnung, Straßen und Tiefbau bestehen grundsätzlich keine Einwände und Bedenken zur geplanten Maßnahme.

FD 67 – Immissionsschutz / Abfall

Sh. Anlage

FD 68 – Natur, Wasser, Boden

Naturschutz

Sh. Anlage

Wasser- und Bodenschutz

Sh. Anlage

FD 70 - Abfallwirtschaft

Keine Einwände/Bedenken

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag


Ziegler
SB Bauleitplanung

Anlage:

Bebauungsplan Nr. 9 " Wiesenweg" der Stadt Brüel

9

Bauplanung / Bauordnung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Eine gesicherte Erschließung wird gewährleistet.

Bauleitplanung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Straßen- und Tiefbau

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

FD 67 – Immissionsschutz / Abfall

Der Hinweis auf die Anlage wird zur Kenntnis genommen.

FD 68 – Natur, Wasser, Boden

Naturschutz

Der Hinweis auf die Anlage wird zur Kenntnis genommen.

Wasser- und Bodenschutz

Der Hinweis auf die Anlage wird zur Kenntnis genommen.

FD 70 – Abfallwirtschaft

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

FD 67 – Immissionsschutz / Abfall
Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

FD Bauordnung
- im Hause -

Bebauungsplan Nr. 9 „Wiesenweg“ der Stadt Brüel, gemäß § 13a BauGB

Aktenzeichen: BP 2100

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

Auflagen

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wiesenweg“ der Stadt Brüel umfasst in der Gemarkung Brüel Flur 1 mehrere Flurstücke. Mit dem Planvorhaben sollen die Flurstücke als Flächen zur Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes ausgewiesen, somit sind die Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebietes maßgebend.

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

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

nicht überschritten werden.

2. Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schalltechnische, bautechnische und organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten.
3. Eine Blendwirkung der eingesetzten Module einer Solaranlage ist für die Umgebung auszuschließen. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.
4. Zum Schutz der Nachbarschaft ist der Standort außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (z.B. Klimaanlage, Wärmepumpen) so zu wählen, dass die folgenden Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten im allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden:

Schalleistungspegel nach Herstellerangabe in dB(A)	36	39	42	45	48	51	54	57	60	63	66
--	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

Die Auflagen und Hinweise dienen dem Schutz der Nachbarschaft sowie der Umwelt und betreffen den Planvollzug/die Bauausführung/den Betrieb der Anlage bzw. die Ausübung der Nutzung. Sie werden informativ in die Begründung (Kapitel 13) aufgenommen.

Abstand in m	0,1	0,5	0,9	1,4	2,2	3,4	5,2	7,6	10,9	15,6	22,2
--------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------

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

Hinweise

1. Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).
2. Sollten sich Immissionsbelästigungen für die Nachbarschaft ergeben, so ist auf Anordnung der Behörde nach § 26 BImSchG ein Gutachten (die Kosten trägt der Bauherr) mit Abwehrmaßnahmen zu erstellen und diese in Abstimmung mit der Behörde terminlich umzusetzen.
3. Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten.
4. Während der Realisierungsphase der Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) einzuhalten.


 Fiedelmann
 SB Immissionsschutz

Landkreis Ludwigslust-Parchim
FD Natur, Wasser und Boden
Untere Naturschutzbehörde

Ludwigslust, 17. November 2021
Bearbeiter: Frau Jacht
Reg.-Nr.: 19482

Landkreis Ludwigslust-Parchim
FD Bauordnung, Straßen- und Tiefbau
SB Bauleitplanung
- im Hause -

FD 68 – Natur, Wasser, Boden

Naturschutz

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

**B-Plan Nr. 9 „Wiesenweg“ der Stadt Brüel, gemäß § 13 a BauGB
(beschleunigtes Verfahren)**

Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und Mitteilung über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

hier: **Stellungnahme aus der Sicht des Naturschutzes und der
Landschaftspflege**

Gegen den Entwurf des o. g. Bebauungsplanes in der Fassung von Juni 2021 mit Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag bestehen bei Berücksichtigung und Realisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und der Hinweise in Bezug auf Gehölz- und Artenschutz keine Bedenken.

In diesem Zusammenhang wurde für eine Linde mit einem Stammumfang von 165 cm ein Fällantrag gestellt.

Vorliegend handelt es sich um einen gesetzlich geschützten Baum im Sinne des § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V.

Gemäß § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt.

Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind gemäß § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V verboten.

Die Naturschutzbehörde hat von den Verboten des Absatzes 2 Ausnahmen zuzulassen, wenn

1. ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann,
2. von dem Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können (§ 18 Abs. 3 NatSchAG M-V).

Die in Rede stehende Linde befindet sich im Baufeld und besitzt aufgrund des Mehrfachzwiesels / Mehrfachstämmlings eine hohe Bruchgefahr.

Aus den genannten Gründen wird der Fällung zugestimmt.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist die Rodung von Gehölzbeständen in der Zeit vom 1. Oktober – 28. Februar durchzuführen.

Die Rechtsgrundlage für die Anordnung von Ersatzpflanzungen ist § 18 Abs. 3 Satz 2 NatSchAG M-V.

Der Kompensationsumfang ist im Baumschutzkompensationserlass in Nr. 3.1.2 geregelt und wird nach folgender Bemessungsgrundlage ermittelt: Für einen Baum mit einem Stammumfang von 151 cm bis 250 cm sind zwei Ersatzbäume mit mindestens 16 cm Stammumfang zu pflanzen.

Die in Rede stehende Linde ist somit im Verhältnis 1 : 2 in Form von zwei einheimischen, standortgerechten Laubbäumen mit 16 – 18 cm Stammumfang zu ersetzen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass bei Berücksichtigung und Realisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und der Hinweise in Bezug auf Gehölz- und Artenschutz keine Bedenken bestehen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der beantragten Fällung der Linde zugestimmt wird.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist bereits im Text-Teil B enthalten.

Der nebenstehende Hinweis wird berücksichtigt. Der Ersatz mit 2 Erlen in STU 16-18cm innerhalb der Fläche mit Anpflanzgebot wird im Text-Teil B festgesetzt.

Die Ersatzpflanzung mit 2 einheimischen, standortgerechten Laubbäumen – Schwarz-Erle – ist innerhalb der Fläche mit Anpflanzgebot auszuführen.

Die festgesetzte Pflanzmaßnahme ist spätestens in der der Rodung folgenden Herbst-Pflanzperiode vorzunehmen.

Die Hochstämme, 3 mal verpflanzt, mittlerer Baumschulqualität sind fachgerecht zu pflanzen.

Die Pflegezeit (Fertigstellungs- und 3-jährige Entwicklungspflege) ist zu gewährleisten.

Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Pflanzausfall ist entsprechender Ersatz in Art und Qualität zu leisten.

Die Standsicherheit der Laubbäume ist durch das Setzen von Dreiböcken (3 Pfähle, 3 m lang, Durchmesser 8 cm) zu gewährleisten. Die Baumscheibe ist zu mulchen (z.B. Rindenmulch).

Die Neuanpflanzung ist ausreichend gegen Wildverbiss, Frost- und Hitzeschäden zu schützen. Zum Schutz vor z.B. Schädlingsbefall oder Sonnennekrosen ist der Stamm der Neuanpflanzungen mit einem Schutzanstrich, z.B. ARBO-FLEX, zu versehen.

Im Auftrag

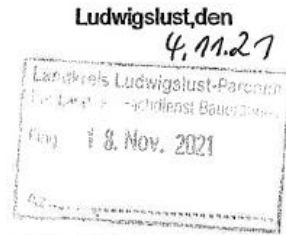


Jacht

Sachbearbeiterin

Den Hinweisen zur Pflanzung und Pflege wird gefolgt. Der Text-Teil-B wird dahingehend präzisiert.

Landkreis Ludwigslust-Parchim
 Fachdienst 68 – Natur, Wasser und Boden
 Fachgebiet Wasser und Boden
 Bereiche Gewässer I./II. Ordnung/
 Abwasser/ Kläranlagen



Fachdienst 63 *Bauplanung*
 - im Hause -

AZ: *BP 2100 - - -*

Wasser- und Bodenschutz
 Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Maßnahme:	<i>B-Plan Nr. 9 „Wiesenweg“ der Stadt Brühl</i>
Baugrundstück:	
Gemarkung:	
Flur:	
Flurstück:	
Bauherr/in/en:	

Gewässer/Abwasser/Grundwasserschutz

Die Maßnahme befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone.

Die Wasserversorgung erfolgt über den zentralen Anschluss an das Wasserwerk *Brühl*.
Das Niederschlagswasser ist an den zentralen Regenwasserkanal anzuschließen.
 Das anfallende sanitäre Abwasser ist über das zentrale Abwasserleitungssystem zur KA *Brühl*
 anzuschließen. Im Verfahren ist die *BAE* zu beteiligen.

Im betroffenen Vorhabensgebiet befindet sich *Knoden* ~~ein~~ ^{ein} Gewässer zweiter Ordnung.

Im Verfahren ist der zuständige Wasser- und Bodenverbandes hier: „Obere Warnow“ in 19412 Warin,
 Gewerbe- und Technikzentrale, Waldeck, erneut zu beteiligen. Die Stellungnahme ist der unteren
 Wasserbehörde vorzulegen.

Gemäß § 38 WHG ist ein Gewässerschutzstreifen von 5 m von jeglichen baulichen Anlage
 freizuhalten. Weiterhin darf ~~das Gewässer~~ *das Gewässer* nicht überbaut werden. Die Freihaltung dieser Flächen ist
 in den Festsetzungen zum Bebauungsplan mit zeichnerischer Darstellung aufzunehmen.

Die Unterbrechung von vorhandenen Leitungssystemen der Entwässerung sind gemäß § 40 Abs. 3
 WHG auf eigene Kosten wieder herzustellen.

Erforderliche und zeitlich begrenzte Grundwasserabsenkungen sind der unteren Wasserbehörde
 gemäß § 49 WHG vor Baubeginn mit den entsprechenden Antragsunterlagen anzuzeigen.

Plückhahn
 Sachbearbeiterin

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich das Plangebiet in keiner Trinkwasserschutzzone befindet.

Die Hinweise werden berücksichtigt und (soweit nicht bereits enthalten) in die Begründung (Kapitel 4.6) aufgenommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Nordwesten des Plangebietes ein Gewässer 2. Ordnung befindet. Das
 Gewässer ist bereits als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung enthalten.

Der Wasser- und Bodenverband „Obere Warnow“ wurde im Planverfahren beteiligt und hat eine Stellungnahme
 abgegeben. Diese wird Ihnen übermittelt.

Dem Hinweis wird dahingehend gefolgt, dass unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Wasser- und
 Bodenverbandes „Obere Warnow“ der westliche Gewässerrandstreifen ebenfalls dargestellt und ein Hinweis in den Text-
 Teil B übernommen wird. In der Begründung (Kapitel 12) werden entsprechende Ausführungen zur nachrichtlichen
 Übernahme ergänzt.

Die weiteren Hinweise sind ggf. bei Baumaßnahmen im Rahmen der Erschließungsarbeiten zu beachten. Sie werden
 informatorisch in die Begründung (Kapitel 13) aufgenommen.

B-Plan Nr. 9 „Wiesenweg“ der Stadt Brüel

Anlagen wassergefährdender Stoffen

Eine beabsichtigte Lagerung von bzw. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Errichtung von Ölheizungsanlagen) ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim anzuzeigen.

Ahrens
Sachbearbeiterin

Landkreis Ludwigslust-Parchim

Ludwigslust, den 05.11.2021

Fachdienst 68 – Natur, Wasser und Boden

Fachgebiet Wasser und Boden

Fachdienst 63

AZ: BZ BP 2100- - - -

-Im Hause-

Bereich Grundwasser und BodenschutzMaßnahme: B Plan Nr. 9, Wiesenweg der Stadt Brühl
Baugrundstück: gem. § Ba BauGB

Gemarkung:

Flur:

Flurstück:

Bauherr/in/en:

Auflagen:

- Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Schadstoffkontaminationen von Boden und Grundwasser nicht zu besorgen sind. Sollten dennoch wassergefährdende Stoffe in den Boden oder Grundwasser gelangen, ist der Schaden sofort zu beseitigen. Auf der Baustelle sind ständig Materialien für Sofortmaßnahmen vorzuhalten. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim ist unverzüglich über Schadstoffkontaminationen zu informieren.
- Ergeben sich während der Erdarbeiten konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde (uBb) ist zu informieren, um die weiteren Vefahrensschritte abzustimmen.
- Lagerflächen, Zuwegungen und Baustellenflächen sind flächensparend herzustellen und bodenschonend zu nutzen.
- Die Zwischenlagerung / Bewertung / Verwertung von Böden hat getrennt nach Bodensubstrat zu erfolgen.
- Bodenmieten sind nicht zu befahren
- Während der Bauzeit sind vegetationsfreie Bodenflächen vor Bodenerosionen zu schützen.
- Wird außerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen Bodenaushub in oder auf die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0

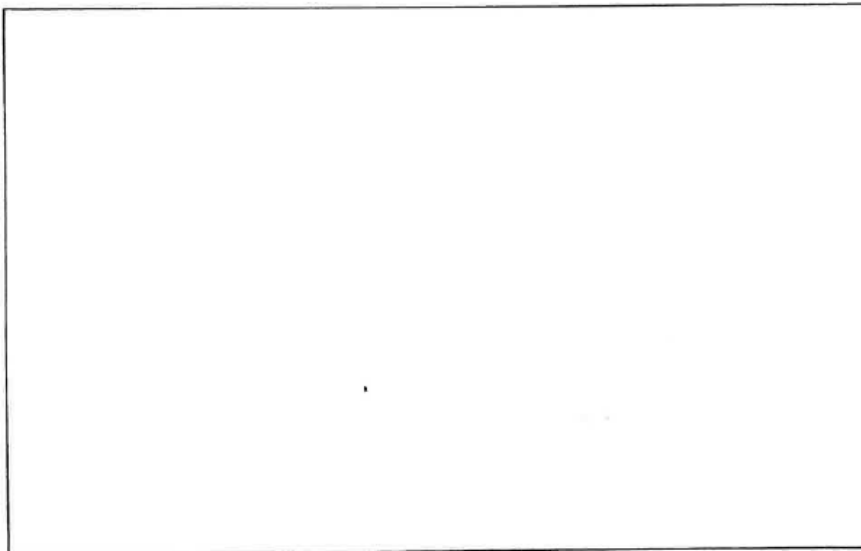
Die Auflagen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Hinweise zum Grundwasser- und Bodenschutz sind bereits als Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen in der Begründung (Kapitel 6) enthalten.

der LAGA einzuhalten. Bei der Bodenverwertung auf landwirtschaftlichen genutzten Flächen sind 70 % der Vorsorgewerte einzuhalten und es ist vorab von der LFB Rostock eine Stellungnahme einzuholen und zu beachten. Der schriftliche Nachweis ist auf Verlangen vorzulegen.



Beim Einbau von Recyclingmaterial in technische Bauwerke (z.B. Wege) ist nachweislich geeignetes Material (Z 0, Z 1.1) unter Beachtung der LAGA zu verwenden. Der schriftliche Nachweis ist auf Verlangen vorzulegen. Bei Z1.1 Material ist ein Abstand von mindestens einem Meter zwischen Schüttkörperbasis und dem höchstem zu erwartenden Grundwasserstand einzuhalten.

- Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind die Bodenfunktionen der nur vorübergehend in Anspruch genommenen Böden durch Rückbau nicht mehr erforderlicher Befestigungen, Auftrag abgeschobenen Oberbodens und Flächenlockerung wieder herzustellen.
- Um Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes, der Beeinträchtigung der Böden, gerecht zu werden, ist eine Bodenkundliche Baubegleitung von einem Boden-Fachkundigen vornehmen zu lassen.
- Nach dauerhafter Nutzungsaufgabe der Windenergieanlagen hat der vollständige Rückbau der Anlagen einschließlich der sich im Boden befindlichen Fundamente zu erfolgen. ~
- Für die Behelzung/ Warmwasserbereitung mittels Erdwärme ist bei der uWb ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen, wenn die Errichtung und Nutzung von Sonden oder das Entnehmen und Wiedereinleiten von Grundwasser geplant ist. Die Installation von Flächenkollektoren ist der uWb lediglich anzuzeigen (siehe Hinweise)



Hinweise

- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich der Erdarbeiten keine schädlichen Bodenveränderungen, altlastverdächtigen Flächen bzw. bekannt.
- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befindet sich auf dem/ den genannten Flurstück/en der Gemarkung _____, Flur _____, Flurstück/e _____ eine schädliche Bodenveränderung / altlastenverdächtige Fläche. Es handelt sich um

- Die geplante Maßnahme befindet sich in der Trinkwasserschutzzone _____ der Wasserfassung _____

Trinkwasserschutzzonen sind nicht betroffen.

- Vor Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Dazu sind die Antragsunterlagen nach vorhergehender Abstimmung zu deren Umfang der unteren Wasserbehörde des Landkreises zur Prüfung vorzulegen.

- Bezüglich der Erdwärmennutzung gibt es an dem Standort aus wasserrechtlicher Sicht keine Bedenken. Die wasserrechtliche Entscheidung für die geplante Erdwärmennutzung wird durch die uWb nach Vorlage der Unterlagen separat erteilt. Folgendes ist zu beachten:

Bei Tiefenbohrungen/ Sonden ist mindestens einen Monat vor Beginn der Bohrarbeiten eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der uWb (Formular siehe http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/ews_anlage4_erlaubnisantrag_ews.pdf) zu beantragen. Dem Antrag ist die Einverständniserklärung des Eigentümers der Fläche, auf der die Sonden errichtet werden sollen, beizufügen, wenn der Antragssteller nicht Eigentümer dieser Fläche ist (ansonsten Eigentumsnachweis). Der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze muss mindestens 5 m betragen. Der Abstand zwischen den Sonden muss bei Sondenlänge bis 50 m mindestens 5m und bei Sondenlängen bis 100m mindestens 6m betragen. Kalte Anlagenteile im Boden müssen zu Ver- und Entsorgungsleitungen einen Abstand von mindestens 70 cm einhalten. Für Bohrungen, die tiefer als 100 m werden sollen, gilt § 127 Bundesberggesetz zusätzlich eine Anzeigepflicht beim Bergamt Mecklenburg-Vorpommern. Angaben zu den geologisch/hydrologischen Standortbedingungen können im Internet unter <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/index.php> eingesehen werden. Weitere Informationen finden Sie im Leitfaden Erdwärmesonden M-V unter http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/geologie/produkte/ews_leitfaden.htm. Beim Entnehmen von Grundwasser zur thermischen Nutzung sowie zum Wiedereinleiten des benutzten Wassers zurück in das Grundwasser ist mindestens 1 Monat vor Beginn der Bohrarbeiten eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der uWb mit nachfolgenden Angaben zu beantragen. Der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze muss mindestens 3 m betragen.

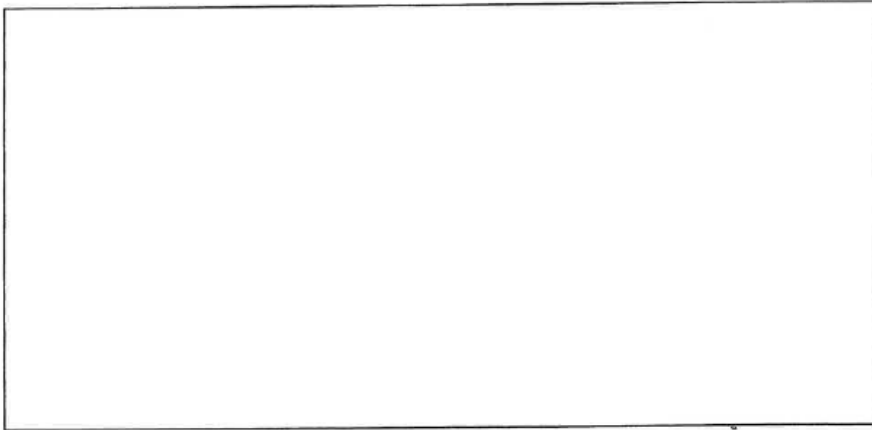
1. Lageplan im Maßstab 1:10000 mit Kennzeichnung des Grundstückes
2. Flurkartenauszug mit Kennzeichnung der Standorte, auf denen die Brunnen errichtet werden sollen.

3. Einverständniserklärung des Eigentümers der Fläche, auf denen die Brunnen errichtet werden sollen, wenn der Antragssteller nicht Eigentümer dieser Fläche ist.
4. Nachweis des Sickervermögens des Schluckbrunnens
5. Erläuterung der Anlage mit den Angaben über
 - Den Wasserbedarf (mittlere und größte Tagesmenge und Jahresmenge)
 - Wärmebedarf
 - Art der Entnahme- und Einleitbauwerkes
 - Förderleistung und Entnahmepumpe
 - Sicherheits- und Schutzvorkehrungen gegen Verunreinigung des Wassers
 - Mess- und Kontrollverfahren
 - Angaben zu möglichen Auswirkungen auf andere Nutzungen, auf Baugrund und Vegetation und Maßnahmen zur Vermeidung (auch bezüglich der Nachbargrundstücke)

Im Plan des Entnahme- und Einleitbauwerkes sind für Brunnen die Ausbauweise, die Bodenschichten, der Ruhewasserspiegel, der abgesenkte und bei Schluckbrunnen der aufgehöhte Wasserspiegel bei der geplanten größten Förderung und Wiedereinleitung darzustellen.

Die Installation von Erdwärmekollektoren ist mindestens 1 Monat vor Beginn der Erdarbeiten zur Prüfung und Registrierung bei der uWb (Formular siehe http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/ews_anlage6_anzeige_ewk.pdf) anzuzeigen. Der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze muss mindestens 1 m betragen. Kalte Anlagenteile im Boden müssen zu Ver- und Entsorgungsleitungen einen Abstand von mindestens 70 cm einhalten.

- Die Verwertung überschüssigen Bodenaushubs oder Fremdbodens beim Ein- oder Aufbringen in die durchwurzelbare Bodenschicht hat unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften (insbes. §§ 4, 7 Bundesbodenschutzgesetz, §§ 10 – 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) zu erfolgen. Nach den gesetzlichen Vorgaben ist der Boden vorsorglich vor stofflichen und physikalischen Beeinträchtigungen (wie Kontaminationen mit Schadstoffen, Gefügeschäden, Erosionen, Vernässungen, Verdichtungen, Vermischungen unterschiedlicher Substrate) zu schützen.
- Ziele der bodenkundlichen Baubegleitung ist der Erhalt oder die möglichst naturnahe Wiederherstellung von Böden und ihrer natürlichen Funktion gemäß § 2BBodSchG. Ein baulich in Anspruch genommener Boden sollte nach Abschluss eines Vorhabens seine natürlichen Funktionen wieder erfüllen können.
Für die bodenkundliche Baubegleitung sind neben der DIN 19731 Ausgabe 5/98 die Verwendung des BVB-Merkblattes Band 2 – Bodenkundliche Baubegleitung BBB, Leitfaden für die Praxis (Bundesverband Boden) und die Arbeitshilfe – Baubegleitender Bodenschutz auf Baustellen, Schnelleinstieg für Architekten und Bauingenieure – zu empfehlen.
- Zu möglicher Kampfmittelbelastung ist das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst zu beteiligen.



SB Grundwasser- und Bodenschutz

Begründung

Die Auflagen entsprechen dem Vorsorgegrundsatz zum Gewässer- und Bodenschutz und sind verhältnismäßig. Sie beruhen auf § 107 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V, §§ 5 Abs. 1, 6 Abs. 1, 100 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz §§ 1, 2, 13, 14 Landesbodenschutzgesetz M-V und §§ 1, 4 Abs. 55, 7 Bundes-Bodeschutzgesetz.

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

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



Amt Sternberger Seenlandschaft
z.Hd. Herr Brümmer
Am Markt 1
19406 Sternberg

Bearbeiterin: Frau Hansen
Telefon: 0385 588 89 141
E-Mail: iris.hansen@afrlwm.mv-regierung.de
AZ: 110-506-124/21
Datum: 28.10.2021

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

Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 9 „Wiesenweg“ der Stadt Brüel

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom: 07.10.2021 (Posteingang: 08.10.2021)
Ihr Zeichen: -

Sehr geehrter Herr Brümmer,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011 sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (Stand: 26.05.2021) beurteilt.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 9 „Wiesenweg“ der Stadt Brüel bestehend aus Planzeichnung und Begründung (Stand: Juni 2021) vorgelegen.

Die Stadt Brüel möchte das Flächenpotential einer bestehenden Wohnsiedlung im Norden der Stadt nutzen und über einen Bebauungsplan 5 Baugrundstücke als allgemeines Wohngebiet ausweisen. Dies ist notwendig, da die Stadt eine dauerhafte Nachfrage nach Wohnbauland und einen gestiegenen Bedarf nach Einfamilienhausgrundstücken verzeichnet.

Von den fünf Baugrundstücken sollen zwei für Einzelhäuser und drei für Einzel- bzw. Doppelhäuser ausgewiesen werden. Mit der Möglichkeit pro Haus zusätzlich eine Einliegerwohnung bauen zu können, könnten in Summe maximal 16 Wohneinheiten entstehen.

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

1.2 Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Wird zur Kenntnis genommen.

Nach den Festsetzungen soll die Nutzung als Ferienwohnung im Ausnahmefall möglich sein.

Das ca. 0,506 ha große Plangebiet teilt sich auf in ca. 0,442 ha allgemeines Wohngebiet, und ca. 0,064 ha Verkehrsfläche.

Die Stadt Brüel verfügt über keinen Flächennutzungsplan.

Raumordnerische Bewertung

Die Stadt Brüel wird gemäß 3.2.2 (1) RREP WM als Grundzentrum ausgewiesen und zählt damit zu den Zentralen Orten. Entsprechend 4.1 (3) Z RREP WM ist die Wohnbauflächenentwicklung bedarfsgerecht auf die Zentralen Orte zu konzentrieren

Ländliche Räume mit günstiger Wirtschaftsbasis, zu denen auch die Stadt Brüel zählt, sollen laut 3.1.1 (4) RREP WM unter Nutzung ihrer hervorgehobenen Entwicklungspotentiale und Standortbedingungen als Wirtschafts- und Siedlungsstandort so gestärkt und weiterentwickelt werden, dass sie einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung Westmecklenburgs leisten.

Mit der Aktivierung von Entwicklungspotentialen im Innenbereich entspricht die vorliegende Planung den Programmpunkten 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM Innen- vor Außenentwicklung. Denn es gilt, den Siedlungsbedarf vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken.

Darüber hinaus befindet sich der Vorhabenstandort laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V sowie der Karte M 1:100.000 des RREP WM im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (vgl. 4.5 (3) LEP M-V, 3.1.4 (1) RREP WM), im Vorbehaltsgebiet Tourismus (vgl. 4.6 (4) LEP M-V) sowie im Tourismusentwicklungsraum (vgl. 3.1.3 (3) RREP WM). Die genannten Programmsätze sind zu berücksichtigen.

Bewertungsergebnis

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

Abschließender Hinweis

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Iris Hansen

Raumordnerische Bewertung

Wird zur Kenntnis genommen.

Die genannten Programmsätze wurden berücksichtigt. Entsprechende Ausführungen sind bereits in der Begründung (Kapitel 2.2) enthalten.

Bewertungsergebnis

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

Abschließender Hinweis

Wird zur Kenntnis genommen.

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

Von: leitungsauskunft@wemag-netz.de
Gesendet: Montag, 18. Oktober 2021 12:11
An: Brümmer
Cc: Toralf.Ruedel@wemag-netz.de; leitungsauskunft@wemag-netz.de
Betreff: TÖB-Beteiligung B-Plan Nr. 9 "Wiesenweg" der Stadt Brüel
Anlagen: Behördenbeteiligung TÖB-Anschreiben B-Plan Nr. 9 Wiesenweg Brüel
07.10.2021.pdf; 21-06-B-Plan_Nr9_Wiesenweg-A3.pdf; 21-06-B-Plan_Nr9
_Wiesenweg-A3.pdf; Legende_2021.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage zu unseren Versorgungsanlagen.

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

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

Dort haben Sie auch Zugriff auf unser Webportal Leitungsauskunft, das Sie bitte für Ihre zukünftigen Anfragen nutzen können.

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

Zwecks Terminabstimmung zur örtlichen Einweisung wenden Sie sich bitte rechtzeitig an unseren Netzservice

Netzdienststelle Gadebusch Telefon: 0385-755 2644.

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

Jede Auskunft wird protokolliert und ist 4 Wochen ab Auskunftsdatum gültig. Weitere Informationen zur Gültigkeit finden Sie in der Schutzanweisung.

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

Mit freundlichen Grüßen
Harald Zimmermann
Sachbearbeiter Leitungsdokumentation
WEMAG Netz GmbH

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

UNSER NETZ VERBINDET



Ein Unternehmen der WEMAG-Unternehmensgruppe

1.7 WEMAG AG

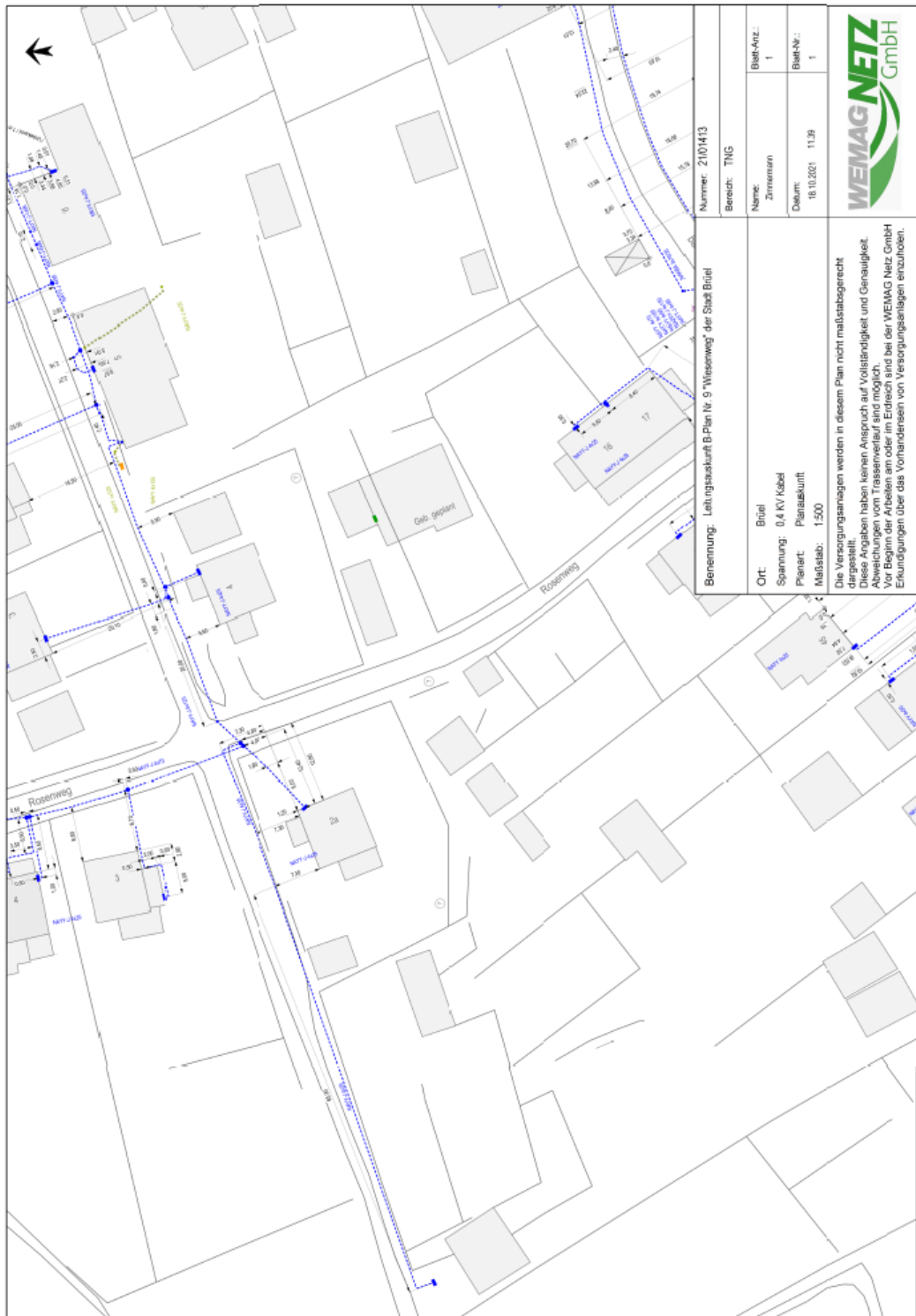
Die Stellungnahme wird berücksichtigt.


Der Hinweis auf die Schutzanweisung wird zur Kenntnis genommen.

Der Bestandsplan wurde geprüft. Es befinden sich Leitungen (0,4kV Erdkabel) im Wiesen- und Rosenweg und damit im bzw. angrenzend zum Plangebiet. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung (Kapitel 3.2) aufgenommen.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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



Nummer: 2101413 Bereich: TNG	
Name: Zimmern	Blatt-Anz.: 1
Datum: 18.10.2021 11:29	Blatt-Nr.: 1
	
Benennung: Leitungsskizze B-Plan Nr. 9 "Wiesenweg" der Stadt Brühl	
Ort: Brühl Spannung: 0,4 KV Kabel Planart: Planansicht Maßstab: 1:500	Die Versorgungsanlagen werden in diesem Plan nicht maßstabsgerecht dargestellt. Diese Angaben haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit. Abweichungen vom Trassenverlauf sind möglich. Vor Beginn der Arbeiten am oder im Erdreich sind bei der WEMAG Netz GmbH Erkundigungen über das Vorhandensein von Versorgungsanlagen einzuholen.

Amt Sternberger Seenlandschaft
Rolf Brümmer
Am Markt 1
19406 Sternberg

Leitungsauskunft

HanseGas GmbH

Team Sternberg
Rachower Moor 4a
19406 Sternberg

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

14.10.2021

Bebauungsplan Nr. 9 " Wiesenweg" der Stadt Brüel

25

1.9 HanseGas GmbH

Reg.-Nr.: 452664 (bei Rückfragen bitte angeben)
Baumaßnahme: TÖB-Beteiligung B-Plan Nr. 9
Ort: Brüel Stadt, Wiesenweg (lt Lageplan)

HanseGas GmbH
bei Störungen und Gasgerüchen
0385 - 58 975 075

Tag und Nacht besetzt

Guten Tag,

im angefragten Bereich befinden sich Leitungen der HanseGas GmbH.

Freundliche Grüße

Team Sternberg

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

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

Geschäftsführung:
Kirsten Fust
Dr. Benjamin Merkt
Stefan Strobl

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

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

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

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

Bebauungsplan Nr. 9 " Wiesenweg" der Stadt Brühl

26

Der Bestandsplan wurde geprüft. Demnach verlaufen Gas-Mitteldruckleitungen der HanseGas GmbH im Rosenweg unmittelbar angrenzend zum Plangebiet. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung (Kapitel 3.2) aufgenommen.

Die weiteren Hinweise/Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

Anmerkungen:

In dem von Ihnen genannten Bereich befinden sich Hoch- und Mitteldruckgasleitungen, mit der HDL mitverlegte Informations-/Steuerkabel unserer Rechtsträgerschaft/Verwaltung.

Wir gehen davon aus, dass dem Weiterbetrieb der Leitungen nichts im Wege steht, insbesondere die erforderlichen Unterhaltungs-, Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten an den Leitungen nicht beeinträchtigt sind.

Wir weisen darauf hin, dass eine Weitergabe der Unterlagen (vollständig oder auszugsweise) durch Sie an Dritte nicht zulässig ist.

Die Aktualisierung der übergebenen Unterlagen durch die HanseGas GmbH erfolgt nicht.

Baumaßnahmen (Planung oder Durchführung) sind mit den üblichen Unterlagen bei der HanseGas GmbH zur Stellungnahme einzureichen.

Eventuell notwendige Umverlegungen bedürfen einer gesonderten Klärung.

Beachten Sie das eventuelle Vorhandensein von Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger

Anlagen:

Merkbblatt

Leitungsanfrage

GAS.pdf

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

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

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

Unser Zeichen stb
Ansprechpartner Frau Stolzenburg
baerbel.stolzenburg@wempro.de
Durchwahl (0385) 7 55 - 22 81
Direktfax (0385) 7 55 - 14 15

Brüel, den 17.11.2021

Beteiligung der TÖB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum B-Plan Nr. 9 „Wiesenweg“ der Stadt Brüel

Sehr geehrter Herr Brümmer,

wir erhielten Ihr Schreiben vom 07.10.2021 mit Satzungsentwurf vom Juni 2021 mit der Bitte um Stellungnahme.

In den öffentlichen Erschließungsstraßen Wiesenweg und Rosenweg außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich Schmutz- und Niederschlagswasserkanäle.

Für die im Geltungsbereich des B-Planes „Wiesenweg“ der Stadt Brüel gelegenen Flurstücke 13/149, 13/150 und 13/151 der Flur 1 der Gemarkung Brüel besteht gegenwärtig keine Möglichkeit des Anschlusses an die Einrichtungen der zentralen öffentlichen Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung der Stadt Brüel. Hierzu sind vom Vorhabenträger in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nach Vorgaben der Stadt Brüel/ BAE Brüeler Abwasserentsorgungsgesellschaft mbH jeweils ein Schmutz- und ein Niederschlagswasserkanal mit den entsprechenden Grundstücksanschlusskanälen zu errichten.

Für die Entsorgung der Flurstücke 13/152 und 13/153 sind die vorgestreckten Anschlusskanäle für die Schmutz- und die Niederschlagswasserentsorgung im Rosenweg zu nutzen. Für das Flurstück 13/152 bedarf es einer dinglichen Sicherung im Flurstück 13/153.

Sobald das jeweilige Grundstück an die öffentliche Einrichtung zur zentralen Schmutz- bzw. Niederschlagswasserbeseitigung angeschlossen werden kann, entsteht die Beitragspflicht nach den Satzungen der Stadt Brüel über die Erhebung von Beiträgen für die zentrale Schmutz- bzw. Niederschlagswasserbeseitigung der Stadt Brüel.

Mit freundlichen Grüßen

BAE
Brüeler Abwasserentsorgungsgesellschaft mbH


Bärbel Stolzenburg
Geschäftsführerin


Edwin Junghans
Geschäftsführer

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

Vorsitzender
des Aufsichtsrates:
Burkhard Liese

Geschäftsführung:
Bärbel Stolzenburg
Edwin Junghans

Bankverbindung:
IBAN DE82 1203 0000 0000 2518 27
BIC BYLADEM1001

1.12 BAE Brüeler Abwasserentsorgungsgesellschaft mbH

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Es werden entsprechende Hinweise in die Begründung (Kapitel 3.2 und 4.6) aufgenommen.

Der Hinweis zur dinglichen Sicherung wird zur Kenntnis genommen. Der Anschluss an die Schmutz- und Niederschlagswasserkanäle im Rosenweg kann für das Flurstück 13/152 über die festgesetzte Privatstraße erfolgen, die Teil des Flurstücks ist.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3. Öffentlichkeit

3.1 Bürger/-in

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Die Hinweise zur Bestandssituation werden zur Kenntnis genommen. Ihrem Hinweis folgend, erfolgten am 05.01.2022 weitere Erkundungen der Baugrundsichtungen auf den Flurstücken 13/152 und 13/153. Hierbei wurden insgesamt 4 weitere Bohrsondierungen mit einer Teufe von 6,0 m unter OK Gelände angeordnet, BS 5 und 6 auf dem Flurstück 13/153 und die BS 7 und 8 auf dem Flurstück 13/152 jeweils innerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Die Ergebnisse der ergänzenden Sondierungen lassen sich wie folgt zusammenfassen.

Flurstück 13/153:

Der Grundwasserstand stellt sich bei ca. 1,30 m unter OK Gelände ein. Es handelt sich jedoch um Schichtenwasser, welches sich in den gut durchlässigen Fein- und Mittelsandschichten zur natürlichen Abflussrinne, dem ehemaligen Graben hin anstaut und jahreszeitlich stark schwankt. Tragfähiger Baugrund ist ab 5,0m unter OK Gelände festzustellen, die tragfähigen Schluff- und Feinsandschichten sind überlagert von bis zu 2,90 m Torf. Die Schichtenfolge und -mächtigkeit korrespondiert mit den im Frühjahr 2018 erkundeten vier Aufschlüssen im Zuge der Bebauung im Rosenweg 15 auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Flurstück 13/152:

Der Grundwasserstand stellt sich in der BS 7 oberflächennah und in der BS 8 bei ca. 1,00 m unter OK Gelände ein. Auch hier handelt es sich jedoch um Schichtenwasser, welches jahreszeitlich stark schwankt und auf Grund der starken Niederschläge im Herbst und Winter 2021 als sehr hoch anzusehen sind. Diese Feststellungen bezüglich des Grundwassers wird durch die zusätzlichen Baugrundaufschlüsse BS 9 und 10 auf dem Flurstück 13/149 bestätigt. Der hier festgestellte Grundwasserstand liegt 2,40 m höher als in der nachbarschaftlichen BS 1, die im Juli 2020 abgeteufte wurde. Tragfähiger Baugrund beginnt hier ebenfalls ab 5,0 m unter OK Gelände, die tragfähigen Mittel- und Feinsandschichten sind mit bis zu 2,80 m Torf überlagert.

Es ist also festzustellen, dass es sich für die o.g. Flurstücke um bautechnisch anspruchsvolle, jedoch beherrschbare Baugrundverhältnisse handelt. Das positive und vergleichbare Beispiel befindet sich im Rosenweg 15. Ihre Hinweise werden aber dahingehend berücksichtigt, dass entsprechende Ausführungen zum Baugrund in die Begründung (Kapitel 3.2) aufgenommen werden.

Der Widerspruch gegen das Errichten von Höhenunterschieden auf dem Flurstück 13/152 wird zur Kenntnis genommen. Gegen die Aufschüttung ist aus Sicht der Stadt nichts vorzubringen. Im Zuge der Beräumung der Bestandsflächen (Abbruch und Beseitigung von baulichen Anlagen, Hecken und Büschen) im Februar 2021 entstand auf dem jetzigen Flurstück 13/153 ein Höhenabsatz zum Rosenweg von ca. 60 cm. Zur Baugrundvorbereitung/-verbesserung sowie aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht wurden Hohlräume und Senken auf dem Grundstück verfüllt, das Gelände bis auf die Höhenlage der erschließenden Straße (Rosenweg) angefüllt und egalisiert. Ein Abfluss von Niederschlagswasser von den Flurstücken 13/152 und 13/153 zum Nachteil ihres tieferliegenden Grundstücks ist gemäß § 37 Wasserhaushaltsgesetz nicht zulässig. Der Grundstückseigentümer wurde informiert. Er stellt sicher, dass auf seinen Grundstücken anfallendes Oberflächenwasser weder auf ihr noch auf das Grundstück ihres Nachbarn gelangen wird. Für den geregelten Wasserabfluss bzw. (sofern möglich) die Versickerung von Niederschlagswasser, welches auf ihrem Grundstück anfällt und sich im Grenzbereich der Flurstücke sammelt, haben Sie jedoch Sorge zu tragen. Nach Angaben des Grundstückseigentümers (13/152 und 13/153) wird der Geländesprung zu ihrem Grundstück und dem ihres Nachbarn mit Trockenmauern aus Findlingen abgefangen.

Ihre Bedenken bzgl. des Niederschlagswasserabflusses auf ihr Grundstück werden zur Kenntnis genommen, sind aber unbegründet. Laut Stellungnahme der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim sind die geplanten Baugrundstücke an das bestehende öffentlichen Regenwasserkanalnetz anzuschließen. Die Erschließungsplanung wird dies für die Baugrundstücke im Plangebiet entsprechend berücksichtigen. Die Bedenken bzgl. eines Wertverlust ihres Grundstücks sind aus Sicht der Stadt unbegründet. Eine Veränderung des Wohnumfeldes ist Konsequenz einer stetigen baulichen Entwicklung. Eine unzulässige Beeinträchtigung nachbarlicher Belange ist auf Ebene der Bebauungsplanung nicht erkennbar. Die Geländeerhöhung erfolgt in Angleichung an den Rosenweg und ist nicht als unverhältnismäßig einzuschätzen.

Sollten Sie noch Fragen haben, kommen Sie gerne kurzfristig direkt auf den Bürgermeister der Stadt Brüel bzw. den Vorhabenträger zu, die Ihnen selbstverständlich auch für ein persönliches Gespräch zu den aufgeführten Punkten und während der Bautätigkeiten jederzeit zur Verfügung stehen.

Die Anlagen (Fotos) wurden zur Kenntnis genommen.

Abwägung zum Entwurf

Stand: März 2022

Amt Sternberger Seenlandschaft
Am Markt 1
19406 Sternberg



Brüel, 19.11.2021

Stellungnahme/Einwand Bebauungsplan Nr. 9 „Wiesenweg“ in Brüel

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus dem Entwurf zum Bebauungsplan „Wiesenweg“ entnehmen wir, dass Investor Björn Bick beabsichtigt fünf Wohnhäuser zu bauen, davon eines im Flurstück 13/152. Dieser Bauplatz/dieses Flurstück grenzt direkt an unser Gartengrundstück. Wir weisen darauf hin, dass die Ausführungen im Entwurf des Bebauungsplanes unter Punkt 3.2. Bestandssituation und hier zum Plangebiet unvollständig sind. Nicht aufgeführt ist, dass u.a. im Flurstück 13/152 Grundwasser aufsteigt, der Großteil der Fläche ganzjährig nass bis unterschwemmt ist und dieser Bereich daher nie bebaubar war. Die darunterliegenden Schichten bestehen bis zu einer Tiefe von ca. sieben Metern aus Torf. Seit 1975 haben wir dieses Grundstück bewirtschaftet und demnach ausreißend Erfahrungen, um Aussagen über den Bodenzustand treffen zu können.

Der Geotechnische Bericht N 362a-20 von der ADLER Labor GmbH aus Neubrandenburg enthält keine Aussage zu den Flurstücken 13/153 und 13/152 hinsichtlich des Baugrundes und dessen Tragfähigkeit. Erdbohrungen zum Zwecke von Bodenuntersuchungen wurden in diesem Bereich nicht vorgenommen. Der komplette Bericht bezieht sich lediglich auf die beiden vorgenommenen Bohrsondierungen (B1 und B2) in den benachbarten Flurstücken 13/149 und 13/150. Zu den eingezeichneten Bohrsondierungspunkten B3 und B4 im Flurstück 13/153 gibt es im Bericht keinerlei Aussage. Die Einschätzung von der ADLER Labor GmbH, dass für das Bauvorhaben das Grundwasser bzw. Stauwasser aus bautechnischer/gründungstechnischer Sicht insgesamt von untergeordneter Bedeutung sei, kann sich aus unserer Sicht nur auf die Bohrpunkte B1 und B2 beziehen, nicht aber auf den gesamten Bereich des Bebauungsgebietes.

Das Flurstück 13/153 wurde vom Investor, bezogen auf das gesamte Baugebiet, im Zuge der Bauvorbereitung mit bis zu 0,8 Meter mit Lehm und Kies angefüllt, beim Flurstück 13/152 bis knapp zur Hälfte desselben bis zu 0,6 Metern. Es ist nicht hinnehmbar, dass ein Teil unseres Grundstücks und im Übrigen auch des Grundstücks unseres Nachbarn zum einen immer mehr unter Wasser gesetzt wird, was schon jetzt aufgrund der Aufschüttung der Fall ist. Zum anderen widersprechen wir einem vorausgesetzten Einverständnis über das Errichten derartiger Höhenunterschiede.

Bei einer geplanten Nutzung als Bauplatz mit Wohnhaus ist davon auszugehen, dass aufgrund des durchschnittlichen Baugrundes eine massive Geländeanhebung durch Auffüllung erfolgen muss. Da unser Grundstück den tiefsten Punkt bildet, hätte es zur Folge, dass jegliche Niederschläge auf unser Grundstück abfließen sowie aufsteigendes Grundwasser durch die Drucklast auf die Bodenschichten unser Grundstück mit immer höheren Wassermengen beeinträchtigen wird. Dies führt zu weiteren Schäden und damit auch zum Werteverfall unseres Grundstücks. Aus dem Grund widersprechen wir der Geländeerhöhung sowie allen Maßnahmen, die selbst und deren Folgen zum Wertverlust unseres Grundstücks führen können. Wir bitten um Lösungsvorschläge.

Anlage: Fotos

An
AMT für Bau_u . Liegenschaften

Betrifft :
Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 Wiesenweg

Sehr geehrte Damen und Herren



Leider muss ich feststellen das die Bestandsbeschreibung sehr ungenau ist . Laut Bild Seite 15 , ist eindeutig zu erkennen , das auf der Fläche PGZ u. BBJ auch noch zwei Walnussbäume Durchmesser 145 cm u. 130 cm und eine Eiche 40 cm Standen .Die Baumwurzeln sind noch zu sehen .Fotos liegen vor . Jets frage ich mich mit welchen Maßnahmen die Stadt Brüel die Rodungen Kompensiert hat .

Mich interessiert aber mehr wie die Grenzbebauung zum Grundstück 13/112 gestaltet wird . Anhang 1

Durch das Auffüllen ,bis zu 1m , ist ein großer Höhenunterschied entstanden .Anhang 2

Weiterhin wurde ein Teich ausgehoben , zum sammeln des Oberflächenwassers , welches jetzt über eine Pumpe abgepumpt wird . Hier hätte ich gerne eine Info wie das Wasser später in die Kanalisation gelangt . Anhang 3

Außerdem verlange ich , das die Straße auch einen Abstand von 3m , von unseren Gebäude hat .

Punkt 4.5 Verkehrsflächen

Ich weise sie darauf hin , dass ich zu gegebener Zeit auch Eigenheime auf dem Grundstück 13/112 bauen werde . Dann sind es nicht nur 3 Grundstücke die den Weg benutzen . Anhang 5

Da unsere Gebäude eine Grenzbebauung sind , bitte ich , zu überprüfen ob die 5 m zwischen den Gebäuden ausreichend sind .

Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

Die Punkte 6 , 7 u. 8 wurden schon im Vorfeld des B-Planes nicht eingehalten.Siehe Schreiben vom 13.07 2021 ans Bauamt -.und Schreiben an Fachdienst Bauordnung LUP welches mir bis heute noch nicht beantwortete wurde .Anhang 4

Zu einen Gespräch bin ich jederzeit bereit .

Anhang

Brüel den 24.11.2021

3.2 Bürger/-in

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Der Hinweis zur Bestandsbeschreibung bzw. den vorgenommenen Rodungen wird zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt wurde geprüft. Nach Auskunft des Grundstückseigentümers wurden mehrere Bäume, die nicht als gesetzlich geschützte Bäume gemäß § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V gelten, im Februar 2021 gefällt. Darunter befanden sich auch 2 Walnussbäume mit Stammumfängen von ca. 90 und 95 cm, sowie eine Eiche mit 80 cm Umfang, gemessen 1 m über dem Erdboden. Dies konnte mit Fotos belegt werden. Die Rodung dieser Bäume bedarf keiner Ausnahmegenehmigung durch die untere Naturschutzbehörde und ist auch nicht ersatzpflichtig. Die Bestandsbeschreibung in der Begründung zum B-Plan stellt eine zusammenfassende Beschreibung der örtlichen Situation vom 03.05.2021 dar.

Die Grenzbebauung zum Grundstück 13/112 richtet sich nach den Vorgaben der LBauO M-V. Der B-Plan Nr. 9 weist angrenzend allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2) aus. Die Baugrenzen (innerhalb derer die Hauptgebäude errichtet werden müssen) wurden mit einem Abstand von 5 m bzw. 3 m zur Flurstücksgrenze festgesetzt und berücksichtigen damit die Vorgaben der LBauO M-V zu den einzuhaltenden Abstandsflächen. Für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen, Carports usw. werden keine Regelungen getroffen, so dass deren Errichtung außerhalb der Baugrenzen und entsprechend § 6 LBauO M-V zulässig ist. Dies entspricht auch der Rechtslage im restlichen Bereich der Wohnsiedlung (außerhalb des B-Plan-Gebietes).

Der Hinweis zum entstandenen Höhenunterschied wurde geprüft. Im Zuge der Beräumung der Bestandsflächen (Abbruch und Beseitigung von baulichen Anlagen, Hecken und Büschen) im Februar 2021 wurde zur Baugrundvorbereitung/-verbesserung sowie aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht Hohlräume und Senken auf dem Grundstück verfüllt und das Gelände angefüllt und egalisiert.

Der Hinweis zum ausgehobenen Teich wurde geprüft. Es handelt sich um ein temporäres Regenrückhaltebecken, um den Abfluss von Oberflächenwasser auf angrenzende tieferliegende Flurstücke (z. B. auch die noch nicht ausgebaute Straße) zu vermeiden/begrenzen. Mit Erschließung der künftigen Baugrundstücke werden diese an das bestehende öffentlichen Regenwasserkanalnetz angeschlossen.

Die Forderung zur Abstandsbildung (3 m) zwischen ihrem Gebäude und der Straße wird nicht berücksichtigt. Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche im B-Plan beschränkt sich auf das Flurstück der Stadt Brüel und hält die bestehende Flurstücksgrenze zu ihrem Flurstück ein. Insofern wird lediglich der Bestand (das bestehende Straßenflurstück) festgesetzt.

Der Hinweis zum Punkt 4.5 Verkehrsflächen wird zur Kenntnis genommen. Derzeit liegt der Stadt kein offizieller Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für ihr Grundstück vor. Grundsätzlich würde die Stadt Sie aber mit den entsprechenden Beschlussfassungen diesbezüglich unterstützen. Ihr Grundstück 13/112 ist auch bereits durch eine öffentliche Straße verkehrlich erschlossen, was die Möglichkeit einer baulichen Entwicklung auf ihrem Grundstück grundsätzlich offenlässt.

Bzgl. der Bitte um Prüfung zum Abstand zu ihrer Grenzbebauung wird auf die obenstehenden Ausführungen zu den Baugrenzen und zur LBauO M-V verwiesen. In diesem Fall wird durch die Festsetzung der Baugrenzen (5 m Abstand) sogar ein größerer Mindestabstand festgelegt, als die ansonsten einschlägige Vorgabe der LBauO M-V.

Der Hinweis zu den Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen wurde geprüft. Der Grundstückseigentümer hat am 30.09.2021 von der unteren Abfallbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim eine Anhörung nach § 28 Verwaltungsverfahrensgesetz erhalten. Darauf wurde fristgerecht geantwortet, die geforderten Nachweise wurden beigebracht. Die Stadt ist für diesen Vorgang nicht zuständig, geht aber aufgrund der vorgelegten Nachweise davon aus, dass kein Verstoß gegen das Abfallrecht vorliegt.

Der Anhang zum Schreiben wurde zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wiesenweg“ in 19412 Brüel

Zum o. g. B - Plan möchte ich im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung folgende Hinweise und Einwendungen geltend machen.

1. Die Festsetzungen, dass die Errichtung von Doppelhäusern gestattet wird, halte ich für nicht zielführend.

Das Gebiet des B – Planes liegt am Randbereich einer großen Wohnsiedlung, in der Doppelhäuser kaum vorhanden sind. Absolut dominant sind Einzelhäuser aus den 1970 und 1980 Jahren. Weiterhin befindet sich, das B - Plangebiet am Übergang zu naturbelassenen Grünland und Landwirtschaftlicher Nutzfläche. Hier in WA 3 und WA 2 wirken m. E. die Doppelhäuser (plus zwei Vollgeschosse und die Höhenlage) wie „Barrieren“ gegen die sich in südlicher Angrenzung befindlichen Standorte der Einzelhäuser.

Hier sollten im gleichen Maße der Doppelhäuser Einzelhäuser festgesetzt werden.

2. Die im Pkt. 1.2. aufgeführten Planungsgrundlagen stelle ich in Teilen infrage. Der Bereich des B-Planes ist in früheren Bebauungsphasen bewusst von der Bebauung mit Gebäuden ausgeschlossen gewesen. Dafür könnte früher die möglicherweise nicht ausreichenden bautechnischen Möglichkeiten ausschlaggebend gewesen sein? Ob diese Einschränkungen heute beherrschbar sind, bzw. ob wegen auftretenden Mehraufwendungen bei der bautechnischen Umsetzung finanzielle Forderungen auch auf die Stadt Brüel zu kommen könnten, sind nicht erläutert. Dazu kommt, dass sich in den letzten 35 – 40 Jahren in diesen Gebiet (Garten- und Grünland) eine eigenständige Natur- und Artenvielfalt entwickelt hat, die aber überhaupt nichts mit „innerstädtisch“ zu tun hat. Dann ist der B-Plan „Penny Markt“ eher nach 13a zu planen. Diese Sachverhalte hätten in einer anderen Bearbeitung des B – Planes, eben nicht nach 13a (vielleicht auch B-Plan Amberger, Thurow, Vorhabenbezogen?), gesichert erläutert werden können.

3. Zum Pkt. 2.3.1. möchte ich anmerken, dass dieser B - Plan auf Grund seiner geringen Flächengröße und des geringen Untersuchungs- und Bewertungsumfang nicht ausreicht, um einen Beitrag zur städtebaulichen Entwicklung zu erreichen. Vielmehr wird hier, wie schon an vielen anderen Beispielen deutlich, dass eine Entwicklung von B - Plänen aus einem F - Plan zeit- und kostengünstiger ist. Ein F - Plan für Brüel ist aus der rasanten Entwicklung des Baugeschehens zwingend erforderlich, um weiteren „Wildwuchs“ zu verhindern.
4. Im Pkt. 4. 6 sind die Ausführungen zur Ver- und Entsorgung aller Medien dargelegt. Dies erscheint sehr absolut. Es sollten aber andere Möglichkeiten nicht ausgeschlossen werden. Das Festschreiben der Gasversorgung halte ich für nicht zwingend erforderlich und würde die Möglichkeit fordern, dass sich künftige Bauherren auch alternativen Energiequellen bedienen dürfen. Anstelle mit Gas kann man auch mit oberflächennaher Geothermie heizen, das Netz der Telekommunikation wird schon bald in kommunaler Hand liegen (Wemag) und nicht mehr bei der Telekom. Solche u. ä. Alternativen sollten mit aufgenommen werden.

3.3 Bürger/-in

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

1. Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Doppelhäuser stellen wie auch Einzelhäuser eine Hausform der offenen Bauweise dar. Hierbei darf nur an einer Grundstücksgrenze aneinandergelagert werden. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Flurstück 13/153 befinden sich mehrere Doppelhäuser. Eine künftige Doppelhausbebauung entspricht daher durchaus der Eigenart der näheren Umgebung. Die Nachfrage von Bauwilligen richtet sich nach derzeitigem Stand aber ausschließlich auf Einfamilienhäuser. Die Stadt möchte mit der vorliegenden Bebauungsplanung jedoch nur die aus ihrer Sicht absolut erforderlichen städtebaulichen Thematiken regeln und eine weitestgehende Baufreiheit gewährleisten. Vorliegend ergibt sich kein gewichtiger städtebaulicher Grund, Doppelhäuser auszuschließen. Darüber hinaus wurde zur Vermeidung einer zu hohen Verdichtung bzw. Barrierewirkung die Höhe zweigeschossiger Gebäude auf 8 m und damit unterhalb der zulässigen Höhe für Eingeschossener (9,5 m) begrenzt. So wird auf eine verträgliche Einpassung zukünftiger Bebauung in die nähere Umgebung hingewirkt. Ein positives Beispiel, wie sich ein zweigeschossiges Gebäude neuerer Bauart in die bestehende Bebauung einfügen kann, ist im Plantagenweg zu sehen, welches sich ebenfalls im unmittelbaren Übergang zu naturbelassenem Grünland und landwirtschaftlicher Nutzfläche befindet.

2. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für das gesamte Baugebiet wurde eine Baugrunderkundung mit mehreren Sondierungen in den jeweiligen Baufeldern vorgenommen. Das Grund- bzw. Stauwasser ist aus bautechnischer / gründungstechnischer Sicht insgesamt von untergeordneter Bedeutung. Die angetroffenen Böden werden im WA 2 und WA 3 insgesamt als gut tragfähig eingeschätzt. Im WA 1 sind die Baugrundverhältnisse durch oberflächennahes Grundwasser und Torfschichten als bautechnisch anspruchsvoll, aber beherrschbar einzuschätzen. Zusammenfassende Ausführungen werden in die Begründung (Kapitel 3.2) aufgenommen, so dass potenzielle Bauherren über mögliche Einschränkungen bzw. erwartbare Mehraufwendungen informiert sind.

Auf die Stadt werden auch zukünftig keine finanziellen Forderungen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan zukommen. Ganz im Gegenteil: Neben dem Veräußerungserlös, den die Stadt für den Flurstücksverkauf erhalten hat, wird der Vorhabenträger der Stadt Brüel eine entsprechend bautechnischer Anforderungen ausgebaute Straße (Wiesenweg) kostenfrei übertragen. Zur Kostentragung durch den Vorhabenträger bzw. Kostenfreistellung der Stadt wird vor Satzungsbeschluss des B-Plans ein entsprechender städtebaulicher Vertrag geschlossen. Die von Ihnen beschriebene eigenständige Natur- und Artenvielfalt, die sich in den letzten 35 – 40 Jahren entwickelte, unterlag einer intensiven Bewirtschaftung im Rahmen der ehemaligen Kleingartennutzung und war gekennzeichnet durch Anlagen für die Haltung von Klein- bzw. Nutztieren, die deutlich über den üblichen Rahmen, der für eine Wohnnutzung typischen Freizeitbeschäftigung hinausging. Natur- und Artenschutzrechtliche Aspekte werden in der Planung berücksichtigt. Das gesamte Plangebiet ist durch die vormalige Nutzung als Kleingärten eindeutig siedlungsgeprägt. Die Anwendung eines Planverfahrens nach § 13a BauGB ist daher möglich. Das beschleunigte Verfahren soll einen Anreiz bieten, Siedlungsflächen nachzuverdichten bzw. wiedernutzbar zu machen, anstatt Flächen des Außenbereichs bzw. der Offenlandschaft in Anspruch zu nehmen. Innen- vor Außenbereichsentwicklung ist ein wesentlicher bauleitplanerischer Grundsatz, worin sich auch der Natur- und Umweltschutz widerspiegelt. An der Planung wird daher unverändert festgehalten.

3. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Jeder B-Plan, der die Nachverdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung oder Maßnahmen der Innenentwicklung zum Gegenstand hat und darüber hinaus die Grundsätze der Bauleitplanung fachgerecht berücksichtigt, leistet einen Beitrag zur nachhaltigen und geordneten städtebaulichen Entwicklung, da es Aufgabe der Bauleitplanung ist, private und öffentliche Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen und im Falle von Konflikten unterschiedlicher Belange eine Konfliktlösung herbeizuführen bzw. auf diese hinzuwirken. Da größere zusammenhängende innerstädtische Flächen für eine Neuüberplanung nicht oder kaum verfügbar sind, ist eine logische Konsequenz, dass mehrere Einzelvorhaben bzw. kleinere Planungen über die Zeit einen stetigen Beitrag zur städtebaulichen Entwicklung (hier Wohnbauflächenentwicklung) leisten. Dem Hinweis zum F-Plan kann nur teilweise gefolgt werden. Bei einer zunehmenden baulichen Entwicklung im Stadtgebiet, kann die Aufstellung eines Flächennutzungsplans sinnvoll sein, um die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen darzustellen und hieraus weitere Bebauungspläne zu entwickeln. Auch auf dieser planerischen Ebene würden aber natürlich auch entwickelbare Innenbereichsflächen geprüft und nach Möglichkeit bevorzugt als Wohnbaustandorte dargestellt werden. Dass die Kosten von B-Plänen von der Existenz eines F-Plans abhängen, kann nicht bestätigt werden. Für die Kosten sind in erster Linie die Planungsanforderungen und zu erbringenden Leistungen nach der HOAI und dem BauGB ausschlaggebend. Außerdem müsste in diese Überlegungen die zu erwartenden erheblichen Kosten für die Aufstellung eines Flächennutzungsplans miteinbezogen werden. Da der B-Plan Nr. 9 jedoch privat finanziert wird und mehrfach in den Gremien der Stadt beraten wird, sind keine Nachteile für die Stadt ersichtlich.

4. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der B-Plan Nr. 9 trifft keine Festlegungen zur Ver- oder Entsorgung. Hierfür wären zeichnerische oder textliche Festsetzung erforderlich. Die Begründung hat lediglich erläuternden Charakter. Die diesbezüglichen Ausführungen orientieren sich an der Bestandssituation bzw. spiegeln die Stellungnahmen der im Rahmen der Behörden- und TöB-Beteiligung angefragten Ver- und Entsorger wider (z.B. HanseGas GmbH oder WEMAG AG als Grundversorger oder BAE als Betreiber des zentralen Trinkwasser- und Abwassernetzes). Durch den B-Plan muss

Bei der Niederschlagsentwässerung sollte festgeschrieben werden, dass kein Oberflächenwasser auf die südlich an das Baugebiet befindliche Grundstücke gelangt. Durch die Modellierung des Geländes, in der Phase der voraus gehenden Beräumung und Herrichtung des Geländes, ist eine deutlich Erhöhung der Geländeoberkannte des B - Plangebietes vollzogen worden. Das muss gesichert sein (keine L-Schalen, siehe unten)!

5. Im Pkt. 6 sollte aufgenommen werden, dass die „im Vorfeld der Bebauungsplanung aber im Rahmen einer Beräumung des Gebietes“ zerstörten, weil bereits aufgefüllten Bereiche des ehemaligen Grün- und Gartenlandes, so zu ersetzen sind, das zumindest die nach Süden, zu den Nachbargrundstücken hin, entstandene Böschung natur- und artengerecht (keine L – Schalen) zu gestalten ist. Da hat niemand hingeschaut, weder auf die Natur (Garten- und Grünland) noch auf die sich dort in den letzten 35 – 40 Jahren entwickelte Artenvielfalt. Dies muss ausgeglichen werden.

nur sichergestellt werden, dass eine Erschließung mit den notwendigen Medien der Ver- und Entsorgung besteht bzw. möglich ist. Vorbehaltlich anderer gesetzlicher und technischer Vorgaben, lässt der B-Plan weitere Formen der Energie- und Wärmeversorgung zu. Gleiches gilt für die Telekommunikationsversorgung. Als Betreiber bestehender Leitungen in der Siedlung ist eine Versorgung durch die Telekom gegeben. Laut Stellungnahme der Wemacom ist die Erschließung des Plangebietes geplant. Nach Angaben des Erschließungsträgers wird keine Gasversorgung für die künftigen Baugrundstücke angestrebt, vielmehr sollen zeitgemäße alternative Energiequellen genutzt werden. Eine Festsetzung, dass kein Niederschlagswasser auf das südliche Grundstück gelangt ist nicht erforderlich. Eine entsprechende Regelung besteht bereits über § 37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Darüber hinaus werden die künftigen Baugrundstücke an die zentrale Niederschlagsentwässerung angeschlossen.

5. Dem Hinweis wird im Rahmen der Bebauungsplanung nicht gefolgt. Im B-Plan werden keine Festlegungen zur Verwendung bestimmter Baumaterialien bzw. zur Art und Weise getroffen, wie Geländesprünge abzufangen sind. Dies wäre auch nicht verhältnismäßig, da es ähnliche Auflagen/Bestimmungen für das bestehende Siedlungsgebiet auch nicht gibt (bspw. Vorgaben zu Grundstückseinfriedungen). Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Demnach ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung hier nicht anzuwenden, d.h. es erfolgt kein Ausgleich für die kommende Flächenversiegelung. Dies ist rechtlich nicht zu beanstanden. Abgesehen davon sind aber artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Dies ist geschehen. Ein entsprechender Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde erarbeitet. Für das Plangebiet wurde eine Potenzialabschätzung vorgenommen. In ihrer Stellungnahme werden keine konkreten Anhaltspunkte zu bestimmten Arten vorgetragen, die gegen die Annahmen des Artenschutzfachbeitrags sprechen würden.

Unabhängig von der abwägungsrelevanten Behandlung ihrer Stellungnahme werden ihnen folgende Information zur Kenntnis gegeben: Im Vorfeld der Bebauungsplanung erfolgte im Zeitraum Februar bis April 2021 die Beräumung der Flächen durch die gekündigten ehemaligen Pächter. Diese gingen nämlich nach § 8 Nr.3 der geltenden Pachtverträge dazu folgende Verpflichtung ein: „Bei Kündigung des Pachtverhältnisses ist der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.“ Um den vertraglichen Pflichten nachzukommen wurden ca. 200 m Hecke, 350 m Zaun mit Betonfundamenten, diverse Obstbäume, 100 m Beton- und Ziegelmauern, 2 Gewächshäuser, ein Gartenhaus, eine Werkstatt, eine Doppelcarportanlage, insgesamt 7 Ställe, alles solide gegründet auf Stahlbetonstreifen- bzw. Einzelfundamenten, abgerissen und entfernt. Der Urzustand war damit noch lange nicht erreicht, die entstandenen Krater und Hohlräume mussten egalisiert und aufgefüllt werden. Im April 2021 erfolgte die folgerichtige Abnahme der letzten ehemaligen Pachtflächen durch die Stadt Brüel als Verpächter, im Anschluss daran wurden die Flächen an den Erwerber übergeben. Dabei wurde von allen Seiten genau hingeschaut ob die vertraglichen Verpflichtungen erfüllt wurden. Der Geländesprung zu den südlichen Nachbargrundstücken wird nach Aussage des Grundstückseigentümers (13/152 und 13/153) mit Trockenmauern aus Findlingen abgefangen.

Sollten Sie noch Fragen haben, kommen Sie gerne kurzfristig direkt auf den Bürgermeister der Stadt Brüel bzw. den Vorhabenträger zu, die Ihnen selbstverständlich auch für ein persönliches Gespräch zu den aufgeführten Punkten und während der Bautätigkeiten jederzeit zur Verfügung stehen.

BUND Ortsgruppe Brüel, 19412 Brüel

Stadtvertreter Brüel
19412 Brüel

über das
Amt Sternberger Seenlandschaft
Am Markt 1

19406 Sternberg



Bund für Umwelt
und Naturschutz
Deutschland

BUND Ortsgruppe Brüel
des BUND Landesverbandes
Mecklenburg-Vorpommern e.V.

Ansprechpartner: Kurt Meyer
Auf dem Lehmberg 8 in 19412 Thurow
E-Mail: meyerkurt1@t-online.de

Brüel, den 11.11.2021

Stellungnahme zum Bebauungsplans Nr. 9 - „Wiesenweg“ in 19412 Brüel

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Auftrag der BUND-Ortsgruppe Brüel und im Namen des BUND Landesverbandes MV teile ich Ihnen folgende Bedenken und Hinweise zum o. g. Bebauungsplans mit:

Im Wiesenweg in der Kleinstadt Brüel wurde die Erweiterung eines bestehenden Wohngebietes um ca. 5000 m² geplant. Hierzu soll vorhandenes Gartenland in Bauland umgewandelt werden. Mit der geplanten Überbauung werden Flächen versiegelt, welche für die Natur und Umwelt sehr wertvoll sind. Das führt zu einer weiteren Zurückdrängung der heimischen Natur, denn den hier wildlebenden Tierarten wird vorhandener Lebensraum genommen, was zu einem Verlust von Tieren und weiterem Artenrückgang führen wird bzw. kann. Die vorhandenen Kleingartenstrukturen sichern vielen unseren heimischen Tierarten einen hochwertigen Lebensraum. Veränderungen und jeder Eingriff müssen deshalb überlegt und mit sorgfältigen Vorbereitungen durchgeführt werden.

Es wurden bereits auf den geplanten Baugrundstücken vorbereitende Bauarbeiten vorgenommen, die das Vorhandensein von heimischen Tierarten, im Nachhinein betrachten, zum jetzigen Zeitpunkt ausschließen. Wir bitten deshalb, während den zukünftigen Bauphasen strengstens darauf zu achten, dass keine wildlebenden Tiere auf die Baugrundstücke gelangen und gefährdet bzw. getötet werden.

Die naheliegenden Feuchtwiesen, der Grundwasserteich und die Entwässerungsgräben befinden sich in einem Biotopverbund und sind einzeln und zusammen geschützte Lebensräume. Deshalb weisen wir darauf hin, dass die geplanten Bauarbeiten keine Veränderungen und Beeinträchtigungen auf diese naheliegenden Lebensräume auslösen dürfen. Die geplanten und bereits teilweise durchgeführten Bodenerhöhungen und Bodenvertiefungen bzw. Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen andere Grundstücke und Flächen nicht gefährden. Sie dürfen auch keinen Grundwasserspiegelanstieg oder keine Grundwasserspiegelabsenkung zur Folge haben.

BUND Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e.V.
Anerkannter Naturschutzverband nach § 3 des Umweltrechtsbehelfsgesetzes
Spendenkonto: Sparkasse Mecklenburg-Schwerin (BLZ, 140 520 00) Konto-Nr. 37 003 3370
Girokonto: Sparkasse Mecklenburg-Schwerin (BLZ, 140 520 00) Konto-Nr. 36 006 0145

3.4 BUND Ortsgruppe Brüel

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Der Hinweis zur Versiegelung von Flächen und dem damit einhergehenden Verlust von Lebensraum für Tiere wird zur Kenntnis genommen. Artenschutzrechtliche Belange wurden in der Planung berücksichtigt. Ein entsprechender Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde erarbeitet. Das ehemalige Gartenland unterlag einer intensiven Bewirtschaftung in Verbindung mit Anlagen für die Haltung von Klein- bzw. Nutztieren. Eine Inanspruchnahme von innerörtlichen siedlungsgeprägten Flächen zu Zwecken der Wohnbebauung ist der Neuinanspruchnahme von noch unbelasteten Flächen vorzuziehen und ist planerischer Leitgedanke.

Der nebenstehende Hinweis wird in der Planung berücksichtigt und findet seinen Niederschlag in den artenschutzrechtlichen Hinweisen im Text-Teil B (Absammeln, bei Funden Amphibienschutzzaun). Er ist im Rahmen der Baumaßnahmen zu beachten. Die Umsetzung erforderlicher Maßnahmen wird zudem im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Brüel und dem Investor geregelt.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist im Rahmen der Baumaßnahmen zu beachten. Die benannten Bereiche befinden sich außerhalb des B-Plan-Gebietes / des planungsrechtlichen Innenbereiches. Im Außenbereich sind keine Bau- und Lagertätigkeiten zulässig. Eingriffe in den Grundwasserhaushalt bedürften einer Genehmigung und wären bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt besteht kein Erfordernis eines Ausnahmeantrages.

Für den Flächenverlust und für die Eingriffe wurden bisher keine ausreichenden Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Deshalb schlagen wir vor, dass auf den einzelnen Baugrundstücken naturnahe Randbereiche angelegt werden müssen, um Strukturverbindungen und neue Lebensräume für die heimischen Wildtierarten zu schaffen. Wir empfehlen, die beiden nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke (für die noch keine geologischen Gutachten erstellt wurden) naturnah zu belassen und somit die Entwicklung natürlicher Lebensräume, eventuell mit der Schaffung einer Mulde für eine neue Teichentstehung, zuzulassen.

Wenn die neuen Baugrundstücke geplant sind, weil ein Wohnen in der Natur gewünscht wird, dann sollte es kein Problem sein, den heimischen wildlebenden Pflanzen- und Tierarten Möglichkeiten zum Dasein zu geben und deren Entwicklung zu fördern.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag der BUND-Ortsgruppe Brüel



Kurt Meyer

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund des gewählten Planverfahrens nach § 13a BauGB (B-Plan der Innenentwicklung) sind eine Eingriffsbilanzierung und damit notwendige Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich. Zur Nachverdichtung/Wiedernutzbarmachung von Innenbereichsflächen in begrenztem Umfang (i.d.R. bis 20.000 m² Grundfläche) ist dies ausdrücklicher Wille des Gesetzgebers. Die Schaffung naturnaher Bereiche auf den Grundstücken ist jederzeit möglich, liegt aber im Ermessen der jeweiligen Grundstückseigentümer. Mit der Planung folgt die Stadt Brüel dem planerischen Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“, worin sich insbesondere auch Aspekte des Natur- und Umweltschutzes widerspiegeln. Durch eine Nachverdichtung der innerörtlichen siedlungsgeprägten Flächen soll die Inanspruchnahme von naturnäheren Freiflächen an anderer Stelle vermieden werden. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 wird aber auf eine Begrenzung der Grundstücksüberbauung hingewirkt, so dass über die Hälfte der jeweiligen Baugrundstücke als unversiegelte Flächen anzulegen bzw. zu bewahren sind.