

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

Auftraggeber:

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

Auftragnehmer:

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

# Begründung

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

### „Wohngebiet Mühlenberg“

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

## 1.0 Vorbemerkungen

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

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

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

Das Gebiet der Stadt Brüel hat eine flächenmäßige Ausdehnung von ca. 27,3 km<sup>2</sup>. 2.566 Einwohner, Stand 31.12.2016, leben im Stadtgebiet, dies entspricht einer Bevölkerungsdichte von ca. 94 Einwohnern je km<sup>2</sup>.

### 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 Brühl 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 Brühl 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 Brühl waren: (Aufzählung der Änderungspunkte aus den Beschlussvorlagen)

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

Der Beschluss wurde am 20.05.1999 gefasst.

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

## 2.0 Planungsgrundlagen

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

## 3.0 Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I.S. 587)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I.S.3786)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnatur-schutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landes-naturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221)
- Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. 2015 M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I.S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.Mai 2017 (BGBl.,I S. 1057).
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung – KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Plansicherstellungsgesetz - PlanSIG) vom 20. Mai. 2020 (BGBl.I.S.1041)

## **4.0 Bestandteile des Bebauungsplanes**

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

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

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

## **5.0 Planungsanlass**

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

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

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

## **5.1 Raumordnerische Grundsätze**

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

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

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

## **5.2 Stellungnahme der Raumordnungsbehörde**

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

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

## **6.0 Der Flächennutzungsplan**

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

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

## **7.0 Grundsätze des Immissionsschutzes**

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

## **8.0 Das Plangebiet**

### **8.1 Die räumliche Lage**

Die Stadt Brüel befindet sich ca. 20 km nordöstlich von Crivitz, ca. 10 km nordwestlich von Sternberg bzw. 25 km nordöstlich der Landeshauptstadt Schwerin. Das Plangebiet befindet sich am südlichen Stadtrand von Brüel. Die Stadt Brüel ist verwaltungstechnisch im Amt Sternberger Seenlandschaft organisiert und befindet sich im Territorium des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Die Stadt hat eine flächenmäßige Ausdehnung von ca. 27,3 km<sup>2</sup>.

### **8.2 Eigentumsverhältnisse**

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

### **8.3 Der Geltungsbereich/angrenzende Nutzungen**

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

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

#### **8.4 Bisherige Nutzung des Plangebietes**

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

#### **8.5 Topografische Verhältnisse**

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

Für den Bebauungsplan liegt kein Baugrundgutachten vor.

##### **Hinweis:**

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

#### **8.6 Vorhandene Bebauungen und Strukturen**

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

#### **8.7 Verträglichkeit und Eingriffserheblichkeit**

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

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

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

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



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

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

## **8.8 Erschließungsanlagen - Bestand**

### **A) Verkehrliche Erschließung**

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

### **Öffentlicher Personennahverkehr – ÖPNV**

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

### **B) Technische Erschließung / Versorgungsanlagen**

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

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

## **8.9 Altlasten**

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

## **8.10 Baudenkmäler und Bodendenkmalschutz**

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

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

## 9.0 Städtebauliche Planung - Inhalt des Bebauungsplanes

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

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

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

## 9.1 Entwicklungsziel / Maßnahmen des Bebauungsplanes

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

### Reine Wohngebiete:

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

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

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

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

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

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

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

### Erschließung

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

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

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

### **Grünstrukturen**

Grünflächenstrukturen wurden neu geordnet und der Örtlichkeit angepasst.

## **9.2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **Bauweise** (§9(1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

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

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

Eine nicht eindeutige Festsetzung zu Nebenanlagen wurde gestrichen.

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

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

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

## **9.3 Leitungsrechte**

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

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

## **9.4 Erschließung**

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

### **9.4.1 Äußere Verkehrserschließung**

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

komplett angebunden. Die Stadt Brüel hat zur Sicherstellung einer funktionierenden verkehrlichen Erschließung ein Verkehrskonzept erarbeiten lassen. Dieses liegt seit 02/2020 vor. Die den Planbereich der 5. Änderung des B-Planes betreffenden Inhalte wurden in die Planung übernommen.

#### **9.4.2 Innere Verkehrs- und Medienserschließung**

##### **Verkehr**

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

#### **9.5 Grünordnerische Betrachtungen und Festsetzungen**

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

##### **9.5.1 Ausführungen zum Umweltbericht**

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

Der Umweltbericht nennt die:

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

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

##### **9.5.2 Bestandsanalyse**

###### **Ausführungen zum Thema Wald**

Waldflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

###### **Ausführungen zum Thema Biotop**

Innerhalb des Änderungsgebietes befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotop. Beansprucht werden typische Biotop des Siedlungsbereiches. Dazu gehören gärtnerisch genutzte Freiflächen und Ruderalfluren. Gehölze wie Baumreihen entlang von Straßen sowie Baumgruppen auf den öffentlichen Grünflächen prägen das Plangebiet. Nach nunmehr 20 Jahren haben sich in den Baulücken Ruderalfluren entwickelt und eine beginnende Verbuschung mit Pioniergehölzen wie Kiefer, Birke und Weide wird deutlich.

## Ausführungen zum Thema Grünflächen

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

### 9.5.3 Entwicklungsanalyse, Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

- Während der Erdarbeiten ist eine Beeinträchtigung der Bäume auszuschließen. Oberirdische Teile der Gehölze dürfen nur durch Fachunternehmen zurückgeschnitten werden. Der Wurzelbereich der Bäume darf nicht mit Baumaschinen befahren werden; Bodenabtrag und Bodenauftrag im Wurzelbereich sind nicht zulässig (V 1).
- Um eine Gefährdung von Bäumen durch mögliche mechanische Schäden auszuschließen, ist ein Einzelstammschutz mit mindestens 2 m Höhe auf Polsterung im Umfeld von 1,5 m zum Bauvorhaben vorzusehen (S 1).
- Um einen Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v. a. Nestlingen) in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September zu verhindern, sind unvermeidbare Rodungsarbeiten als auch der Beginn der Erschließungsarbeiten (Bodenbrüter) außerhalb dieses Zeitraumes durchzuführen. Um einer Wiederbesiedlung durch Bodenbrüter vorzubeugen, ist ein Brachliegen der Fläche über einen Zeitraum von mehr als 14 Tagen innerhalb der Brutzeit zu vermeiden. Die Arbeiten sind mit der Flächenherstellung zum Abfang der Zauneidechse abzustimmen (V<sub>AFB1</sub>).
- Anlage von Fangtrassen, Errichten des Reptilienschutzzaunes und evtl. Brutvogelvergrämungsstangen. Fang erfolgt ab Mitte/Ende April mit geeignetem Fachpersonal per Hand- und Kescherfang vor Eiablage bis spätestens Ende Mai und danach bis keine relevanten Nachweise von Individuen mehr geführt werden. Anschließend Verbringen der Tiere auf die im Vorfeld kurz- bzw. langfristig hergestellten Ausgleichsflächen im Süden des Plangebietes (CE<sub>AFB1</sub>). Um eine Wiederbesiedlung der jeweiligen Änderungsflächen während der Bauzeit zu vermeiden, ist der Reptilienschutzzaun über die Bautätigkeit zu belassen und stets funktionsfähig zu halten. Nach der Brutzeit/Abfang der Zauneidechse ist der Oberboden flach abzuschleppen, geeignete Strukturen sind zu entfernen. Die Maßnahme ist einer ökologischen Baubegleitung zu unterziehen (V<sub>AFB2</sub>).
- Um den Verlust von Lebensräumen der vorkommenden Brutvögel zu vermindern, erfolgt die Anlage einer freiwachsenden Hecke. An der östlichen Plangebietsgrenze und weiterführend in südliche Richtung wird eine zweireihige Hecke aus standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten gepflanzt (A<sub>AFB1</sub>/A 1).
- Auf 3.300 m<sup>2</sup> innerhalb und 8.830 m<sup>2</sup> außerhalb des Plangebietes sind als vorgezogene Artenschutzmaßnahmen Habitats für Zauneidechsen und Brutvögel herzustellen.

#### 9.5.4 Ausführungen zum Artenschutz

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

Um eine baubedingte Tötung von Zauneidechsen zu vermeiden, sind diese ab Anfang/Mitte April durch geeignetes Fachpersonal abzufangen (V<sub>AFB2</sub>) und auf geeignete Ausgleichsflächen (CE<sub>AFB1</sub>) 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 (CE<sub>AFB1</sub>).

Desweiterm erfolgt die Anlage einer freiwachsenden Hecke (A<sub>AFB1</sub>) angrenzend zur Maßnahme CE<sub>AFB1</sub> um den Verlust von Lebensräumen der vorkommenden Gebüschbrüter zu vermindern.

#### 9.5.5 Grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen

##### Kompensationsmaßnahmen:

##### **A 1: Anlage einer freiwachsenden Hecke**

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

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

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

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

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

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

Die Hecken sind mit einem Knotengeflechtzaun gegen Wildverbiss von mindestens 1,6 m Höhe zu schützen. Für die Pflanzung wird eine über 3 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt sowie die weitere 22-jährige dauerhafte Pflege.

##### **A 2: Anlage von naturnahen Wiesen auf Acker**

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

Die Ackerfläche mit einer Größe von 8.830 m<sup>2</sup> außerhalb des Geltungsbereichs ist langfristig als Habitat für Zauneidechsen und Brutvögel durch Aushagerung als naturnahe Wiese herzustellen. Eine regelmäßige, abschnittsweise Mahd (1/3 der Gesamtfläche pro Jahr je nach Wüchsigkeit der Fläche) ab September über einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren ist abzusichern. Das Mähgut ist abzutransportieren. Dadurch kann eine dauerhafte Funktion als Bodenbrüter- und Reptilienhabitat gewährleistet und eine mosaikreiche Halboffenlandschaft gesichert werden. Durch die Anlage von Lesestein- und Reisighaufen werden optimale Habitate geschaffen. Es

können auch Wurzelstöcke und -stubben als Sonnenplätze eingebracht werden. Diese sind gleichmäßig und in ausreichender Anzahl über die gesamte Fläche zu verteilen. Die Haufen sind in West Ostausrichtung so anzulegen, dass eine größtmögliche Erwärmung stattfinden kann (1 m x 1 (2) m breit). Die Steinhaufen sind bis 1 m tief und 1 m hoch auszubilden und kleinräumig mit nährstoffarmen Substraten anzufüllen. Der Erhalt ist über einen Zeitraum von 25 Jahren zu sichern. Ein konkretes Pflegeregime ist im Rahmen eines Flächenmonitoring festzulegen bzw. anzupassen.

#### **CEFAFB1: Schaffung eines Habitats für Zauneidechsen und Brutvögel**

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

Auf einer etwa 3.300 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> außerhalb des Geltungsbereichs ist langfristig als Habitat für Zauneidechsen und Brutvögel durch Aushagerung als naturnahe Wiese herzustellen. Eine regelmäßige, abschnittsweise Mahd (1/3 der Gesamtfläche pro Jahr je nach Wüchsigkeit der Fläche) ab September über einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren ist abzusichern. Das Mähgut ist abzutransportieren. Dadurch kann eine dauerhafte Funktion als Bodenbrüter- und Reptilienhabitat gewährleistet und eine mosaikreiche Halboffenlandschaft gesichert werden. Durch die Anlage von Lesestein- und Reisighaufen werden optimale Habitate geschaffen. Es können auch Wurzelstöcke und -stubben als Sonnenplätze eingebracht werden. Diese sind gleichmäßig und in ausreichender Anzahl über die gesamte Fläche zu verteilen. Die Haufen sind in West- Ostausrichtung so anzulegen, dass eine größtmögliche Erwärmung stattfinden kann (1 m x 1 (2) m breit). Die Steinhaufen sind bis 1 m tief und 1 m hoch auszubilden und kleinräumig mit nährstoffarmem Substrat anzufüllen. Der Erhalt ist über einen Zeitraum von 25 Jahren zu sichern. Ein konkretes Pflegeregime ist im Rahmen eines Flächenmonitoring festzulegen bzw. anzupassen. Vor Beginn der Brutsaison ist die Fläche mit einem Reptilienschutzzaun einzäunen, dieser ist bis zur Besatzfähigkeit der Fläche funktionstüchtig zu halten. Protokollierung und Monitoring der Umsiedlung, regelmäßige Rücksprachen/ Abstimmungen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde. (CEFAFB1/A 2).

#### **Anlage von Feldgehölzhecken**

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

Pflanzliste Feldgehölzhecke:

Heister:

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

Sträucher

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

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

#### **Vorgartenbereiche**

Die Gestaltung der Vorgartenbereiche wurde zur Wahrung eines ausgewogenen Siedlungsbildes präzisiert. Bekiesungen (Schottergärten) wurden als unzulässig erklärt, weil diese im Siedlungsraum untypisch sind und zu einer Verschlechterung des Mikroklimas beitragen.

## 9.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### Fassadengestaltung

( 86 (1) 1 LBauO MV)

Eine nicht eindeutige Farbtonfestsetzung wurde gestrichen.

### Dachgestaltung

(§86 (1) 1 LBauO M-V)

Die Materialangabe wurde in Tonpfannen präzisiert.

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

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

### Einfriedungen

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

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

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

## 10. Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

### Naturdenkmale:

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

### Bodendenkmale:

Bodendenkmäler sind z. Z. nicht angezeigt.

### Baudenkmale:

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

## 11. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

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

## 12. Flächenbilanz

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



### 13. Verfahrensstand

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

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung wurde im Rahmen der Einholung der landesplanerischen Hinweise beteiligt. Die Stellungnahme vom **12.06.2019** liegt vor. Es stehen keine raumordnerischen Belange der Planung entgegen.

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

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

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

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

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

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

Im Rahmen der Offenlage wurden ...../..... Bedenken geäußert und vorgebracht.

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

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

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

aufgestellt:	18.05.2018
fortgeschrieben:	15.02.2019
	11.04.2019
	13.05.2020
	29.06.2020

Brüel,.....  
(Ort, Datum)

Liese  
(Bürgermeister)

.....  
(Siegel)

**Anlage 1**

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

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

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