

Vorlage für Gemeinde Brunn

öffentlich

VO-32-BO-2019-369--1

Satzung über den B-Plan Nr. 3 "Alte Gärtnerei Brunn" der Gemeinde Brunn -

1. Abwägungsbeschluss

2. Satzungsbeschluss

3. Berichtigung des Flächennutzungsplans

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich Bau und Ordnung <i>Bearbeitung:</i> Alexander Diekow	<i>Datum</i> 16.06.2021 <i>Verfasser:</i>
<i>Beratungsfolge</i> Gemeindevertretung der Gemeinde Brunn (Entscheidung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i> Ö/N Ö

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Brunn hat am 14.05.2019 die Einleitung des Bauleitplanverfahrens zur Erstellung der Satzung über den B-Plan Nr. 3 "Alte Gärtnerei Brunn" der Gemeinde Brunn beschlossen (Aufstellungsbeschluss).

In der Zeit vom 04.11.2019 bis einschließlich 05.12.2019 fand die 1. Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zum ersten Entwurf des Bebauungsplans statt. Danach erfolgte die Ausarbeitung des geänderten Entwurfs. Dieser wurde in der 2. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 08.02.2021 bis einschließlich 10.03.2021 ausgelegt.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind nunmehr untereinander und gegeneinander gerecht abzuwegen (§ 1 Abs.7 und § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB). Dazu wurde ein entsprechender Abwägungsvorschlag (*Anlage 1*) erarbeitet. Dieser wird hiermit der Gemeindevertretung Brunn zur Beratung und Entscheidung vorgelegt (**Abwägungsbeschluss**).

Im Ergebnis der Abwägung ist keine erneute Auslegung erforderlich, so nunmehr als letzter Schritt der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden kann (**Satzungsbeschluss**). Zeitgleich ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Mitwirkungsverbot:

Aufgrund des § 24 (1) Kommunalverfassung ist kein Mitglied des Gremiums von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Brunn beschließt:

Abwägungsbeschluss:

1. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bzw. der Öffentlichkeit wurden unter Beachtung des Abwägungsgebotes entsprechend den jeweiligen Empfehlungen in der Abwägungstabelle (*Anlage 1*) geprüft.
2. Den Abwägungsvorschlag und das Abwägungsergebnis (*Anlage 1*) macht sich die Gemeinde zu eigen. Sie sind Bestandteil des Beschlusses. Das Amt Neverin wird beauftragt die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die betroffene Öffentlichkeit von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Satzungsbeschluss:

3. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Brunn beschließt die vorliegende Fassung (Mai 2021) der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Alte Gärtnerei“ bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen (*Anlage 2*) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. Die Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Mai 2021, *Anlage 3*) gebilligt.
4. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan mit der Begründung ist nach § 10a Abs. 1 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

Berichtigung des Flächennutzungsplans

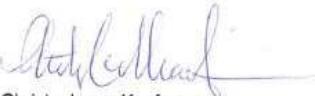
5. Mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wird zugleich bekannt gemacht, dass der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des B-Plans Nr. 3 „Alte Gärtnerei“ angepasst wird. Der derzeit geltende Flächennutzungsplan weist die markierte Fläche als "Dorfgebiet" aus. Die Fläche wird künftig als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.
Mit der Bekanntmachung wird die Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Brunn (*Anlage 4*) rechtswirksam.

Finanzielle Auswirkungen

	Ja	
x	Nein	

Anlage/n

1	Anlage 1 - Abwägungstabelle anonym (öffentlich)
2	Anlage 2 - B-Plan (öffentlich)
3	Anlage 3 - Begründung (öffentlich)
4	Anlage 4 - Berichtigung FNP (öffentlich)

Stellungnahme Nr. 1 Amt für Raumordnung und Landesplanung	Abwägung
<p>Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte</p>  <p>Amt für Raumordnung und Landesplanung, Holmut-Just-Str. 4 · 17036 Neubrandenburg</p> <p>Amt Neverin Bau und Ordnung Dorfstraße 36 17039 Neverin</p> <p>per E-Mail: a.diekow@amtneverin.de</p> <p>Bearbeiter: [REDACTED] Telefon: [REDACTED] E-Mail: [REDACTED]</p> <p>ROK-Reg.-Nr.: 4_026/19 Datum: 05.02.2021</p> <p>Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 3 „Alte Gärtnerei“ der Gemeinde Brunn, Landkreis Mecklenburgische Seenplatte</p> <p>Hier: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB</p> <p>Die angezeigten Planungsabsichten werden beurteilt nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß dem Landesplanungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LPIG M-V), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) vom 15.06.2011.</p> <p>Die Prüfung der Unterlagen hat Folgendes ergeben:</p> <p>Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte zu den Planungsinhalten des Bebauungsplans mit Schreiben vom 22.11.2019 eine landesplanerische Stellungnahme. In deren Ergebnis konnte eine Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung festgestellt werden. Die erneute Beteiligung erfolgt aufgrund einer Anpassung des Bebauungsplans. Es handelt sich hierbei um geänderte Baulinien/Baugrenzen sowie die Darstellung des Denkmals „Gutsanlage Brunn“. Diese Änderungen stellen keine neuen raumordnerisch relevanten Sachverhalte dar.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 3 „Alte Gärtnerei“ der Gemeinde Brunn entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.</p>  <p>Christoph von Kaufmann Leiter</p> <p>nachrichtlich: - Landkreis MSE, Regionalstandort Waren (Müritz), Bauamt / SG Kreisplanung (per E-Mail) - Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V, Referat 360 (per E-Mail)</p>	<p>TÖB Nr. 1: Amt für Raumordnung und Landesplanung vom 05.02.2021</p> <p>Die Ziele des Bebauungsplanes entsprechen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.</p>

Stellungnahme Nr. 2.1 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
<p>Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Der Landrat</p> <p>Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Postanschrift: PF 110264, 17042 Neubrandenburg</p> <p>Gemeinde Brunn über Amt Neverin Dorfstr. 36 17039 Neverin</p> <p>Regionalstandort /Amt /SG Waren (Müritz) /Bauamt /Kreisplanung Auskunft erteilt: [REDACTED]</p> <p>E-Mail: cindy.schulz@lk-seenplatte.de Zimmer: 332 Vorwahl 0395 Durchwahl [REDACTED] Internet: www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de</p> <p>Ihr Zeichen Ihre Nachricht vom [REDACTED] Mein Zeichen [REDACTED] Datum 22. April 2021</p> <p>Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Alte Gärtnerei" der Gemeinde Brunn</p> <p>hier: Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB</p> <p>Die Gemeindevertretung der Gemeinde Brunn hat die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Alte Gärtnerei“ beschlossen. Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte bereits.</p> <p>Im Ergebnis der im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurde eine erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.</p> <p>Der hierzu erarbeitete Entwurf wurde gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.</p> <p>Zu dem mir vorliegenden überarbeiteten Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Alte Gärtnerei“ der Gemeinde Brunn, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text sowie der Begründung (Stand: Oktober 2020) nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p> <p>I. Allgemeines/ Grundsätzliches</p> <p>1. Auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei beabsichtigte die Gemeinde Brunn die Entwicklung eines Wohngebietes mit insgesamt bis zu 14 Ein- und Doppelhäusern. Die Wohneinheiten werden dabei auf maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt. Die im nördlichen Plangebiet befindliche Fläche, welche bereits als wilder Parkplatz genutzt wird, soll planungsrechtlich als multifunktionaler Parkplatz gesichert werden. Neben der Parkplatznutzung sollen hier auf einzelne Veranstaltungen des Ortes stattfinden.</p>	<p>TÖB Nr. 2: Landkreis Mecklenburgische Seenplatte vom 22.10.2021</p> <p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Zu I. Allgemeines /Grundsätzliches</p>

Stellungnahme Nr. 2.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
<p>Mit dem o. g. Bebauungsplan der Gemeinde Brunn sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.</p> <p>Das Planverfahren beabsichtigte die Gemeinde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen. Hierzu bestehen von Seiten des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>2. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (<i>Anpassungspflicht</i> nach § 1 Abs. 4 BauGB).</p> <p>Eine aktuelle landesplanerische Stellungnahme vom 05. Februar 2021 liegt mir vor. Danach entspricht der o. g. Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.</p> <p>3. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (<i>Entwicklungsgebot</i>). Von diesem Grundsatz kann bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen (§ 8 Abs. 2 – 4 BauGB) gegebenenfalls abgewichen werden.</p> <p>Im seit September 2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Mecklenburg Strelitz-Ost, welchem die Gemeinde Brunn angehört, wird für den Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes ein Dorfgebiet konkret festgesetzt. Zudem wird ein Wasserwerk und die Trinkwasserschutzzone II dargestellt.</p> <p>Insofern ist festzustellen, dass die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Brunn, welche im vorliegenden Vorentwurf ein allgemeines Wohngebiet festsetzt, sich nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.</p> <p>Das Planverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt.</p> <p>Danach kann ein Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.</p> <p>Diese Berichtigung sollte dann jedoch unverzüglich vorgenommen werden, da sie andernfalls ihren Zweck verfehlten würde.</p> <p>Bei der Berichtigung handelt es sich lediglich um einen redaktionellen Vorgang. Es ist dennoch der Stadt zu empfehlen, in der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes auf die Berichtigung des Flächennutzungsplanes hinzzuweisen.</p> <p>II. Anregungen und Hinweise</p> <p>1. Aus denkmalpflegerischer Sicht wird der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Alte Gärtnerei“ grundsätzlich zugestimmt.</p> <p>Es wird unter folgenden Punkten um Korrektur gebeten:</p> <p>Punkt 1.6. Denkmalschutz: <u>Seite 9 der Begründung:</u></p>	<p>Zu 3.: Der Hinweis wird berücksichtigt. Mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes wird auf die Berichtigung des Flächennutzungsplanes hingewiesen.</p> <p>Zu II. Anregungen und Hinweise</p>

Stellungnahme Nr. 2.3 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
<p>Hinweis zum Umgang mit <u>Bodenmalen</u>. Hier wurde fälschlicherweise das Wort Baudenkmale verwendet.</p> <p>Der Hinweis auf § 11 DSchG M-V ist zu streichen und durch den unten folgenden Absatz zu ergänzen.</p> <p>Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Teilfläche des gekennzeichneten Bodendenkmals sichergestellt werden. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens 14 Tage vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.</p> <p><u>Seite 10 der Begründung</u></p> <p>Baudenkmale: Es wird hier auf Seite 10 zusätzlich um die nachrichtliche Übernahme der Genehmigungspflicht nach § 7 DSchG M-V wie folgt gebeten: Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung, wenn das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigt ist, sind genehmigungspflichtig. Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V die zuständige Behörde Genehmigungsbehörde.</p> <p>2. Aus naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sicht wird zum vorliegenden Entwurf des o. g. Bebauungsplanes folgende Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Gehölzschutz Den Ausführungen zum gesetzlichen Baum- und Alleenenschutz wird grundsätzlich gefolgt. Für Ersatzpflanzungen sollten jedoch keine mittelkronigen Züchtungen sondern die großkronige Wildform der Tilia cordata Verwendung finden. Vor Beginn von Rückbaumaßnahmen sowie bei der Fällung von Gehölzen sind diese auf das Vorhandensein von Lebenssspuren und auf das Vorhandensein lebender besonders geschützter Arten zu überprüfen. Diese Untersuchung ist durch ein in den Bereichen des Fledermaus- und Vogelschutzes erfahreneres Fachbüro vorzunehmen. Die Untersuchung hat durch Sicht- ggf. endoskopische Prüfung von Gebäudefugen und des Dachraumes sowie von Baumhöhlen auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu erfolgen. Ferner ist zu prüfen, ob Niststätten von Vögeln vorhanden sind. Sind Lebensstätten besonders geschützter Arten betroffen, ist bei der unteren Naturschutzbörde (UNB) des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte ein Antrag auf Ausnahme/ Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu stellen. Der Verlust von Niststätten von Höhlen- und Nischenbrütern an Gebäuden und in Bäumen ist entsprechend zu kompensieren. Die Fällung von Gehölzen sowie Gehölzrück schnitte sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 01. März zu realisieren.</p> <p>3. Aus wasserrechtlicher Sicht wird Folgendes angemerkt.</p> <p>Niederschlagswasser Die Niederschlagswasserbeseitigung soll über den Regenwassersammler in der Friedländer Straße in Brunn erfolgen. Für die Einleitung des Sammlers von Niederschlagswasser von der Ortsdurchfahrt und den angrenzenden Grundstücken besteht eine <u>wasserrechtliche Erlaubnis</u> aus dem Jahr 2018 (Az.: 662-NW-71019-02-2018). Erlaubnisinhaber ist das Straßenbauamt</p>	<p>Zu 1.: Die Begründung Seite 9 und 10 und die Hinweise im Plan werden entsprechend geändert und ergänzt.</p> <p>Zu 2: Dem Hinweis auf die Verwendung einer großkronigen Winterlindenart wird nicht gefolgt. Die von Hause aus individuelle und nur schwer vorhersehbare Kronenform bei Tilia Cordata stört bei der Verwendung in dem relativ engen Straßenraum. Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit, den Abständen zu den Gebäuden und aus Gestaltungsgründen wurde die Sorte Tilia Cordata 'Greenspire' ausgewählt. Sie gibt begleitet den Straßenraum in ruhiger Form und respektiert dabei die große Kastanie vor dem Gutshaus. Die Sorte Tilia Cordata 'Greenspire', eine amerikanische Linde ist ein mittelkroniger Baum mit einer Endhöhe von 13-20 m und einer Kronenbreite von 10-13 m. Die Krone ist regelmäßig, geschlossen und eiförmig. Die Sorte ist trockenheitsverträglicher und hitzeverträglicher als die Art und aus diesem Grund gut als Straßenbaum geeignet. Die folgenden Hinweise sind bereits im Planentwurf unter Hinweis Nr. 5 berücksichtigt.</p> <p>Zu 3.: Die Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>

Stellungnahme Nr. 2.4 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
<p>Neustrelitz, dies war damals mit der Gemeinde so abgestimmt. Durch die Erschließung des B-Plangebietes wird sich die genehmigte Einleitmenge erhöhen. Daher ist eine Änderung der bestehenden Erlaubnis in Absprache mit dem SBA Neustrelitz zu beantragen. Es ist zudem die Zustimmung des Wasser- und Bodenverbandes Untere Tollense/ Mittlere Peene ist einzuholen. Da es insbesondere 2011 in der Ortslage Brunn im Zusammenhang mit Starkregenereignissen bereits Probleme mit der Niederschlagswasserbeseitigung gab, ist die schadlose Abführung der Einleitmenge durch den Sammler und den Graben N30 bzw. den Parkteich im Zuge des Änderungsantrags der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis nachzuweisen. Zudem ist ein Nachweis der Belastung gemäß DWA-A102/DWA-M153 für die zusätzlichen angeschlossenen Flächen zu erbringen.</p>	<p>Im Zuge der Erschließungsplanung werden die notwendigen Nachweise und Anträge erbracht und gestellt. Der zuständige Wasser und Bodenverband ist am Verfahren beteiligt worden.</p>
<p>Für Rückfragen ist der Ansprechpartner ist Herr Munkelberg (Tel. [REDACTED] E-Mail: [REDACTED]).</p>	
<p>4. Seitens der unteren Bodenschutz-/ Abfallbehörde wird darauf hingewiesen, dass nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten hat, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.</p>	<p>Zu 4.: Die Hinweise auf die gesetzlichen Bestimmungen sind soweit es die Bauleitplanung betrifft beachtet. Die Bodenversiegelung und damit auch Verdichtung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 für Gebäude und mit Überschreitung durch Nebenanlagen vom maximal 0,6 entsprechend BauNVO begrenzt.</p>
<p>Soweit im Rahmen der Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.</p>	
<p>5. Von Seiten des bautechnischen Brandschutzes wird Folgendes bemerkt.</p>	
<p>Die Löschwasserversorgung soll durch eine vorhandene Zisterne und den Dorfteich abgesichert werden. An dem Dorfteich muss eine Entnahmestelle sowie eine Feuerwehrzufahrt mit Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr hergestellt werden.</p>	<p>Zu 5.: Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet erfolgt über eine angrenzend an das Plangebiet liegende Löschwasserentnahmestelle, die sich am Wohngebäude Wiesenstraße 1-4 befindet.</p>
<p>Für die Erschließungsstraßen des B-Plangebietes ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Amtsblatt M-V 2006 S. 597 Anhang E) zu beachten.</p>	
<p>6. Seitens der unteren Verkehrsbehörde wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein.</p>	<p>Zu 6.: Die Hinweise betreffen die Bauausführung.</p>
<p>Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.</p>	

Stellungnahme Nr. 2.5 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
<p>Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulsträger abzustimmen.</p> <p>Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Straßenverkehrsbehörde, Adolf-Pompe-Straße 12-15, 17109 Demmin, einzuholen.</p> <p>7. Seitens des Kataster- und Vermessungsamtes wird angemerkt, dass die Flurstücksnummern auf der Planzeichnung lesbar sein müssen.</p> <p>8. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sowie von Seiten des Gesundheitsamtes gibt es keine weiteren Anregungen oder Hinweise zu o. g. Bebauungsplan der Gemeinde Brunn.</p> <p>III. Sonstiges</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Widersprüche zwischen den einzelnen Festsetzungen sind auszuräumen. Insbesondere mache ich hierzu auf Nummer 5.6 'Ordnungswidrigkeiten' und die darin erfolgten Bezugnahmen auf die einzelnen Festsetzungen in den Nummern 5.2 bis 5.5 aufmerksam. <p>Im Auftrag</p> <p>gez. Cindy Schulz SB Bauleitplanung</p>	<p>Zu III Sonstiges.: Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Punkt Nummer 5.6 im Textteil des Planes Ordnungswidrigkeiten und die Bezugnahme wurde entsprechend angepasst.</p>

Stellungnahme Nr. 4.1 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
<p>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte</p> <p></p> <p>STALU Mecklenburgische Seenplatte Neustrelitzer Str. 120, 17033 Neubrandenburg</p> <p>Amt Neverin Der Amtsleiter Fachbereich Bau und Ordnung Dorfstraße 36 17039 Neverin</p> <p></p> <p>Telefon: [REDACTED] Telefax: [REDACTED] E-Mail: poststelle@stalums.mv-regierung.de</p> <p>Bearbeitet von: [REDACTED] Geschäftszeichen: [REDACTED] (bitte bei Schriftverkehr angeben)</p> <p>Neubrandenburg, 23.02.2021</p> <p>Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Alte Gärtnerei Brunn“ der Gemeinde Brunn</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>nach Prüfung der eingereichten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>1. Landwirtschaft und EU-Förderangelegenheiten</p> <p>Zum o. g. Vorhaben gibt es aus Sicht der Abteilung Landwirtschaft und EU-Förderangelegenheiten keine Bedenken oder Hinweise.</p> <p>2. Integrierte ländliche Entwicklung</p> <p>Zum o. g. Vorhaben gibt es aus Sicht der Abteilung Integrierte ländliche Entwicklung keine Bedenken oder Hinweise.</p> <p>3. Naturschutz, Wasser und Boden</p> <p>Das Vorhaben berührt weder ein der Zuständigkeit des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (STALU) Mecklenburgische Seenplatte unterliegendes Gewässer noch liegt es innerhalb eines GGB- oder Vogelschutzgebietes. Im Bereich des geplanten Vorhabens erfolgt gegenwärtig auch keine Planung oder Durchführung einer Altlastensanierung durch das STALU Mecklenburgische Seenplatte.</p> <p>Belange der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden sind deshalb nicht betroffen. Ob ein Altlastverdacht besteht, ist über das Altlastenkataster beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zu erfragen.</p>	<p>TÖB Nr. 4: Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte vom 23.02.2021</p> <p>Stellungnahme ohne Bedenken und Hinweisen</p>

Stellungnahme Nr. 4.2 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
<p>4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft</p> <p>Nach Prüfung der zur Beurteilung vorgelegten Unterlagen bestehen aus immissions- schutz- und abfallrechtlicher Sicht keine Einwände.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>Christoph Linke Amtsleiter</p>	

Stellungnahme Nr. 6 Landesamt für innere Verwaltung M-V	Abwägung
<p>Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern</p> <p>Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen</p> <p>Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin</p> <hr/> <p>Amt Neverin</p> <p>Dorfstraße 36 DE-17039 Neverin</p> <p>bearbeitet von: Telefon: Fax: E-Mail: Internet: Az:</p> <p>Schwerin, den 25.01.2021</p> <p>Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern hier: B-Plan Nr.3 Alte Gärtnerei Brunn</p> <p>Ihr Zeichen: 22.1.2021</p> <p>Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>Frank Tonagel</p>	<p>TÖB Nr. 6: Landesamt für innere Verwaltung M-V vom 25.01.2021</p> <p>Stellungnahme ohne Bedenken</p> <p>Der Hinweis wurde beachtet. Der Landkreis wurde am Verfahren beteiligt.</p>

Stellungnahme Nr. 7 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	Abwägung
<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Fontainengraben 200 • 53123 Bonn</p> <p>Amt Neverin Alexander Diekow Dorfstraße 36 17039 Neverin</p> <p>Nur per E-Mail a.diekow@amtneverin.de</p> <p>Aktenzeichen [REDACTED] Ansprechperson [REDACTED] Telefon [REDACTED] E-Mail [REDACTED] Datum: 25.01.2021</p> <p>Anforderung einer Stellungnahme; Gemeinde Brunn - BBP Nr. 3 "Alte Gärtnerei" Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Ihr Schreiben vom 22.01.2021 - Ihr Zeichen: Mail vom 22.02.2021</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Unsere Stellungnahme vom 07.11.2019 - Zeichen K-I-802-19-BBP bleibt weiterhin aufrecht erhalten.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>Sauer</p> <p>Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig</p>	<p>TÖB Nr. 7: Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 25.01.2021</p> <p>Stellungnahme ohne Einwände.</p> <p> BUNDESAMT FÜR INFRASTRUKTUR, UMWELTSCHUTZ UND DIENSTLEISTUNGEN DER BUNDESWEHR</p> <p>REFERAT INFRA I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn Postfach 29 63 53019 Bonn Tel. +49 (0) 228 5504-4569 Fax +49 (0) 228 55489-5763</p> <p>WWW.BUNDESWEHR.DE</p>

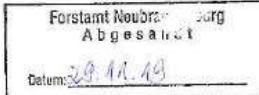
Stellungnahme Nr. 7 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	Abwägung
<p> Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Fontainengraben 200 • 53123 Bonn Amt Neverin Alexander Diekow Dorfstraße 36 17039 Neverin</p> <p>Nur per E-Mail a.diekow@amtneverin.de</p> <p>Aktenzeichen [REDACTED] Ansprechperson [REDACTED] Telefon [REDACTED] E-Mail [REDACTED] Datum: 07.11.2019</p> <p>Anforderung einer Stellungnahme;</p> <p>Satzung über den BBP Nr. 3 "Alte Gärtnerei Brunn" der Gemeinde Brunn Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) B Ihr Schreiben vom 30.10.2019 - Ihr Zeichen: Mail vom 30.10.2019 Uhrzeit 16:45</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Evtl. Antworten/ Rückfragen senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens K-I-802-19-BBP ausschließlich an die folgende Adresse: [REDACTED]</p> <p> BUNDESAMT FÜR INFRASTRUKTUR, UMWELTSCHUTZ UND DIENSTLEISTUNGEN DER BUNDESWEHR</p> <p>REFERAT INFRA I 3</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>Sauer</p> <p>Tel: +49 (0) 228 5504-4569 Fax: +49 (0) 228 55489-5763</p>	<p>TÖB Nr. 7: Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 07.11.2019</p> <p>Stellungnahme ohne Einwände</p>

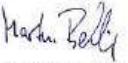
Stellungnahme Nr. 8 Straßenbauamt Neustrelitz	Abwägung
<p>Straßenbauamt Neustrelitz</p> <p>Strassenbauamt Neustrelitz · PF 1246 · 17222 Neustrelitz</p> <p>Amt Neverin Dorfstraße 36 17039 Neverin</p> <p></p> <p>Bearbeiter: [REDACTED] Telefon: [REDACTED] Mail: [REDACTED] Az: [REDACTED]</p> <p>Neustrelitz, den 03. Februar 2021 Tgb.-Nr. <u>237 / 2021</u></p> <p>000670 05.FEB.21</p> <p>Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Alte Gärtnerei Brunn“, Gemeinde Brunn Ihre Email vom 22. Januar 2021</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Unterlagen zum o. a. Entwurf des Bebauungsplanes habe ich bezüglich der vom Straßenbauamt Neustrelitz zu vertretenden Belange geprüft.</p> <p>Der Geltungsbereich liegt nicht an einer Bundes- oder Landesstraße, so dass die Zuständigkeit des Straßenbauamtes Neustrelitz nicht berührt wird.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung erfolgt über gemeindliche Straßen.</p> <p>Insofern gibt es seitens der Straßenbauverwaltung keine Bedenken zum vorgelegten Entwurf mit dem Stand Oktober 2020 der Gemeinde Brunn.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p> Karsten Sohrweide</p>	<p>TÖB Nr. 8: Straßenbauamt Neustrelitz vom 03.02.2021</p> <p>Stellungnahme ohne Bedenken</p>

Stellungnahme Nr. 9.1 Landesforst M-V	Abwägung
<p> L a n d e s f o r s t Mecklenburg-Vorpommern - Anstalt des öffentlichen Rechts - Der Vorstand</p> <p>001059 26.FEB.21</p> <p>Forstamt Neubrandenburg • Oelmühlenstraße 3 • 17033 Neubrandenburg</p> <p>Amt Neverin FB Bau und Ordnung Dorfstr. 36 17039 Neverin</p> <p></p> <p>Forstamt Neubrandenburg</p> <p>Bearbeitet von: [REDACTED] Telefon: [REDACTED] Fax: [REDACTED] E-Mail: [REDACTED] Aktenzeichen: [REDACTED] (bitte bei Schriftverkehr angeben)</p> <p>Neubrandenburg, den 24.02.2021</p> <p>Satzung des B-Planes Nr.3 „Alte Gärtnerei Brunn“, der Gemeinde Brunn Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß §4 (2) und §2 (2) BauGB <i>hier: Stellungnahme Forstbehörde</i></p> <p>Sehr geehrter Herr Diekow,</p> <p>im Auftrag des Vorstandes der Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern nehme ich zu dem o.g. Bauantrag im Zuständigkeitsbereich des Forstamtes Neubrandenburg für den Gelungsbereich des Landeswaldgesetz MV (LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.Juli 2011 (GVOBI. M-V 2011, S. 870), letzte berücksichtigte Änderung: § 3 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBI. M-V S. 219) wie folgt Stellung:</p> <p>Unsere Behörde verbleibt bei den gemachten Aussagen in unserer Stellungnahme vom 26.11.2019.</p> <p>„Gemäß § 2 LWaldG ist Wald jede mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche unabhängig von Regelmäßigkeit und Art der Entstehung. Waldgehölze sind alle Waldbaum- und Waldstraucharten.“</p> <p>In der Regel ist Wald ein zusammenhängender Bewuchs mit Waldgehölzen mit einer Mindestflächengröße von 2.000 m², einer mittleren Breite von 25 Metern und einer mittleren Höhe von 1,5 Metern oder einem Alter von 6 Jahren.</p> <p>Nach der Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) vom 20. April 2005 (GVOBI. M-V 2005, S. 166), die zuletzt durch Verordnung vom 16. Oktober 2014 (GVOBI. M-V S. 601) geändert wurde, ist nach § 1 der WAbstVO M-V der gemäß §20 Abs.1 Satz 1 des LWaldG M-V bei der Errichtung baulicher Anlagen einzuhaltende Abstand zum Wald von 30 Metern (Waldabstand) von der baulichen Anlage bis zur Waldgrenze zu bemessen.</p> <p>Diese wird in Fällen des §2, Absatz 1 Satz 1 des Landeswaldgesetzes ab der Traufkante gebildet.</p>	<p>TÖB Nr. 9: Landesforst M-V vom 24.02.2021</p> <p>Stellungnahme ohne Bedenken</p>

Stellungnahme Nr. 9.2 Landesforst M-V	Abwägung
<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.3 „Alte Gärtnerei Brunn“ umfasst die Flurstücke 63/2, 65, 66/5, 66/6, 67 und Teile der Flurstücke 55 und 68 der Flur 2 der Gemarkung Brunn. Das vorgesehene Plangebiet ist ca. 1,69ha groß und befindet sich innerhalb der Ortschaft Brunn. Zusammenhängende Baumbestände, welche im Sinne des Landeswaldgesetzes Mecklenburg-Vorpommern als Wald zu klassifizieren wären, sind dort nicht vorhanden. Die Einhaltung des §20 LWaldG M-V mit der Waldabstandsregelung zu baulichen Anlagen von 30m ist somit nicht erforderlich. Unter Berücksichtigung, dass für den Bereich des B-Planes Nr.3 „Alte Gärtnerei“ keine Waldbe- troffenheit festgestellt wird, ist die Einhaltung des Waldabstandes nach §20 LWaldG M-V nicht relevant. Aus forstlicher Sicht sind durch die Planfestlegungen keine Konflikte im Sinne des LWaldG M-V ersichtlich. Aus diesem Grund wird durch unsere Behörde das Einvernehmen zum Bebauungsplan hergestellt.“</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p> Harald Menning Forstamtsleiter</p>	

Stellungnahme Nr. 9.1 Landesforst M-V	Abwägung
<p> L a n d e s f o r s t Mecklenburg-Vorpommern - Anstalt des öffentlichen Rechts - Der Vorstand</p> <p></p> <p>Forstamt Neubrandenburg : Oelmühlenstraße 3 · 17033 Neubrandenburg</p> <p>Amt Neverin FB Bau und Ordnung Dorfstr. 36 17039 Neverin</p> <p>Forstamt Neubrandenburg Bearbeitet von: [REDACTED] Telefon: [REDACTED] Fax: [REDACTED] E-Mail: [REDACTED] Aktenzeichen: [REDACTED] (Bitte bei Schriftverkehr angeben)</p> <p>Forstamt Neverin BO 03. DEZ. 2019 Zur Kenntnis: [REDACTED]</p> <p>Neubrandenburg, den 26.11.2019</p> <p>Satzung des B-Planes Nr.3 „Alte Gärtnerei Brunn“, der Gemeinde Brunn Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß §4 (2) und §2 (2) BauGB hier: Stellungnahme Forstbehörde</p> <p>009951 03 DEC 19</p> <p>Sehr geehrter Herr Diekow,</p> <p>im Auftrag des Vorstandes der Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern nehme ich zu dem o.g. Bauantrag im Zuständigkeitsbereich des Forstamtes Neubrandenburg für den Gelungsbereich des Landeswaldgesetzes MV (LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), letzte berücksichtigte Änderung: § 3 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219) wie folgt Stellung:</p> <p>Gemäß § 2 LWaldG ist Wald jede mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche unabhängig von Regelmäßigkeit und Art der Entstehung. Waldgehölze sind alle Waldbaum- und Waldstraucharten.</p> <p>In der Regel ist Wald ein zusammenhängender Bewuchs mit Waldgehölzen mit einer Mindestflächengröße von 2.000 m², einer mittleren Breite von 25 Metern und einer mittleren Höhe von 1,5 Metern oder einem Alter von 6 Jahren.</p> <p>Nach der Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) vom 20. April 2005 (GVOBl. M-V 2005, S. 166), die zuletzt durch Verordnung vom 16. Oktober 2014 (GVOBl. M-V S. 601) geändert wurde, ist nach §1 der WAbstVO M-V der gemäß §20 Abs.1 Satz 1 des LWaldG M-V bei der Errichtung baulicher Anlagen einzuhaltende Abstand zum Wald von 30 Metern (Waldabstand) von der baulichen Anlage bis zur Waldgrenze zu bemessen.</p> <p>Diese wird in Fällen des §2, Absatz 1 Satz 1 des Landeswaldgesetzes ab der Traufkante gebildet.</p> <p>Der Gelungsbereich des Bebauungsplanes Nr.3 „Alte Gärtnerei Brunn“ umfasst die Flurstücke 83/2, 85, 86/5, 86/6, 87 und Teile der Flurstücke 55 und 68 der Flur 2 der Gemarkung Brunn. Das vorgesehene Plangebiet ist ca. 1,69ha groß und befindet sich innerhalb der Ortschaft Brunn.</p>	<p>TÖB Nr. 9: Landesforst M-V vom 16.11.2019</p> <p>Stellungnahme ohne Bedenken</p>

Stellungnahme Nr. 9.2 Landesforst M-V	Abwägung
<p>Zusammenhängende Baumbestände, welche im Sinne des Landeswaldgesetzes Mecklenburg-Vorpommern als Wald zu klassifizieren wären, sind dort nicht vorhanden. Die Einhaltung des §20 LWaldG M-V mit der Waldabstandsregelung zu baulichen Anlagen von 30m ist somit nicht erforderlich. Unter Berücksichtigung, dass für den Bereich des B-Planes Nr.3 „Alte Gärtnerei“ keine Waldbe-troffenheit festgestellt wird, ist die Einhaltung des Waldabstandes nach §20 LWaldG M-V nicht relevant. Aus forstlicher Sicht sind durch die Planfestlegungen keine Konflikte im Sinne des LWaldG M-V ersichtlich. Aus diesem Grund wird durch unsere Behörde das Einvernehmen zum Bebauungsplan hergestellt.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p><i>P. Hartwig</i> Peter Hartwig Forstamtsleiter</p> <p> Forstamt Neubrandenburg Abgeschrift Datum: 29.11.19</p>	

Stellungnahme Nr. 10 IHK Neubrandenburg	Abwägung
<p> IHK Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern</p> <p>Bereich Wirtschaft und Standortpolitik</p> <p>IHK Neubrandenburg · PF 11 02 53 · 17042 Neubrandenburg</p> <p>Amt Neverin Fachbereich Bau und Ordnung Herrn Alexander Diekow Dorfstraße 36 17039 Neverin</p> <p> Amt Neverin 11. MRZ. 2021</p> <p>Ihr Ansprechpartner: [REDACTED] E-Mail: [REDACTED] Tel.: [REDACTED] Fax: [REDACTED]</p> <p>10. März 2021</p> <p>Bebauungsplan Nr. 3 „Alte Gärtnerei Brunn“ der Gemeinde Brunn Beteiligung als Träger öffentlicher Belange</p> <p>Sehr geehrter Herr Diekow,</p> <p style="text-align: center;">001328 11.MAR21</p> <p>vielen Dank für Ihr Schreiben vom 22. Januar 2021, mit dem Sie um Stellungnahme zum Entwurf des o. g. Bebauungsplanes bitten.</p> <p>Nach Prüfung der Planunterlagen gibt es aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern keine Hinweise oder Anmerkungen zum Planungsstand.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>im Auftrag</p> <p> Marten Belling</p>	<p>TÖB Nr. 10: IHK Neubrandenburg vom 10.03.2021</p> <p>Stellungnahme ohne Bedenken</p>

**Stellungnahme Nr. 11.1 Wasser- und Bodenverband Untere Tollense/
Mittlere Peene**

Abwägung

**Wasser- und Bodenverband
Untere Tollense / Mittlere Peene**

Körperschaft des Öffentlichen Rechts
www.wby-untere-tollense-mittlere-peene.de

Geschäftsstelle Jarmen:
Aukancer Str. 10
17126 JARMEN
Tel.: 039997-3312-0
Fax: 039997-3312-13
E-Mail: WBV-AT-DM@WBV-MV.de
Deutsche Kreditbank AG
BIC BYLADEM1091
IBAN DE54 1203 0000 0900 3628

Volksbank Demmin eG
BIC GENODEF1DMJ
IBAN DE67 1309 1674 0100 0078 6

Amt Neverin
Bau und Ordnung
Dorfstraße 36

17039 Neverin



00053801.FEB.21

Ansprechpartner / in:
Durchwahl: [REDACTED]

Ihr Schreiben vom
22.01.2021

Ihr Zeichen
A. Diskow

Unser Zeichen
st

Ort, Datum
Jarmen, 28.01.2021

Entwurfsänderung Bebauungsplan Nr. 3 „Alte Gärtnerei Brunn“ der Gemeinde Brunn

hier: Stellungnahme Wasser- und Bodenverband „Untere Tollense / Mittlere Peene“

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Verbandes werden zur genannten Baumaßnahme keine Hinweise gegeben, bzw. Forderungen erhoben, da im festgelegten Geltungsbereich keine Gewässer II. Ordnung vorhanden sind.

Weiterhin sind für unseren Verband keine Änderungen zur vorangegangenen Stellungnahme vom 08.11.2019, die zu einer differenzierten Beurteilung der wasserwirtschaftlichen Situation führen würden, erkennbar.

Sollte die Maßnahme in einem für den WBV relevanten Umfang geändert oder erweitert werden, so ist der WBV erneut zu beteiligen.

Mit freundlichem Gruß

i.A. Stephan Stübe
Verbandsingenieur

TÖB Nr. 11: Wasser- und Bodenverband Untere Tollense/ Mittlere Peene vom 28.01.2021

Stellungnahme ohne Bedenken

**Stellungnahme Nr. 11.1 Wasser- und Bodenverband Untere Tollense/
Mittlere Peene**

Abwägung

Wasser- und Bodenverband
Untere Tollense / Mittlere Peene

Körperschaft des Öffentlichen Rechts
www.wbv-untere-tollense-mittlere-peene.de

Amt Neverin
Bau und Ordnung
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Amt Neverin
B2
11.NOV.2019
Zur Kenntnis: *NJ*

009308 11.NOV.19

Geschäftsstelle Jarmen:
Anklamer Str. 10
17126 JARMEN
Tel.: 039997-3312-0
Fax.: 039997-3312-13
E-Mail: WBV-AT-DM@WBV-MV.de

Deutsche Kreditbank AG
BIC BYLADEM1001
IBAN DE54 1203 0000 0000 3628 14

Volkspark Demmin eG
BIC GENODEF1DM1
IBAN DE07 LS09 1674 0100 0078 00

Ansprechpartner / In: [REDACTED]
Durchwahl: [REDACTED]

Ihr Schreiben vom
30.10.2019 Ihr Zeichen
A. Diekow Unser Zeichen
st Ort, Datum
Jarmen, 08.11.2019

TÖB Nr. 11: Wasser- und Bodenverband Untere Tollense/ Mittlere Peene vom 08.11.2019

Stellungnahme ohne Bedenken

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Alte Gärtnerei Brunn“ der Gemeinde Brunn

hier: Stellungnahme Wasser- und Bodenverband „Untere Tollense / Mittlere Peene“

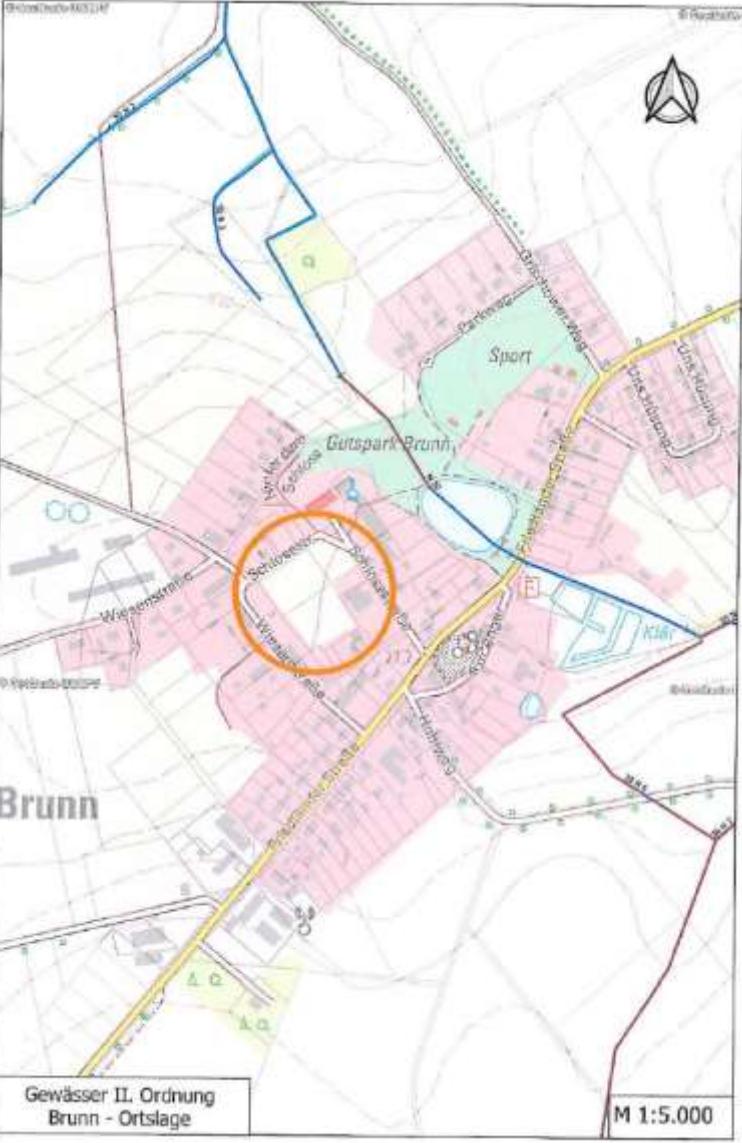
Sehr geehrte Damen und Herren,

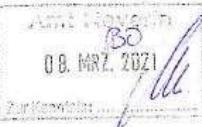
seitens des Verbandes werden zur genannten Baumaßnahme keine Hinweise gegeben, bzw. Forderungen erhoben, da im festgelegten Geltungsbereich keine Gewässer II. Ordnung vorhanden sind.

Sollte die Maßnahme geändert oder erweitert werden, so ist der WBV erneut zu beteiligen.

Mit freundlichem Gruß


i.A. Stephan Stübe
Verbandsingenieur

Stellungnahme Nr. 11.2 Wasser- und Bodenverband Untere Tollense/ Mittlere Peene	Abwägung
	

Stellungnahme Nr. 13 Deutscher Wetterdienst	Abwägung
<p>Deutscher Wetterdienst Wetter und Klima aus einer Hand</p> <p>DWD</p> <p>Deutscher Wetterdienst - Postfach 60 05 52 - 14406 Potsdam</p> <p>Amt Neverin Dorfstraße 36 17039 Neverin</p> <p>Ansprechpartner: [REDACTED] Telefon: [REDACTED] E-Mail: [REDACTED]</p> <p>Geschäftsführer: [REDACTED] Fax: [REDACTED]</p> <p>UST-ID: DE221783973</p> <p></p> <p>Zur Kenntnahme</p> <p>Stahnsdorf, 3. März 2021</p> <p>001276 09 MAR 21</p> <p>Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange</p> <p>Bebauungsplan Nr. 3 „Alte Gärtnerei Brunn“ der Gemeinde Brunn</p> <p>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p>Ihre Email vom 22.01.2021</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Im Namen des Deutschen Wetterdienstes (DWD) bedanke ich mich für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange am Genehmigungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 3 „Alte Gärtnerei Brunn“ der Gemeinde Brunn und nehme hierzu wie folgt Stellung.</p> <p>Das geplante Vorhaben beeinträchtigt nicht den öffentlich-rechtlichen Aufgabenbereich des Deutschen Wetterdienstes. Deshalb werden dagegen keine Einwände erhoben.</p> <p>Sofern Sie für Vorhaben in Ihrem Einzugsgebiet amtliche klimatologische Gutachten für die Landes-, Raum- und Stadtplanung, für die Umweltverträglichkeit (UVP) o. ä. benötigen, können Sie diese bei uns in Auftrag geben bzw. Auftraggeber in diesem Sinne informieren.</p> <p>Für Rückfragen stehen Ihnen die Ansprechpartner des DWD gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p> Leifheit Leiter Verwaltungsbereich Ost</p>	<p>TÖB Nr. 13: Deutscher Wetterdienst vom 03.03.2021</p> <p>Stellungnahme ohne Bedenken</p>

Stellungnahme Nr. 15 BUND	Abwägung
<p> BUND, Friedländer Straße 12, 17033 Neubrandenburg</p> <p>Amt Neverin Leitung Fachbereich Bau und Ordnung Alexander Diekow Dorfstraße 36 17039 Neverin</p> <p>Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland Friends of the Earth Germany</p> <p>Landesverband Mecklenburg-Vorpommern</p> <p>Neubrandenburg, 25.02.2021</p> <p>Beteiligung gemäß §4 Baugesetzbuch (BauGB) Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 3 „Alte Gärtnerei Brunn“</p> <p>Sehr geehrter Herr Diekow, im Auftrag des BUND Landesverbandes Mecklenburg-Vorpommern e.V. danke ich für die Beteiligung am Verfahren und nehme heute fristgerecht wie folgt Stellung:</p> <p>Wir nehmen den Bebauungsplan zur Kenntnis und bitten die folgenden Hinweise zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Wir regen an statt der gewählten Sorte <i>Tilia cordata Greenspire</i> „normale“ <i>Tilia cordata</i> zu pflanzen. Diese haben den Vorteil großkronige Bäume zu sein. Dadurch können mehr Schadstoffe aus der Luft gefiltert werden, im Sommer mehr Schatten und Feuchte gespendet werden, mehr Sauerstoff produziert werden und eher Lebensräume für kulturrefolgende Tierarten geschaffen werden.2. Beim Bau sind die Bestandsbäume entsprechend der DIN 18920 zu schützen.3. Neupflanzungen sind nach DIN 18916 und DIN 18915 auszuführen sowie nach DIN 18919 zu pflegen.4. Wir begrüßen die im B-Plan festgeschriebenen Naturschutzmaßnahmen. <p>Sollten uns Erkenntnisse aus aktuellen fachlichen Erhebungen zum Naturhaushalt vorliegen, die Auswirkungen auf die vorliegende Planung besitzen können, behalten wir uns weiteren Vortrag vor.</p> <p>Wir bitten Sie, uns weiterhin gemäß § 4 BauGB am Verfahren zu beteiligen und uns über das Abwägungsergebnis zu informieren.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p><i>I.A. Käbelmann</i> I.A. Gordon Käbelmann BUND-Neubrandenburg</p>	<p>TÖB Nr. 15: BUND vom 25.02.2021</p> <p>Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt.</p> <p>Zu 1. Dem Hinweis auf die Verwendung einer großkronigen Winterlindenart wird nicht gefolgt. Die von Hause aus individuelle und nur schwer vorhersehbare Kronenform bei <i>Tilia cordata</i> stört bei der Verwendung in dem relativ engen Straßenraum. Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit, den Abständen zu den Gebäuden und aus Gestaltungsgründen wurde die Sorte <i>Tilia Cordata 'Greenspire'</i> ausgewählt. Sie gibt begleitet den Straßenraum in ruhiger Form und respektiert dabei die große Kastanie vor dem Gutshaus. Die Sorte <i>Tilia Cordata 'Greenspire'</i>, eine amerikanische Linde ist ein mittelkroniger Baum mit einer Endhöhe von 13-20 m und einer Kronenbreite von 10-13 m. Die Krone ist regelmäßig, geschlossen und eiförmig. Die Sorte ist trockenheitsverträglicher und hitzeverträglicher als die Art und aus diesem Grund gut als Straßenbaum geeignet.</p> <p>Zu 2. und 3.: Die Hinweise auf einzuhaltende Regeln werden bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt.</p>

Stellungnahme Nr. 17 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland	Abwägung
<p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Eckdrift 81 * 19061 Schwerin</p> <p>Amt Neverin - Alexander Diekow Dorfstraße 36 17039 Neverin</p> <p>Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00977416 E-Mail: [REDACTED] Datum: 04.03.2021 Gemeinde Brunn, Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Alte Gärtnerei Brunn“ im Ortsteil Brunn</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 22.01.2021.</p> <p>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:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU [REDACTED] [REDACTED]</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none">• Kabelschutzanweisung Vodafone• Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland• Zeichenerklärung Vodafone• Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland <p>Freundliche Grüße Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH</p> <p>Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.</p>	<p>TÖB Nr. 17: Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland vom 04.03.2021</p> <p>Stellungnahme ohne Bedenken</p> <p>Von: Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland Gesendet: 04.03.2021 16:26 An: Diekow Alexander (22) Betreff: Stellungnahme S00977435, VF und VFKD, Gemeinde Brunn, Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Alte Gärtnerei Brunn“ im Ortsteil Brunn</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Eckdrift 81 * 19061 Schwerin</p> <p>Amt Neverin - Alexander Diekow Dorfstraße 36 17039 Neverin</p> <p>Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00977435 E-Mail: TDRA-O.-Schwerin@vodafone.com Datum: 04.03.2021 Gemeinde Brunn, Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Alte Gärtnerei Brunn“ im Ortsteil Brunn</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 22.01.2021.</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel 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.</p> <p>Freundliche Grüße Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH</p> <p>Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.</p>

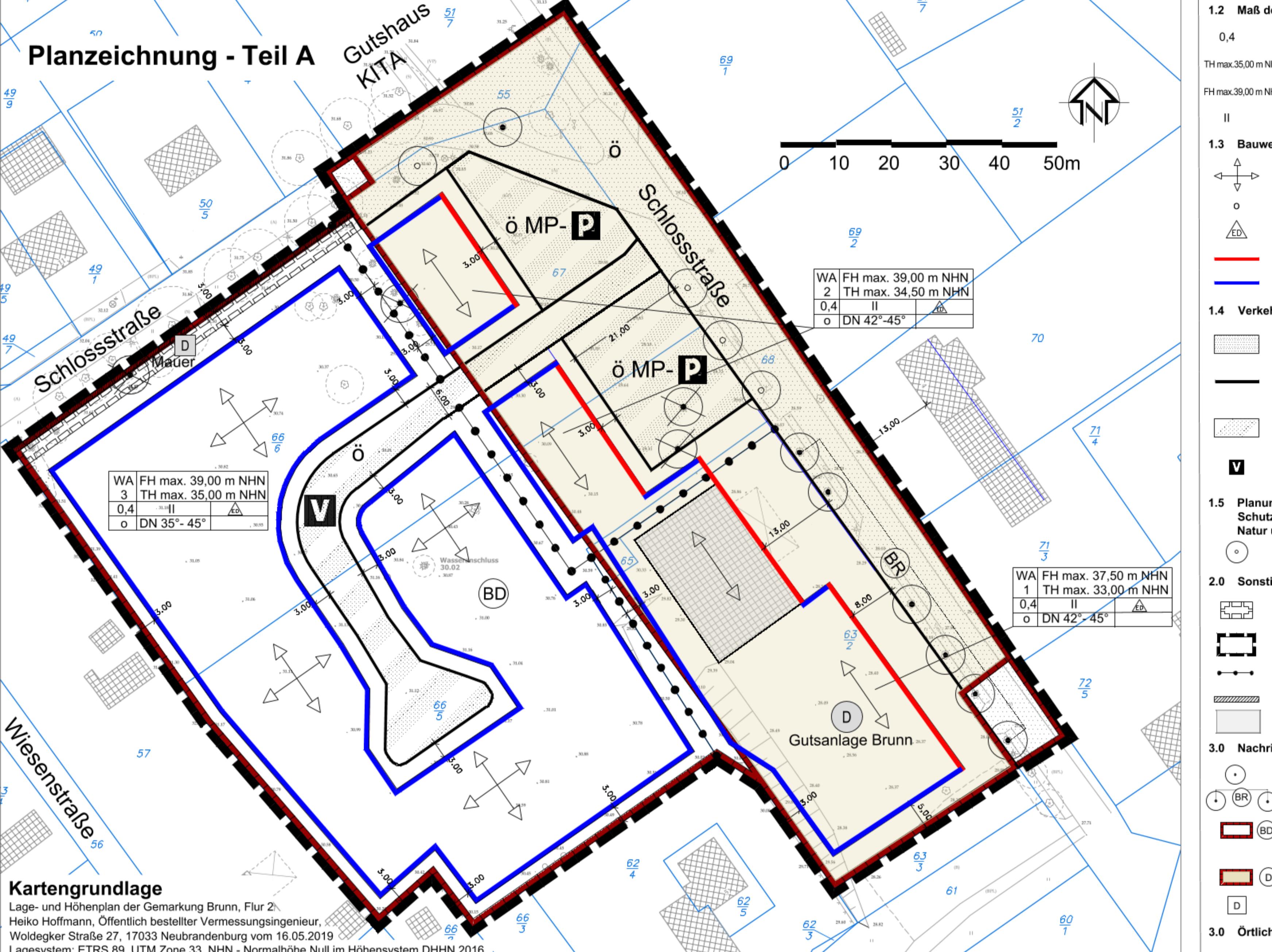
Stellungnahme Nr. 21.1 Telefonica Germany GmbH & Co. OHG	Abwägung
<p>Von: O2-MW-BIMSCHG Gesendet: 26.02.2021 12:02 An: Diekow Alexander (22) Betreff: Stellungnahme Richtfunk: B-Plan Nr. 3 "Alte Gärtnerei Brunn" der Gemeinde Brunn Anlagen: A04242.PNG</p> <p>Telefonica</p> <p>Betrifft hier Richtfunk von Telefonica o2</p> <p>IHR SCHREIBEN VOM: 22.01.2021 IHR ZEICHEN: B-Plan Nr. 3 "Alte Gärtnerei Brunn" der Gemeinde Brunn</p> <p>Sehr geehrter Herr Diekow,</p> <p>die Überprüfung Ihres Anliegens ergab, dass auch weiterhin keine Belange von Seiten der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG zu erwarten sind. Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigelegt zur E-Mail ein digitales Bild. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezzeichnet.</p> <p>B-Plan Nr. 3 "Alte Gärtnerei Brunn" der Gemeinde Brunn</p>  <p>Sollten sich noch Änderungen der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.</p>	<p>TÖB Nr. 21: Telefonica Germany GmbH & Co. OHG vom 26.02.2021</p> <p>Stellungnahme ohne Bedenken</p>

Stellungnahme Nr. 21.2 Telefonica Germany GmbH & Co. OHG	Abwägung
<p>Bei Fragen, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen / Yours sincerely</p> <p>i.A. Michael Rösch Projektleiter Request Management / Behördenengineering</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Projektassistentin Behördenengineering</p> <p>Bei Telefonica Germany GmbH & Co. OHG zu erreichen unter: Behördenengineering, Südwestpark 35, Zimmer 2.1.15, 90449 Nürnberg Michael Rösch telefonisch erreichbar unter Mobil: Sabine Schoor telefonisch erreichbar unter Mobil: [REDACTED] mail: [REDACTED]</p> <p>Anfragen zu Stellungnahmen für Telefonica & E-Plus gerne an: [REDACTED] oder auf dem Postweg an: [REDACTED]</p>	

SATZUNG DER GEMEINDE BRUNN

Bebauungsplan Nr. 3 "Alte Gärtnerei"

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB



Text (Teil B)

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.1 Nr.6 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorliegend dem Wohnen.

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebäetes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2 Im gesamten allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 Abs. 1 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit einer Fläche von 700 m² bestimmt.

2.2 Pro Wohngebäude sind nur eine Wohnung und eine untergeordnete Einliegerwohnung zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksfläche/ Nebenanlagen, Garagen §§ 12, 14, 23 BauNO, § 9 Abs.1 Nr.4 und Nr.11 BauGB

3.1 Nebengebäude im Sinne von § 14 BauNVO, sowie Garagen und Carports im Sinne § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und erst ab der Flucht der Hauptgebäude zurückgesetzt zur Straße und zur Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung zulässig.

4. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft §§ 1a Abs.3 und 9 Abs. 1 Nr.20 und 25 BauGB

4.1 Pflanzliste - Auf den im Plan festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind 3 Laubbäume - Winterlinde 'Tilia cordata' 'Greenspire' und 1 Birke 'Betula pendula' - Hochstamm; 3 x verpflanzt mit Drahtballen; STU 18 - 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.2 Anpflanzen von Sträuchern

Pro Grundstück sind auf einer Fläche von mindestens 20 m² Sträucher heimischer Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ein Ausfall ist auf gleicher Art in gleichem Umfang zu ersetzen.

Pflanzliste - Vorschlag: Hainbuche - *Carpinus betulus*, Immergrüner Liguster - *Ligustrum vulgare* 'Atrorivres', Schneeball - *Viburnum opulus*, Kornelkirsche - *Cornus mas*, Hundsrösse - *Rosa canina*, Beerenschräuber, Weigelie - *Weigelia* in Sorten, Sommerflieder - *Buddleja* in Sorten, Salweide - *Salix* in Sorten.

5. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

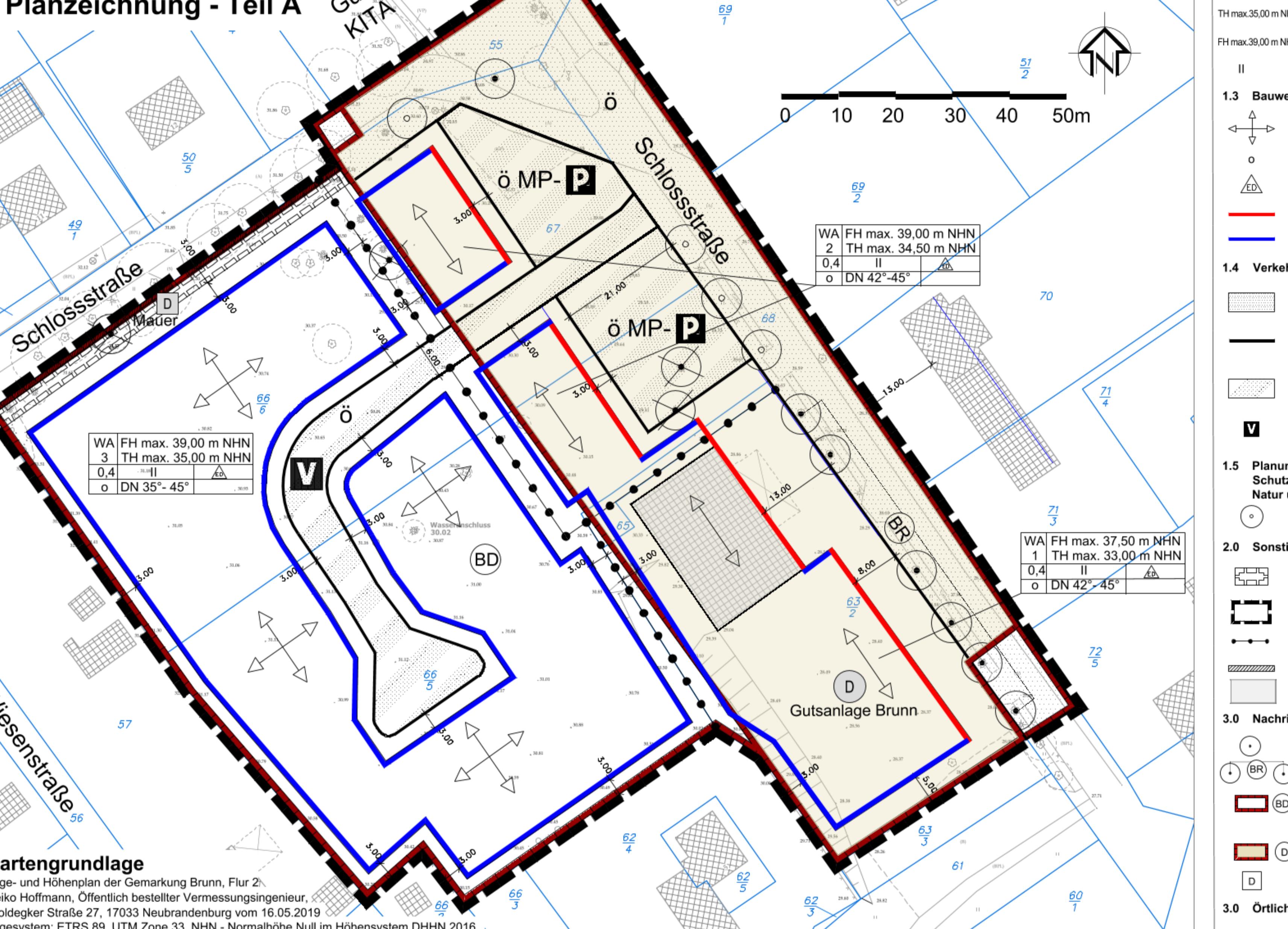
5.1 Gestaltung von Fassaden

5.1.1 Zulässig sind nur Putz und Vormauerziegel.

5.1.2 Im WA 1 und WA 2 sind Fassaden, die zur östlichen Schlossstraße gerichtet sind, sind nur in Putz (Helltbezugs Wert > 60%) und in rotem Sichtmauerwerk zulässig.

Aufgrund des § 10 i.V.m § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.15 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) in der derzeit geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Brunn vom XX.XX.XX folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Alte Gärtnerei", bestehend aus der Planzeichnung- Teil A und dem Text-Teil B und örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

Planzeichnung - Teil A



5.1.3 Holz und andere Materialien sind auf der Fassade nur bis maximal 40 % der Wandfläche zulässig.

5.2 Gestaltung von Dächern

5.2.1 Für die geneigten Dächer im WA 1 und 2 sind nur Dachfarben in roten und braunen Tönen zulässig. Edel- und Glanzglocken sind nicht zulässig.

5.2.2 Für die geneigten Dächer im WA 3 sind nur Dachfarben in grauen, roten und braunen Tönen zulässig.

5.2.3 Im WA 1 und 2 sind nur symmetrisch ausgebildete Satteldächer zulässig.

5.2.4 Im WA 3 sind nur symmetrisch ausgebildete Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.

5.2.5 Bei Dächern, die im WA 1 und 2 zur östlich liegenden Schlossstraße gerichtet sind, sind Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Gauben und Mittelrisalite und Solaranlagen nicht zulässig.

5.2.6 Bei Dächern, die im WA 3 zur östlichen Schlossstraße gerichtet sind, sind Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Gauben und Mittelrisalite und Solaranlagen nicht zulässig.

5.3 Doppelhäuser sind einheitlich als ein Gebäude zu gestalten.

5.4 Einfriedungen

5.4.1 Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur gestaltet als Hecke, Metallzaun, Holzzaun, Ziegel- oder Natursteinmauer.

5.4.2 Drahtzäune als Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen vor der Baufuge des Hauptgebäudes sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig.

5.4.3 Die Höhe der Einfriedungen entsprechend 5.4.1 und 5.4.2 ist nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

5.5 Gestaltung der Vorgartenbereiche

Innernhalb der Vorgartenfläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Hauptgebäude sind nur maximal 30% befestigte oder bekieste Flächen zulässig.

5.6 Ordnungswidrigkeit nach § 84 LBauO M-V

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

5.6.1 entgegen 5.1.1 Fassaden nicht in Putz oder Vormauerziegel errichtet und entgegen 5.1.2 die Fassaden entlang der östlichen Schlossstraße nicht in Putz mit einem Hellbezugs Wert > 60% und nicht in rotem Sichtmauerwerk ausführt und entgegen 5.1.3 Holz und andere Materialien von über 40 % der Wandfläche anbringt.

5.6.2 entgegen 5.2.1 im WA 1 und WA 2 andere Dachfarben als in roten und braunen Tönen, Edel- oder Glanzglocken verwendet, entgegen 5.2.2 im WA 3 andere Dachfarben als in grauen, roten und braunen Tönen verwendet, entgegen 5.2.3 im WA 1 und WA 2 kein symmetrisches Satteldach errichtet und entgegen 5.2.4 im WA 3 keine symmetrisch ausgebildeten Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer errichtet und entgegen 5.2.5 auf Dächern entlang der östlichen Schlossstraße Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Gauben und Mittelrisalite und Solaranlagen errichtet.

5.6.3 entgegen 5.3 Doppelhäuser uneinheitlich gestaltet.

Planzeichenerklärung

Planfestsetzungen gemäß PlanZV

Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 4 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

TH max. 35,00 m NHN maximale Trauhöhe über NHN

FH max. 39,00 m NHN maximale Firsthöhe über NHN

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.3 Bauweise / Baugrenzen

WA

Stellung der Hauptgebäude (Trauf- und Giebelstellung zur Straße)

o

offene Bauweise

ED

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baulinie

Baulinie

Baugrenze

Baugrenze

1.4 Verkehrsfläche

Strassenverkehrsfläche

ö - öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

ö - öffentliche Verkehrsfläche

V

Zweckbestimmung: verkehrsberühriger Bereich

MP

öffentlicher Parkplatz

MP - Multifunktionaler Platz

1.5 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

2.0 Sonstige Planzeichen

BR

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zur Unterhaltung der Mauer zu Gunsten der Gemeinde Brunn

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

BD

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

§ 9 Abs. 7 BauGB

BR

Abgrenzung des Maßes der Nutzung

§ 16 Abs. 5 BauNVO

BR

Stützmauer-Erhalt- Bestandsschutz

§ 1 Abs. 10 BauNVO

BR

Gebäude mit erweitertem Bestandsschutz

§ 1 Abs. 10 BauNVO

3.0 Nachrichtliche Übernahme

§ 9 Abs. 6 BauGB

gesetzlich geschützter Baum laut § 18 NatSch AG M-V

BR

gesetzlich geschützte Baumreihe laut § 19 NatSch AG M-V

BR

Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen hier:

Bodenkreis - ehemaliger Wirtschaftsteil der Gutsanlage Brunn

D

Denkmal "Gutsanlage Brunn"

D

Einzeldenkmal, Mauer

3.0 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 LBauO MV

DN 35°- 45°

Mindest- und maximale Dachneigung

4.0 Darstellungen ohne Normcharakter

63/2

Flurstücksgrenzen mit Flurnummer

BR

GEMEINDE BRUNN
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Bebauungsplan Nr. 3 „Alte Gärtnerei“ der Innenentwicklung im Ortsteil Brunn
im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

BEGRÜNDUNG (§§ 9 Abs.8, 2a BauGB) zur Satzung



© GeoBasis-DE/M-V 2019

Brann, Mai 2021

INHALT

1.0 ANLASS, ZIEL UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG	3
1.1 Anlass, Ziel und Verfahren der Planung	3
1.2 Geltungsbereich	3
1.3 Rechtsgrundlagen	4
1.4 Kartengrundlage	5
1.5 Ziele übergeordneter Planungen	5
1.6 Bestandserfassung / Nutzungsbeschränkungen / Nachrichtliche Übernahmen ..	6
2.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	11
2.1 Art und Maß der Nutzung	11
2.1.1 Art der Nutzung	11
2.1.2 Maß der Nutzung	12
2.2 Bauweise, Größe der Baugrundstücke und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	12
2.3 Verkehrsflächen	13
2.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	13
2.5 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zur Unterhaltung der Mauer zu Gunsten der Gemeinde Brunn	14
3.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	14
4.0 IMMISSIONSSCHUTZ	15
5.0 FLÄCHENBILANZ	15
6.0 ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG	16
6.1 Anlass und Aufgabenstellung	16
6.2 Rechtliche Grundlagen	16
6.2.1 Europarechtliche Vorgaben	16
6.2.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	17
6.2.3 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommerns (NatSchAG M-V) ..	18
6.3 Methodisches Vorgehen	18
6.4 Datengrundlage	18
6.5 Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen	19
6.5.1 Beschreibung des Vorhabens	19
6.5.2 Relevante Projektwirkungen	19
6.6 Bestandsdarstellung sowie Abprüfung der Verbotstatbestände	20
6.6.1 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Bestand)	20
6.6.2 Abprüfung der Verbotstatbestände	22
6.7 Zusammenfassung und Fazit	24

1.0 ANLASS, ZIEL UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG

1.1 Anlass, Ziel und Verfahren der Planung

Die Gemeindevorvertretersitzung der Gemeinde Brunn hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung am 08.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Alte Gärtnerei“ im Ortsteil Brunn beschlossen. Gleichzeitig wurde der Beschluss gefasst, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Abdeckung des Bedarfs der Gemeinde Brunn insbesondere an Einfamilienhausstandorten.

Planziel des Bebauungsplanes Nr. 3 „Alte Gärtnerei“ der Gemeinde Brunn ist es, planungsrechtliche Voraussetzungen zur Errichtung von bis zu vierzehn ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern mit bis zu zwei Wohnungen pro Wohngebäude in einem allgemeinen Wohngebiet zu schaffen. Durch diese Bebauung soll gleichzeitig die ungenutzte, mitten im Ort liegende Fläche der ehemaligen Gärtnerei für eine Bebauung nachgenutzt und die Ortslage verdichtet werden.

Die Erschließung wird über den Bau einer neuen Erschließungsstraße mit Anschluss an die Schlossstraße gesichert. Der vorhandene Parkplatz für Besucher des Ortes und für die Funktionen des Gutshauses bleibt erhalten.

Da die Grundfläche (bebaubare Fläche) des Bebauungsplanes weniger als 20.000 m² aufweist, die Fläche im Innenbereich von Brunn liegt und der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung brach liegender Flächen und der Nachverdichtung des Ortes dient, wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend § 13a BauGB beschleunigt ohne Umweltbericht durchgeführt.

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) oder nach dem Landesrecht unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sogenannten Schutzgüter.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, d.h. die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt nicht zum Tragen.

Durch einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden die Belange des Artenschutzes in der Phase der Bauleitplanung berücksichtigt.

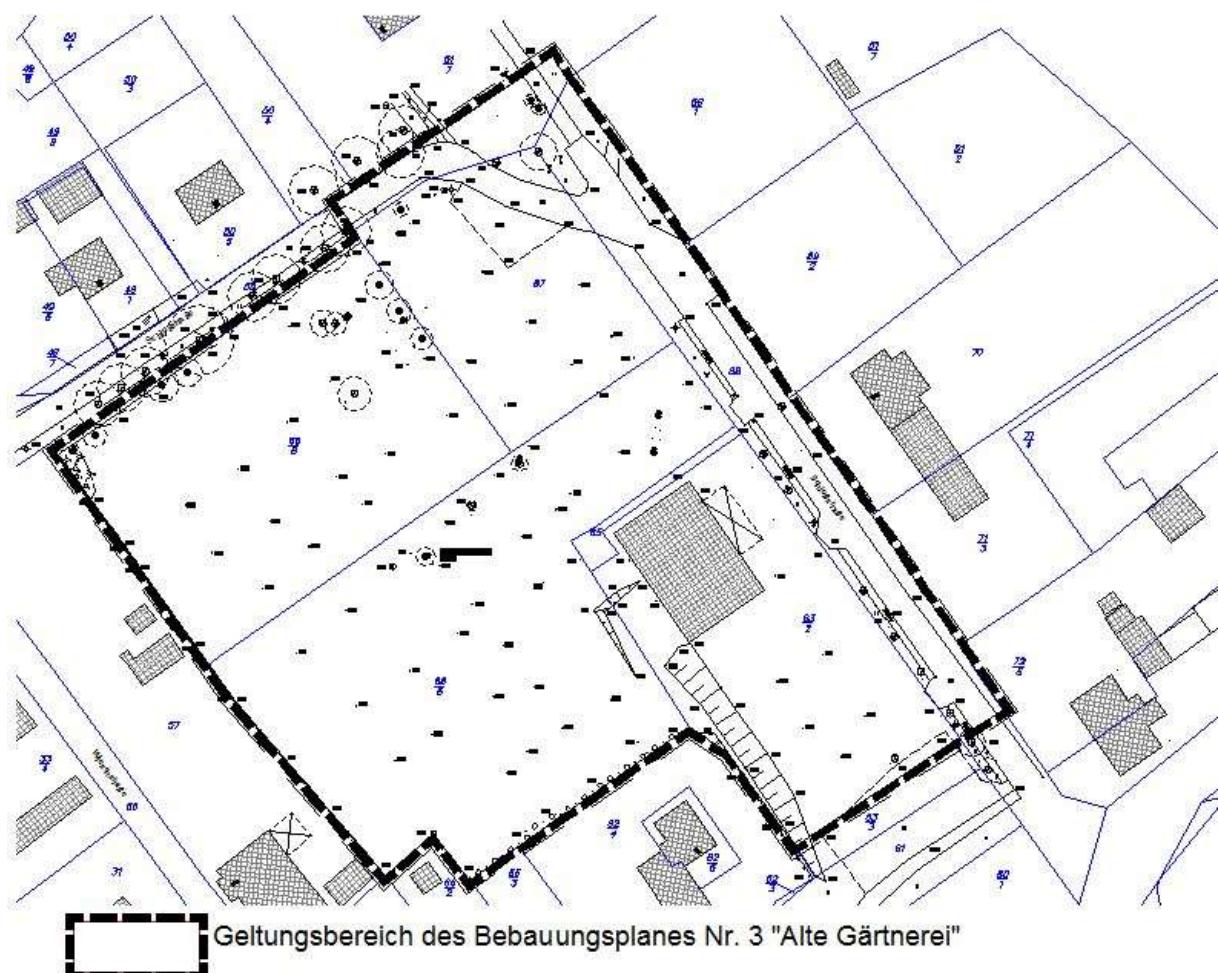
Mit der Aufstellung des Planes wurde die A & S GmbH Neubrandenburg beauftragt.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 „Alte Gärtnerei“ umfasst die Flurstücke 63/2, 65, 66/5, 66/6, 67 und Teile der Flurstücke 55 und 68 der Flur 2 der Gemarkung Brunn.

Das Plangebiet mit einer Fläche von 1,69 ha wird begrenzt:

- im Nordwesten: durch das ehemalige Gutshaus, heute Kindergarten auf den Flurstücken 50/4 und 51/7 der Flur 2 der Gemarkung Brunn sowie die Schlossstraße, Flurstück 55
- im Westen: durch das Wohngrundstück Wiesenstraße 6, 7 und 8 auf dem Flurstück 57 der Flur 2 der Gemarkung Brunn
- im Süden: durch Gartenland auf den Flurstücken 66/2 und 66/3, durch das Wohngrundstück Schlossstraße 5 auf dem Flurstück 62/4 und durch die Grünfläche auf dem Flurstück 63/3 der Flur 2 der Gemarkung Brunn mit südlich liegenden Parkplatz
- im Osten: durch die östlich an die Schlossstraße angrenzenden Grundstücke 69/1, 69/2, 70, 71/3 und 72/5 der Flur 2 der Gemarkung Brunn.



1.3 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017, S.3634) in der derzeit geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.November2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017, S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil 1, S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, Nr. 25, S. 1057)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz – LPIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5.Mai1998 (GVO Bl. M-V S. 503,613), zuletzt geändert § 15 durch Artikel 5 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl.M-V S.221, 228)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13.Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777)
- Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern vom 15.Oktobeer 2015 (GVOBl. M-V S.344, 2016 S. 28), in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz- NatSchAG M-V) vom 23.Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

1.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient der Lage- und Höhenplan der Gemarkung Brunn, Flur 2 - Heiko Hoffmann, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Woldegker Straße 27, 17033 Neubrandenburg - vom 16.05.2019

Lagesystem: ETRS 89, UTM Zone 33, Höhensystem DHHN 2016.

1.5 Ziele übergeordneter Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die folgenden im Regionalen Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion „Mecklenburgische Seenplatte“ (RREP MS) vom 15.06.2011 bestimmten Grundsätze und Ziele sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Alte Gärtnerei“ berücksichtigt.

Programmpunkt 4. Siedlungsentwicklung

4.1 Siedlungsstruktur (1)

Die gewachsene Siedlungsstruktur soll in ihren Grundzügen erhalten und unter Stärkung der Zentralen Orte entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt werden.

(2) Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

(3) Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine Ressourcen schonende ökologische Bauweise, insbesondere unter Berücksichtigung der Möglichkeiten zur Energieeinsparung, der Nutzung vorhandener Wärmepotenziale und der Nutzung regenerativer Energiequellen Rechnung zu tragen. Bei der Zuordnung unterschiedlicher Raumnutzungsansprüche sollen störende Immissionen vermieden werden.

(4) Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren. (Z)

Mit Hilfe des Bebauungsplanes Nr. 3 "Alte Gärtnerei" beabsichtigt die Gemeinde Brunn, die mitten im Ort Brunn liegende ungenutzte Fläche der alten Gärtnerei für den Bau von bis zu vierzehn Wohngebäuden nach zu nutzen. Unter Berücksichtigung der historischen Ortsstruktur, insbesondere der ehemaligen Gutsanlage soll der Ort durch den Bau von ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden mit geneigten Satteldächern nachverdichtet werden.

Die Gemeinde Brunn hat 1.030 Einwohner (Stand 31. Dezember 2017) und nur wenige Bau landreserven in Baulücken in den Ortsteilen. Zum größten Teil befinden diese sich in privatem Besitz und stehen für eine Bebauung nicht zur Verfügung.

Mit der Erschließung dieses Standortes für den Wohnungsbau möchte die Gemeinde Brunn der stetigen Nachfrage nach Eigenheimstandorten nachkommen.

Entsprechend der landesplanerischen Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte vom 31.07.2019 entspricht der Bebauungsplan Nr. 3 „Alte Gärtnerei“ den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

Flächennutzungsplan

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan des Planungsverbandes „Mecklenburg-Strelitz-Ost“ mit den Gemeinden Blankenhof, Brunn, Neuenkirchen, Neverin, Staven, Sponholz, Trollenhagen, Warlin und Wulkentin wirksam seit dem 05.09.2005 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Dorfgebiet dargestellt.

Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohn gebiet (WA) entspricht damit nicht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des gemeinsamen Flächennutzungsplanes des Planungsverbandes „Mecklenburg-Strelitz-Ost“.

Die im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommene Trinkwasserschutzzone II der Wasser fassung Brunn wurde laut telefonischer Aussage der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte am 24.03.2020 im Jahr 2003 aufgehoben. Der Wasser

und Abwasserzweckverband Friedland bestätigte in seiner Stellungnahme vom 26.03.2020 diese Aussage.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Abrundungssatzung

Die Gemeinde Brunn hat für den Ort Brunn eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB, die am 11.03.1999 Rechtskraft erlangt hat. Laut Satzung liegt das Plangebiet im Innenbereich von Brunn. Diese Satzung legt für eine Bebauung westlich der Schlossstraße eine Baulinie und die Stellung der Hauptgebäude, parallel zur Schlossstraße fest.

Durch den nun vorliegenden Bebauungsplan werden die rechtskräftigen Festsetzungen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung überlagert. Nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan Nr. 3 „Alte Gärtnerei“ treten für den überlagerten Bereich die neuen Festsetzungen in Kraft.

1.6 Bestandserfassung / Nutzungsbeschränkungen / Nachrichtliche Übernahmen

Die Gemeinde Brunn mit ihren Ortsteilen Brunn, Dahlen, Ganzkow und Roggenhagen liegt im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. Die von der Landwirtschaft geprägte Gemeinde ist etwa 13 km von der Kreisstadt Neubrandenburg entfernt und gehört zum Amtsreich Neverin. Über die Landesstraße 28 ist der Ort Brunn an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Seit 2002 ist Brunn über die Anschlussstelle Neubrandenburg-Nord der Bundesautobahn 20 zu erreichen.

Topografie und Baugrund

Das Plangebiet neigt sich leicht von Nordwest mit Höhen um 31,50 m über NHN auf Höhen im Südosten um 28,05 m NHN im DHHN 2016. (Normalhöhe Null im Deutschen Haupthöhenetz) Der Baugrund ist tragfähig.

Vor dem Beginn von Bauvorhaben sind Baugrunduntersuchungen insbesondere die Prüfung der konkreten Wasserverhältnisse erforderlich, auf deren Grundlage die Gründung der neuen Gebäude festgelegt werden muss.

Nutzung und erweiterter Bestandschutz

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ist anthropogen vorbelastet. Es handelt sich um Flächen der ehemaligen Gutsanlage Brunn, die im Nordosten mit Wirtschaftsgebäuden des Gutshauses bebaut waren und im übrigen Plangebiet ehemals als Gärtnerei genutzt wurden. Zu diesen ehemaligen Wirtschaftsanlagen gehört auch das östlich der Schlossstraße stehende zweigeschossige, ungenutzte Wirtschaftsgebäude (Speicher), ein Klinkerbau mit einem flach geneigten Satteldach und Pappeindeckung. Es befindet sich in einem schlechten Zustand (Schlossstraße 2).



Da dieses Gebäude als Teil der alten Gutsanlage aus kulturgeschichtlicher aber auch aus der Sicht des Ortsbildes erhaltungswürdig ist, soll eine erhaltende Sanierung des Gebäudes mit

Nutzungen entsprechend den Festsetzungen zum allgemeinen Wohngebiet des Bebauungsplanes ermöglicht werden.

Da dieses Gebäude von der Traufhöhe (mindestens 6,50 m), der geringen Dachneigung und der Dacheindeckung her, nicht den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entspricht, wird für die Erhaltung des Gebäudes ein erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BaUNVO festgelegt. Damit kann der Eigentümer dieses Gebäudes erhaltend sanieren. Bedingung ist, dass alle äußereren Baumaßnahmen, dem Ziel der Erhaltung der Gestaltung des Bestands dienen.

Bei Abbruch dieses Gebäudes sind Neubauten entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu errichten.

Innerhalb des Plangebietes verläuft die Schlossstraße über den Vorplatz des alten Gutshauses weiter in Richtung Westen.

Am nördlichen Ende der Schlossstraße befindet sich eine Fläche, die ungeordnet als öffentlicher Parkplatz genutzt wird. Der Parkplatz hat Bestand und soll durch die Planung eine Erweiterungsmöglichkeit erhalten.

Im Norden wird der Geltungsbereich durch eine im Plangebiet liegende ortsbildprägende Feldsteinmauer begrenzt. Der größte Teil der Fläche der ehemaligen Gärtnerei ist heute eine Wiese.



Schlossstraße -Blick von der Friedländer Straße in Richtung ehemaliges Gutshaus

Blick vom Westen auf den Parkplatz vor dem ehemaligen Gutshaus

Blick in Richtung Norden über das Plangebiet auf die Mauer

Blick in Richtung Süden über das Plangebiet

Nutzungen in der Nachbarschaft

Die das Plangebiet umgebende Nutzung ist geprägt von Gemeinbedarfs- und Wohnnutzungen. Der Norden und der Osten der Schlossstraße sind geprägt von den denkmalgeschützten, ortsbildprägenden Gebäuden, dem Gutshaus, dem Wasserturm und dem zweigeschossigen Gebäude aus Feldsteinen- Schlossstraße 5 sowie dem ruhigen großen Dach der Gebäude Schlossstraße 4.



Das ehemalige Gutshaus wird heute teilweise als Kindertagesstätte genutzt. Im Dachgeschoss plant die Gemeinde den Ausbau von altersgerechten Wohnungen.

Der Süden des Plangebietes wird geprägt von dem viergeschossigen Wohngebäude Wiesenstraße und dem ein- und zweigeschossigen Wohngebäude Wiesenstraße 5 mit Nebengelass sowie dem öffentlichen Parkplatz auf dem Flurstück 61.

Im Westen befindet sich das zweigeschossige historische Mehrfamilienhaus Wiesenstraße 6, 7 und 8 mit Nebengelass. Im Norden stehen zwei neuzeitliche eingeschossige Wohngebäude, die Schlossstraße 11 und 12. Bis auf den Wohnblock Friedländer Straße 1 bis 4 mit einem Flachdach, dem Wirtschaftsgebäude und dem Haus Friedländer Straße 5 mit flach geneigten Dächern, besitzen die Gebäude steile Satteldächer. Die Dächer sind mit roten, braunen und grauen Dachziegeln gedeckt.

Die Fassaden bestehen aus Putz und rotem Ziegelsichtmauerwerk.



Verkehrliche Erschließung

Verkehrlich wird das Plangebiet über die Schlossstraße mit Anbindung an die Friedländer Straße und über den Bau einer neuen Erschließungsstraße gesichert.

Stadttechnische Erschließung

Die stadttechnische Erschließung erfolgt über öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen. Das Schmutzwasser wird zentral über den Wasser- und Abwasserzweckverband Friedland entsorgt.

Dazu werden in den Straßenräumen neue Leitungen verlegt, über die das Abwasser in das vorhandene Abwassersystem des Wasser und Abwasserzweckverbandes Friedland eingeleitet wird. Diese Maßnahme wird durch die Gemeinde über eine noch zu beauftragende Erschließungsplanung vorbereitet.

Das Gebiet quert eine Schmutzwasserleitung DN 300, die im Zuge der Erschließung des Gebietes abgebrochen und in den Straßenraum umverlegt werden muss.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz. Das gesamte anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von den Straßen, von den befestigten Flächen der Grundstücke und den Dachflächen wird gesammelt und zentral über neu zu errichtende Regenwasserleitungen in Richtung Anschluss Regenwassersammler DN 700 in der Friedländer Straße abgeleitet.

Für diese Maßnahme wird durch die Gemeinde eine Erschließungsplanung in Auftrag gegeben.

Die Stromversorgung erfolgt über die E.DIS Netz GmbH. Im Baugebiet befinden sich Leitungen und Anlagen der E. DIS Netz GmbH innerhalb und in unmittelbarer Nähe parallel zum Straßenraum verlaufen. Diese sind bei weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG, die bei den weiteren Planungen berücksichtigt werden.

Zur telekommunikationstechnischen Erschließung des Plangebietes ist eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich. Werden neue Leitungen notwendig, sind diese im öffentlichen Straßenraum zu verlegen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn angezeigt werden.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet erfolgt über eine angrenzend an das Plangebiet liegende Löschwasserentnahmestelle, die sich am Wohngebäude Wiesenstraße 1-4 befindet.

Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bekannten Bodendenkmals auf dem Gelände des ehemaligen Wirtschaftsteils der Gutsanlage Brunn.

Das geschützte Bodendenkmal wird nachrichtlich in den Plan übernommen.

Durch das Vorhaben werden demnach Belange der Bodendenkmalpflege berührt.

Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmalen:

Das Vorhaben innerhalb des Plangebietes erfordert Erdarbeiten, die zur Beseitigung und Zerstörung von Teilen dieses geschützten Bodendenkmals führen können.

Die Erdarbeiten im Bereich des Bodendenkmals bedürfen daher gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Die denkmalrechtliche Genehmigung ist vom Bauherrn oder einem vom Bauherrn dafür Bevollmächtigten zu beantragen.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Teilfläche des nachrichtlich übernommenen Bodendenkmals sichergestellt werden. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens 14 Tage vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Im Plangebiet sind Baudenkmale vorhanden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in dem Bereich des Baudenkmals MST_64_0 Gutsanlage Brunn, wobei alle zum ehemaligen Gut dazugehörigen noch vorhandenen Gebäude, die Baudenkmale sind, Schlossstraße 5,6,7 und 8, MST_64_1 Gutshaus, MST_64_2 Park, MST_64_3 Speicher außerhalb des Geltungsbereiches liegen.

Nur das Einzeldenkmal Feldsteinmauer befindet sich im Norden des Plangebietes.

Der gesamte westliche Planbereich entlang der Schlossstraße bis südlich des Speichers gehört zum Denkmal „Gutsanlage Brunn“.

Die Planung respektiert die ursprüngliche ehemals trichterförmige durch versetzte Gebäude abgestufte Struktur der Gutsanlage durch die Festlegung von Baulinien, Baufeldern und Freiräumen und schafft damit die Möglichkeit die diese ursprüngliche Struktur wieder herzustellen. Die Mauer bleibt als ortsbildprägende Anlage freigestellt erhalten.

Die Denkmale werden nachrichtlich in den Plan übernommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung, wenn das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigt ist, sind genehmigungspflichtig. Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V die zuständige Genehmigungsbehörde.

Altlasten

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Gesetzlich geschützte Bäume

Innerhalb des Plangebietes stehen Bäume, die laut §§ 18 und 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind.

Bäume sind gesetzlich geschützt, wenn sie einen Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden aufweisen. Dies gilt nicht für Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen, für Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie, für Pappeln im Innenbereich, für Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts, für Wald im Sinne des Forstrechts und für Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

Innerhalb des Plangebietes stehen 6 Bäume, die nach § 18 NatSchAG M-V und 6 Bäume als Baumreihe entlang der Schlossstraße, die 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind.

Diese geschützten Bäume werden in den Plan nachrichtlich übernommen.

Von den 6 geschützten Einzelbäumen stehen drei Fichten innerhalb der Baufelder. Ihr Erhalt steht dem Planungsziel zur Errichtung von Wohngebäude entgegen. Eine weitere Fichte gefährdet den sicheren Stand der Mauer. Aus diesen Gründen ist die Fällung der 4 geschützten Bäume unumgänglich.

Dieser Abbruch ist im Plan gekennzeichnet. Für ihre Fällung bedarf es einer Naturschutzgenehmigung.

Nach dem Satzungsbeschluss wird im Zuge der Erschließungsplanung der Antrag auf Ausnahmegenehmigung gemäß § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V von den Verboten des § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V gestellt.

Entsprechend des Baumschutzkompenstationserlasses (Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 – VI 6 - 5322.1-0 –) (BKE) sind folgende Ersatzpflanzungen zu realisieren.

Gemäß BKE Anlage 1 zu Nr. 3.1.2 ist bei der Beseitigung von Bäumen in Abhängigkeit der Stammumfang die Kompensation in folgenden Verhältnissen zu erbringen:

Stammumfang (STU)	Verhältnis Kompensationsbedarf
bis 150 cm	1 : 1
größer 150 bis 250	1 : 2
größer 250 cm	1 : 3

Daraus ergibt sich folgender Kompensationsbedarf von Bäumen

Nr.	Stück	Art	STU (cm)	Schutzstatus	Kompensationsbedarf
1	1	Fichte	110	§ 18 NatSchAG MV	1 : 1 = 1 Stück
2	1	Fichte	141	§ 18 NatSchAG MV	1 : 1 = 1 Stück

3	1	Fichte	116	§ 18 NatSchAG MV	1 : 1 = 1 Stück
4	1	Fichte	147	§ 18 NatSchAG MV	1 : 1 = 1 Stück
Kompensationsbedarf					4 Stück

Als Ersatz für 4 abzubrechende geschützte Bäume werden innerhalb des Straßenraumes der Schlossstraße an den dafür festgesetzten Standorten 3 mittelkronige Bäume - Laubbäume - Winterlinden (*Tilia Cordata 'Greenspire'*) und im Norden in Fortsetzung der Birkenreihe eine Birke *Betula pentula* Hochstamm; 3 x verpflanzt mit Drahtballen; STU 18 - 20 cm gepflanzt.

Alle anderen Einzelbäume und die Baumreihe entlang der Schlossstraße Bäume werden insbesondere bei Bauvorhaben geschützt.

2.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes für die Errichtung von bis zu vierzehn Wohngebäude erfolgte auf der Grundlage folgender städtebaulicher und denkmalpflegerischer Grundsätze:

1. Erhalt der Struktur der historischen Gutsanlage durch Aufnahme historischer Baufluchten durch die Festsetzung von Baulinien, durch eine straßenseitige Traufstellung, durch Festlegung von steilen Satteldächern und einer roten bis braunen Dacheindeckung der geplanten Gebäude im Bereich parallel zur östlichen Schlossstraße. Ziel ist der Erhalt und die Fortsetzung der ruhigen Dachlandschaft (Dächer ohne Dachaufbauten) im Bereich der Schlossachse
2. Erhalt der denkmalgeschützten Feldsteinmauer
3. Erhalt und Erweiterung des öffentlichen Parkplatzes mit überlagernder Nutzung als multifunktionsplatz für Veranstaltungen
4. Neue Gebäude fügen sich in Art, Maß und Gestaltung in die umgebende Bebauung ein.
5. Sichtbar eingeschossige Hauptgebäude prägen den Straßenraum. Nebengebäude/ Garagen/ Carports stehen hinter der Bauflucht der Hauptgebäude.
6. Die Gebäude mit Dachneigungen zwischen 35° und 45° und Dachfarben in grauen, roten und braunen Tönen fügen sich gut in die umgebende Dachlandschaft ein und ergänzen das Ortsbild harmonisch.

2.1 Art und Maß der Nutzung

2.1.1 Art der Nutzung

Das Plangebiet wird insbesondere für die Errichtung von Einfamilien- aber auch für Doppelhäuser als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Entsprechend § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dient das allgemeine Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen. Somit sind Wohngebäude zulässig, aber auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden, wenn sie der Wohnnutzung im Gebiet untergeordnet sind und die Wohnnutzung nicht stören. Nach §13 BauNVO sind untergeordnet auch Räume für freie Berufe zulässig.

Laut §13a BauNVO gehören Räume, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet sind (Ferienwohnungen), in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben oder zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes, die ausnahmsweise, wenn sie eine bauliche untergeordnete Bedeutung gegenüber der in den Gebäuden vorherrschenden Hauptnutzungen besitzen, ausnahmsweise zulässig sind.

Da Gartenbaubetriebe und Tankstellen ein hohes Störpotenzial auf benachbarte Nutzungen insbesondere auf Wohnnutzungen ausweisen, sind sie gemäß § 1 Abs. 6 Abs. 1 BauNVO im gesamten allgemeinen Wohngebiet unzulässig. Diese Anlagen können an anderen geeigneteren Standorten im Gemeindegebiet entstehen.

2.1.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 16 BauNVO bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und durch die Höhe baulicher Anlagen.

Grundflächenzahl

Für das Maß der baulichen Nutzung wird zur optimalen Ausnutzung der Grundstücke die Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt. Damit stimmt die Grundflächenzahl mit der nach § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen für ein allgemeines Wohngebiet von 0,4 überein.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche (versiegelte Fläche) je m² Grundstücksfläche zulässig ist. Überschritten werden kann diese Obergrenze nach § 19 Abs.4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, sowie durch Nebenanlagen im Sinn des § 14 BauNVO bis zu 50 %, das heißt bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt. Hier gilt die Obergrenze des § 17 BauNVO mit 1,2.

Zahl der Vollgeschosse

Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung zur Anpassung an die bestehende Bebauung über die Zahl der Vollgeschosse mit maximal zwei festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Damit sich die Gebäude in die Umgebung einfügen und um die sichtbare Eingeschossigkeit der Gebäude und damit die Einhaltung der Maßstäblichkeit benachbarter Gebäude zu sichern, werden das Höchstmaß der Traufhöhe der geneigten Dächer und die maximale Firsthöhe der Gebäude mit dem Bezugspunkt Normalhöhe Null im Deutschen Haupthöhennetz 2016 festgesetzt. Durch die Festsetzung der Höhen können Gebäude mit maximalen Traufhöhen von um 4,50 m und Firsthöhen um 8,00 m in Bezug zum umgebenden Gelände entstehen.

Bei der maximalen und minimalen Ausnutzung benachbarter Gebäude können Höhenunterschiede im Dachbereich von bis zu 2,50 m auftreten.

Die Gebäude werden eingeschossig sichtbar sein. Das zweite Geschoss kann durch Ausbildung eines Drempels im Dachgeschoß und durch die Ausbildung von Dachaufbauten errichtet werden.

Die Traufe ist dabei der Schnittpunkt, an dem sich die Dachhaut mit der Fassade schneidet.

2.2 Bauweise, Größe der Baugrundstücke und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für die Errichtung der Wohngebäude werden Baufelder bestimmt.

Innerhalb der Baufelder sollen die Hauptgebäude ortsüblich und im Sinne des Planungsziels als Einzel- oder Doppelhaus in offener Bauweise parallel strassenbegleitend, wie festgesetzt in Trauf- oder Giebelstellung errichtet werden. Die genauen Standorte der Gebäude können zu einem späteren Zeitpunkt bestimmt werden.

Gebäude, die östlich parallel der Schlossstraße errichtet werden, sind zur Berücksichtigung der historischen Struktur der Gutsanlage in Baufluchten, bestimmt durch Baulinien auf die gebaut werden muss und nur in Traufstellung zur Straße zu errichten.

Auf den Grundstücken, die an den Kurvenbereich der Erschließungsstraße angrenzen, wird keine Stellung der Hauptgebäude vorgegeben.

Zur Sicherung des Charakters des Ortes Brunn mit seinen bebauten größeren Grundstücken und zur Sicherung eines Ein- und Zweifamilienhausgebietes muss eine Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke von 700 m² eingehalten werden und es ist pro Wohngebäude nur maximal eine Wohnung zulässig. Untergeordnet zur Hauptwohnung ist zur optimalen Ausnutzung des Baugebietes zusätzlich auch eine Einliegerwohnung zulässig.

Nebengebäude nach § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports nach § 12 BauNVO sind nur innerhalb der Baufelder und erst ab der Flucht der Hauptgebäude zurückgesetzt zur Straße und zur Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung zulässig.

Damit ist gesichert, dass die Hausvorbereiche frei von Gebäuden als Vorgarten genutzt werden. Die Errichtung von Stellplätzen ist hier jedoch, wie auf dem gesamten Grundstück möglich.

2.3 Verkehrsflächen

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes wird der vorhandene Straßenraum der Schlossstraße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Der bestehende öffentliche Parkplatz, der von der Schlossstraße aus erschlossen ist, wird als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Parkplatz und Multifunktionaler Platz festgesetzt und erhält im Süden eine Erweiterungsmöglichkeit. Die Fläche kann sowohl als Parkplatz aber auch für gemeindliche Aktivitäten genutzt werden.

Die westliche Grenze dieses Parkplatzes liegt auf dem Standort der westlichen Wand des abgebrochenen Pferdestalls. Die Festlegung dieser Verkehrsfläche unterstützt somit den Erhalt der ursprünglichen Struktur der Gutsanlage.

Auf einer Beratung mit den Denkmalbehörden am 02.09.2020 wurde empfohlen, bei der weiteren konkreten Planung zur Umgestaltung und Errichtung dieser Plätze, hier eine Feldsteinmauer als Begrenzung zu errichten.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung- Mischverkehrsflächen/ Verkehrsberuhigter Bereich mit einem Wendehammer, der zum Wenden eines 3-achsiges Müllfahrzeuges geeignet ist.

Die Mischverkehrsfläche im Plangebiet erschließt ausschließlich die anliegenden Grundstücke und dient damit ausschließlich dem Quell- und Zielverkehr.

Zur Sicherheit der Verkehrsteilnehmer wird ein niveaugleicher Ausbau der Straßenfläche von 6,00 m Breite, auf der alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt sind, notwendig. Durch besondere Gestaltungselemente und unterschiedliche Materialien, die im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt werden, wird in diesen Straßenräumen eine Aufenthaltsqualität geschaffen, die dem Charakter einer Mischverkehrsfläche entspricht.

Die Bereiche der Mischverkehrsflächen werden nach StVO Zeichen 325-326 als verkehrsberuhigte Bereiche definiert und gestaltet.

Der ruhende Verkehr für die Wohngebäude im Plangebiet wird auf den Baugrundstücken untergebracht, die mit der festgesetzten Mindestgröße von 700 m² ausreichend groß bemessen sind. Besucher können den öffentlichen Parkplatz nutzen.

2.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den im Plan festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen als Ergänzung der Baumreihe im Bereich entlang der Schlossstraße sind vier Laubbäume - Winterlinden *Tilia cordata* 'Greenspire' - Hochstamm; 3 x verpflanzt mit Drahtballen; STU 18 - 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Weiterhin sind zur Grünordnung im Gebiet pro Grundstück auf einer Fläche von mindestens 20 m² Sträucher heimischer Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Diese Anpflanzung kann sowohl als Hecke aber auch in einer oder in mehreren Pflanzflächen erfolgen. Ein Ausfall ist auf gleicher Art in gleichem Umfang zu ersetzen.

Vorgeschlagen werden einheimische Sträucher, die vogel- und bienenfreundlich sind, wie Hainbuche - *Carpinus betulus*, Immergrüner Liguster - *Ligustrum vulgare* 'Atrovirens', Schneeball - *Viburnum opulus*, Kornelkirsche - *Cornus mas*, Hundsrose - *Rosa canina*, Beeresträucher, Weigelie - *Weigelia* in Sorten, Sommerflieder - *Buddleja* in Sorten, Salweide - *Salix* in Sorten.

2.5 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zur Unterhaltung der Mauer zu Gunsten der Gemeinde Brunn

Im Norden wird das Plangebiet durch eine ortsbildprägende Feldsteinmauer begrenzt, die dauerhaft erhalten bleiben soll.

Um diese Mauer instand zu halten, wird eine 3 m breite parallel zur Mauer verlaufende Fläche mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Gemeinde belastet. Die Fläche kann durch die jeweiligen Eigentümer genutzt werden. Sie muss jedoch barrierefrei gehalten werden, so dass die Gemeinde jederzeit an der Mauer Arbeiten durchführen kann.

3.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Zur Sicherung einer städtebaulichen Gestaltqualität, die im Wesentlichen durch die umgebende Bebauung bestimmt wird, werden wenige örtliche Bauvorschriften erlassen.

Sie betreffen die Gestaltung der Fassaden, der Dächer, der Einfriedungen und der Vorgärten. Doppelhäuser sind insgesamt einheitlich und sichtbar als ein Haus zu gestalten.

Zulässig sind im Plangebiet ortsüblich nur symmetrisch geneigte Dächer ausgebildet als Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von 35° bis 45° in den Farben Rot, Braun und Grau.

Die Fassaden der Gebäude sind zur gestalterischen Anpassung an die vorhandene und umgebende Bebauung nur in Putz und mit Vormauerziegel auszuführen.

Gebäude, die entlang der östlichen Schlossstraße im Bereich der Schlossachse im WA 1 und WA 2 errichtet werden, sollen das ehemalige Gutshaus als besonderes Gebäude im Ort und seine Dominanz respektieren.

Aus diesem Grund werden hier besondere gestalterische Ansprüche an die neuen Gebäude gestellt.

Sie sollen nur in hellem Putz mit einem Hellbezugswert > 60% oder in ortsüblichem rötlichem Sichtmauerwerk ausgeführt werden.

Die Dachneigungen sind angepasst an die benachbarten Dächer der Schlossstraße und um größere Höhenversprünge benachbarter Dächer zu vermeiden, mit Dachneigungen von 42° bis 45° zu errichten. Für eine ruhige Dachlandschaft im Eingangsbereich zum Gutshaus und entlang der Schlossachse sind auf der Straßenseite der Gebäude im WA 1 und WA 2 keine Dachaufbauten, Gauben, Dacheinschnitte und Mittelrisalite (Zwerchhäuser) und Solaranlagen zulässig. Sie können auf der straßenabgewandten Seite errichtet werden. Als Farbe der Dachdeckungen ist im Sinne einer harmonischen Gestaltung der Dachlandschaft in der Schlossstraße nur Rot und Braun zulässig. Edel- und Glanzengoben sind nicht ortsüblich und werden hier ausgeschlossen.

Holz und andere Materialien sind auf der Fassade nur bis maximal 40 % der Wandfläche zulässig.

Ortsüblich und zur harmonischen Gestaltung des Ortsbildes sind Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Sie sind als Hecke, Metallzaun, Holzzaun, Ziegel- oder Natursteinmauer auszuführen.

Ortsüblich sind die Vorgartenbereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Hauptgebäuden zu begrünen, und dauerhaft zu unterhalten.

Dabei sind befestigte oder bekiete Flächen in den Vorgartenbereichen nur auf Geh- und Fahrflächen zulässig. Sie müssen sich dabei in ihrer Ausdehnung auf das für eine übliche Benutzung des Wohngrundstückes angemessene Maß beschränken.

Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass innerhalb der Vorgartenfläche nur maximal 30% befestigte oder bekiete Flächen zulässig sind.

Mit dieser Festsetzung wird das Ziel verfolgt, die das Straßenbild ortsüblich prägenden Vorgärten zu erhalten und die Versiegelung in diesem Bereich zu minimieren. Die Vorgärten sind als halböffentliche Räume für die Nachbarschaft und Besucher des Ortes von hoher städtebaulicher Bedeutung. Somit sind die Bepflanzung der Vorgartenbereiche und die Verringerung

der Versiegelung im öffentlichen Interesse. Ziel ist die Schaffung eines offenen und durchgrünten Siedlungscharakters.

Gleichzeitig werden mit dieser Festsetzung auch die sogenannten „Schottergärten“ ausgeschlossen, bei denen unter den Steinen eine Folie verlegt wird und die Fläche damit versiegelt wird, so dass kein Austausch zwischen Luft und Boden mehr stattfindet.

Trotz der Festsetzung wird den Eigentümern eine individuelle Gestaltung des Vorgartens ermöglicht.

4.0 IMMISSIONSSCHUTZ

Immissionen sind im Sinne des BImSchG auf Menschen, Tiere, Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die von Bauflächen und Verkehrsflächen ausgehen können.

Besonders schutzbedürftig gegenüber schädlichen Umwelteinflüssen sind Siedlungsflächen.

Eine der zentralen Aufgaben der Bauleitplanung ist es, dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Nutzungen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende und andere schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Laut DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau sind zum Schutz vor Lärm die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet von tags 55 dB(A) und nachts 45/40 dB(A) einzuhalten.

Auf Grund der zulässigen Nutzungen im Plangebiet werden keine Konflikte mit der an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden gleichen Nutzungen entstehen.

Die Landesstraße 28 verläuft in einem Mindestabstand von 50 m zum südöstlichsten gelegenen Grundstück des Plangebietes. Bei der hier gegebenen freien Schallausbreitung des Verkehrs auf der Landesstraße und einem DTV vom 1314 Kfz/h tags und 72 Kfz/h nachts (Angaben nach Kartenportal Umwelt M-V) werden nach dem vereinfachten Schätzverfahren der DIN°18005 1- Anhang A tags 54 dB(A) und nachts 36 dB(A) auftreten.

Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten.

Insgesamt ist festzustellen, dass das geplante Baugebiet „Alte Gärtnerei“ nicht durch schädliche Umwelteinwirkungen erheblich beeinträchtigt wird und das Gebiet selbst auch nicht die Nachbarschaft beeinträchtigt.

Es wird eine hohe Wohnqualität besitzen.

5.0 FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 „Alte Gärtnerei“ der Gemeinde Brunn umfasst eine Fläche von 1,69 ha. (100%).

Gesamtes Plangebiet	16.912 m ²	100 %
1. Allgemeines Wohngebiet	12.233 m ²	73 %
davon Fläche mit Geh- und Fahrrecht	223 m ²	
2. Verkehrsfläche		
	2.608 m ²	15 %
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:		
3. verkehrsberuhigter Bereich- Mischfläche	963 m ²	5 %
4. Multifunktionaler Platz und Parkplatz	1108 m ²	7 %

6.0 ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG

6.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeindevorsteher der Gemeinde Brunn haben in ihrer Sitzung am 08.05.2019 beschlossen, das beschleunigte Verfahren nach § 13a zum Bebauungsplan Nr. 3 „Alte Gärtnerei“ einzuleiten.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Abdeckung des Bedarfs an Ein- und Zweifamilienhausstandorten in der Gemeinde Brunn.

Durch den Plan sollen planungsrechtliche Voraussetzungen zur Errichtung von bis zu vierzehn ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern mit bis zu zwei Wohnungen pro Wohngebäude in einem allgemeinen Wohngebiet geschaffen werden.

Durch diese Bebauung soll gleichzeitig die ungenutzte, mitten im Ort liegende Fläche der ehemaligen Gärtnerei für eine Bebauung nachgenutzt und die Ortslage verdichtet werden.

Die Erschließung wird über den Bau einer neuen Erschließungsstraße mit Anschluss an die Schlossstraße gesichert. Der vorhandene Parkplatz für Besucher des Ortes und für die Funktionen des Gutshauses bleibt erhalten.

Im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages wird geprüft, inwieweit dem geplanten Vorhaben artenschutzrechtliche Belange entgegenstehen.

6.2 Rechtliche Grundlagen

6.2.1 Europarechtliche Vorgaben

Der Artenschutz wird auf europäischer Ebene in den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Einhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 (FFH-Richtlinie (ABl. L 206 vom 22.07.1992, S. 7)) sowie in den Artikeln 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 30.11.2009 (Vogelschutzrichtlinie (ABl. L 20 vom 26.01.2010, S. 7)) verankert.

Vorgaben der FFH-Richtlinie

Gemäß Art. 12 Abs. 1 der FFH Richtlinie ist es verboten Tierarten nach Anhang IV a),

- absichtlich zu fangen oder zu töten;
- absichtlich zu stören, insbesondere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten;
- deren Eier aus der Natur zu entnehmen oder zu zerstören;
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätte zu beschädigen oder zu vernichten.

Gemäß Art. 13 Abs. 1 der FFH Richtlinie ist es verboten Pflanzenarten nach Anhang IV b) in deren Verbreitungsräumen in der Natur zu pflücken, zu sammeln, abzuschneiden, auszugraben oder zu vernichten.

Nach Art 16 Abs. 1 der FFH-Richtlinie kann von den o. g. Verbots abgewichen werden, wenn

- es keine zufriedenstellende Lösung gibt (die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der Arten nach Anhang IV führen)
- die Population der betroffenen Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet trotz der Ausnahmeregelung ohne Beeinträchtigung in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen und
- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art vorliegen.

Vorgaben der Vogelschutzrichtlinie

Gemäß Artikel 5 der Vogelschutzrichtlinie ist es verboten,

- Vogelarten, die unter Art.1 der Richtlinie fallen, absichtlich zu töten oder zu fangen
- Nester und Eier dieser Vogelarten absichtlich zu zerstören oder zu beschädigen oder Nester zu entfernen,

- Vogelarten, die unter Art. 1 fallen, absichtlich zu stören, insbesondere während der Brut- und Aufzuchtzeit, sofern sich diese Störung auf die Zielsetzung dieser Richtlinie erheblich auswirkt.

Gemäß Artikel 9 der Vogelschutzrichtlinie kann von diesen Verboten u. a. abgewichen werden, wenn

- es keine andere zufriedenstellende Lösung gibt,
- das Abweichen von den Verboten im Interesse der Volksgesundheit, der öffentlichen Sicherheit oder im Interesse der Sicherheit der Luftfahrt geschieht und
- gem. Art. 13 Vogelschutzrichtlinie darf die getroffene Maßnahme nicht zu einer Verschlechterung der derzeitigen Lage des Erhaltungszustandes aller unter Artikel 1 fallenden Vogelarten führen.

6.2.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Auf Bundesebene finden sich die relevanten Rechtsgrundlagen für den Artenschutz im BNatSchG in den §§ 44 bis 47. Diese Regelungen gelten unmittelbar und sind nicht abwägbar. Sie umfassen alle nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG streng oder besonders geschützten Arten.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

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

6.2.2.1 Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG

Bei Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG, kann die nach Landesrecht zuständige Behörde von den Verboten des § 44 im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Voraussetzungen des **§ 45 Abs. 7 BNatSchG** wie folgt erfüllt sind:

- „1. zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,
- 2. zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,
- 3. für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,
- 4. im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder
- 5. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Abs. 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Abs. 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten. Die Landesregierungen können Ausnahmen auch allgemein durch Rechtsverordnung zulassen. Sie können die Ermächtigung nach Satz 4 durch Rechtsverordnung auf andere Landesbehörden übertragen.“

6.2.2.2 Befreiungen gem. § 67 BNatSchG

Von den Verboten des § 44 kann auf Antrag bei der Naturschutzbehörde eine Befreiung gewährt werden, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde. Die Befreiung kann mit Nebenbestimmungen versehen werden.

6.2.3 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommerns (NatSchAG M-V)

Das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. 2010, S. 66) ist am 01.03.2010 in Kraft getreten. Es enthält keine von den unmittelbar geltenden Artenschutzregelungen des BNatSchG abweichende Regelungen, da im Artenschutz keine Abweichungsmöglichkeit für die Länder besteht.

Die Zuständigkeit des LUNG für den Vollzug der Paragraphen 37 bis 55 BNatSchG folgt aus § 3 Nr. 5 NatSchAG M-V.

6.3 Methodisches Vorgehen

Für die Erstellung des Artenschutzfachbeitrages wurden die *Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 auf der Ebene der Bauleitplanung (LUNG vom 02.07.2012)* sowie der *Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern* (Büro Froelich & Sprobeck Potsdam und Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (20.09.2010)) hinzugezogen.

Um nicht die Planrechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB durch „Vollzugsunfähigkeit“ zu verlieren, muss die Gemeinde bei der Planaufstellung vorausschauend ermitteln und bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren baulichen- bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von streng geschützten Arten (siehe unten stehender Anhang IV der FFH-Richtlinie) sich überschneiden.

Im vorliegenden Artenschutzfachbeitrag wurden auf Grund von Verbreitungskarten und Lebensraumansprüchen alle wildlebenden Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ermittelt, die im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen (Relevanzprüfung).

Für die verbleibenden Arten, die beeinträchtigt werden könnten, wurde geprüft, ob die geplanten Vorhaben bzw. die diese Vorhaben vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände auszulösen (Konfliktanalyse).

Innerhalb der Konfliktanalyse wird daher ermittelt, inwieweit die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch bau-, anlage- und betriebsbedingten Prozesse eines Vorhabens gegenüber der ermittelten Arten eintreffen können. Hierbei werden Vermeidungs- sowie Erhaltungsmaßnahmen näher erläutert.

6.4 Datengrundlage

Für die Erarbeitung des Artenschutzfachbeitrages wurden folgende Daten und Unterlagen zu Grunde gelegt:

- Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 „Alte Gärtnerei“ der Gemeinde Brunn (Planstand Juli 2019)
- Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt Naturschutz und Geologie

- GAIA-MVprofessional des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
- Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 auf der Ebene der Bauleitplanung (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V vom 02.07.2012)
- Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern (Büro Froelich & Sprobeck Potsdam und das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (20.09.2010))
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Einhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21. Mai 1992
- Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 30.11.2009
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist"
- Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 23. Februar 2010 letzte berücksichtigte Änderung: § 12 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018
- Angaben zu den in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogelarten vom LUNG in der Fassung vom 08. November 2016
- Steckbriefen und RANGE-Karten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie über die FFH-Arten (https://www.lung.mvregierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artschutz/as_ffh_arten.htm)

6.5 Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen

6.5.1 Beschreibung des Vorhabens

Durch den Bebauungsplan soll entsprechend §13a BauGB der Standort für die Verdichtung der bebauten Ortslage Brunn mit Ein- und Zweifamilienhäusern in einem allgemeinen Wohngebiet vorbereitet werden.

Das Plangebiet besteht vorrangig aus Freiflächen der einstigen Gutsanlage, die ehemals als Gärtnerei genutzt wurden, sowie aus Verkehrsflächen und einem ungenutzten Wirtschaftsgebäude in schlechtem Bauzustand.

Innerhalb des Plangebietes verläuft die Schlossstraße über den Vorplatz des alten Gutshauses weiter in Richtung Westen.

Am nördlichen Ende der Schlossstraße befindet sich eine Fläche, die ungeordnet als öffentlicher Parkplatz genutzt wird. Der Parkplatz hat Bestand.

Im Norden wird der Geltungsbereich durch eine im Plangebiet liegende ortsbildprägende Feldsteinmauer begrenzt.

Der größte Teil der Fläche der ehemaligen Gärtnerei ist heute eine Wiese, welche mit jüngeren und älteren Gehölzen (überwiegend Fichten) bepflanzt ist.

Es sollen hier bis zu maximal vierzehn ein- und zweigeschossige Wohnhäuser entstehen. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und der Festlegung, dass Grundstücksgrößen mindestens 700 m² betragen müssen, ist die Errichtung von großzügigen Hausgärten gesichert.

Über eine neu zu errichtende Erschließungsstraße mit einer Wende, die ausgehend von der Schlossstraße mittig in das Gebiet führt, wird das Baugebiet erschlossen.

6.5.2 Relevante Projektwirkungen

Vom geplanten Vorhaben können folgende bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf die nach Anhang IV streng geschützten Arten und die europäischen Vogelkarten entstehen.

Baubedingte Auswirkungen während der Bauvorbereitung und Bauphase, die nach Bauende wiedereingestellt werden:

- Störung/Vergrämung/Scheuchwirkung durch Lärm, Licht und Erschütterungen durch Baufahrzeuge

- Flächeninanspruchnahme und -verdichtung durch Baustelleneinrichtungen
- Emissionen von Schadstoffen

Anlagebedingte Wirkungen, die sich auf das Baugebiet beschränken:

- Flächenversiegelung durch die Verkehrsfläche und durch die Gebäude und bauliche Neubenanlagen des allgemeinen Wohngebietes

Betriebsbedingte Wirkungen, die sich auf das Baugebiet beschränken:

- keine gegenüber der aktuellen Nutzung

6.6 Bestandsdarstellung sowie Abprüfung der Verbotstatbestände

Es wurden insgesamt 2 Ortsbegehungen am 07.05.2019 sowie am 08.07.2019 durchgeführt. Des Weiteren wurden die Lebensraumansprüche die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten in einer Tabelle dargestellt, und jene selektiert, die im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen. Für die verbleibenden Arten, die im Gebiet vorkommen könnten, wurde geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen. Das Ergebnis dieser Prüfung wird nachfolgend dargestellt.

6.6.1 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Bestand)

Die folgende Auflistung (Tabelle 1) enthält die 56 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Die Arten, welche auf Grund Ihrer Lebensweise im Plangebiet vorkommen könnten, sind fett dargestellt.

Tabelle 1 Liste der durch die Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie in Mecklenburg-Vorpommern lebenden streng geschützte Pflanzen und Tierarten

Gruppe	wiss. Artname	dt. Artnname	Lebensraum	* ja/nein
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	nasse, nährstoffreiche Wiesen	nein
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberiche -Sellerie	Stillgewässer	nein
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	Laubwald	nein
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	Sandmagerrasen	nein
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraut	Niedermoor	nein
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	Gewässer	nein
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	Sümpfe/ Pflanzenrei. Gewässer	nein
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	Feuchte Lebensräume, gut ausgeprägte Streuschicht	nein
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer	Gewässer	nein
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer	Bäche	nein
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer	Teiche	nein
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer	Teiche	nein
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	Hoch/ Zwischenmoor	nein
Libellen	<i>Sympetrum paedicia</i>	Sibirische Winterlibelle	Gewässer	nein
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	Alteichen über 80 Jahre	nein
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	Stehende Gewässer	nein
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	Gewässer	nein
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	Wälder/ Mulmbäume	nein
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	Moore/ Feuchtwiesen	nein
Falter	<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	Feuchtwiesen/ Quellwiesen	nein
Falter	<i>Proserpinus Proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer	Trockene Gebiete/ Wald	nein
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	Gewässer	nein
Lurche	<i>Bombina</i>	Rotbauchunke	Gewässer/ Wald	nein
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte	Sand/ Steinbrüche	nein
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte	Sand/ Lehmgebiete	nein
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch	Heck./Gebüsch/Wald-rän./Feuchtge.	nein
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte	Sand/ Lehmgebiete	nein
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch	Moore/ Feuchtgebiete	nein
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch	Wald/ Feuchtgebiete	nein
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch	Wald/ Moore	nein
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammmolch	Gewässer	nein
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter	Trockenstandorte/ Felsen	nein
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	Gewässer/ Gewässernähe	nein
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	Hecken/Gebüsche/Wald	nein
Meeressäuger	<i>Phocoena</i>	Schweinswal	Ostsee	nein
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich	ja

Gruppe	wiss. Artnname	dt. Artname	Lebensraum	* ja/nein
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich	nein**
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich	ja
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	Kulturlandschaft/ Gewässer	ja
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	Gewässer/ Wald	nein**
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	Gewässer/ Wald	nein**
Fledermäuse	<i>Myotis</i>	Großes Mausohr	Wald	ja
Fledermäuse	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsbereich	ja
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald	ja
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler	Wald	nein**
Fledermäuse	<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler	Gewässer/ Wald/ Siedlungsbereich	ja
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhautfledermaus	Gewässer/ Wald	ja
Fledermäuse	<i>Pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	ja
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	ja
Fledermäuse	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	ja
Fledermäuse	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	nein**
Fledermäuse	<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarbfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	nein**
Landsäuger	<i>Canis lupus</i>	Wolf		nein
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber	Gewässer	nein
Landsäuger	<i>Lutra</i>	Fischotter	Gewässer/ Land	nein
Landsäuger	<i>Muscardinus avellanarius</i>	Haselmaus	Mischwälder mit Buche/ Hasel	nein

*Aufgrund des Lebensraumes oder des Aktionsradius potenzielles Vorkommen im Untersuchungsgebiet

** Ausschluss des Vorkommens der Art aufgrund des Leitfaden zum Artenschutz in M-V (FROELICH & SPORBECK 2010) S. 36 Absatz Punkt 2 i. V. m. Range-Karten des LUNG (Stand: 2007)

Die überwiegende Mehrzahl der geschützten Arten ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht relevant.

Für die verbleibenden Arten, die im Plangebiet vorkommen könnten, wird geprüft inwieweit Projekteinwirkungen die Verbotstatbestände für die nach Anhang IV streng geschützten Arten und die europäischen Vogelkarten eintreten könnten.

6.6.2 Abprüfung der Verbotstatbestände

Entsprechend der relevanten Projektwirkungen (bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen) können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die festgestellten Arten nicht ausgeschlossen werden. Im Folgenden werden die Auswirkungen auf die festgestellten Arten anhand des Tötungs-, Störungs- und Schädigungsverbot geprüft.

6.6.2.1 Vögel

Die gefährdeten europäischen Vogelarten bevorzugen störungsarme, unterholz- und baumarmenreiche Wälder mit hohem Altholzanteil, strukturreiche Feuchtlebensräume, Gewässer und deren Uferbereiche, störungsarme Grünlandflächen sowie strukturreiche Ackerlandschaften mit einem hohen Anteil an naturnahen Ackerbegleitbiotopen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Bereich, der anthropogen vorbelastet ist. Er gehört nicht zu den bevorzugten störungsarmen Lebensräumen störungs-

empfindlicher Vogelarten, so dass diese Arten mit großer Wahrscheinlichkeit nicht im Plangebiet vorkommen. Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Prüfung hinsichtlich des Tötungs- und Verletzungsverbotes (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

Der Tötungs- und Verletzungstatbestand könnte am ehesten während der Bauphase für brütende Tiere sowie während der Aufzucht der Nachkommen eintreten. Vögel, die das Gebiet zur Nahrungsaufnahme aufsuchen, werden vergrämt.

Um das Vorhaben dennoch durchführen zu können, muss die Umsetzung der Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit erfolgen. Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern bzw. Lebensstätten auf diesen Flächen kann ausgeschlossen, wenn die Baufeldfreimachung einschließlich von Rodungen außerhalb der Hauptbrutzeit ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. **bis 01.03.** des Folgejahres durchgeführt wird.

Durch die Umsetzung des Vorhabens im entsprechenden Zeitraum besteht nicht die Gefahr Vögel zu töten oder zu verletzen. Außerhalb des letztgenannten Zeitraumes sind Gehölzrodungen nur in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig. In diesem Fall sind die Sträucher und Gehölze vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf Brutvögel zu überprüfen.

Prüfung hinsichtlich des Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

Potentielle Bruthabitate sind die vorhandenen Gehölze innerhalb des Geltungsbereichs. Die Rodung einzelner vorhandener Gehölze wirkt sich nicht erheblich auf die Bruthabitate der Gebüsche- und Gehölzbrüter aus, da in der näheren Umgebung entsprechender Gehölzbestand als Lebensraum in ausreichendem Umfang vorliegt, in den die Tiere ausweichen können.

Nach Umsetzung des Vorhabens können die neu entstandenen Hausgärten sowie die gepflanzten Gehölze wieder als Bruthabitat genutzt werden.

Durch die Umsetzung des Vorhabens besteht somit nicht die Gefahr des Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Prüfung hinsichtlich einer erheblichen Störung (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Eine erhebliche Störung ist dann gegeben, wenn Eingriffe zu einer Verschlechterung der lokalen Population der Vögel führen.

Durch die Regelungen zur Bautätigkeit, die der Verletzung und Tötung von Individuen entgegenwirken und durch die Ausweichmöglichkeiten innerhalb der näheren Umgebung und die Neuanpflanzung einzelner Gehölze besteht kein Störungstatbestand.

6.6.2.2 Fledermäuse

Zu den Jagdgebieten der genannten Fledermausarten gehören parkähnliche Landschaften sowie naturnahe Wälder, insbesondere lichte Eichen- und Buchenwälder. Das Braune Langohr jagt auch innerhalb von Siedlungen Insekten.

Keller, Stollen, Gewölbe, Dachstühle, Nistkästen, Höhlen und Baumhöhlen stellen geeignete Sommer- und Winterquartiere der Fledermäuse dar.

Prüfung hinsichtlich des Tötungs- und Verletzungsverbotes (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

Die Beseitigung von Gehölzen mit Höhlen oder Spalten, welche Fledermäuse sowie deren Nachkommen töten können, ist nicht vorgesehen.

Im Plangebiet steht ein zweigeschossiges Klinkerbauwerk in einem schlechten Bauzustand. Das Gebäude hat zahlreiche Dachüberstände, Mauerspalten und weitere Öffnungen wie defekte bzw. fehlende Fenster. Daher kann ein Vorkommen von Sommerquartieren oder Wochenstubenquartieren der o. g. Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden.

Das Gebäude ist im Vorfeld der Abrissarbeiten u. a. auf Wochenstuben und Zwischenquartieren von Fledermäusen zu untersuchen, um entsprechende artenschutzrechtliche Maßnahmen (Bauzeitenbeschränkung, ökologische Baubegleitung, Erhaltungs- und Ersatzmaßnahmen) abzuleiten. Die Begutachtung ist durch eine fachlich versierte Person vor und während

des Gebäudeabrisses durchzuführen, um Fledermausindividuen ggf. zu sichern und umzusiedeln.

Prüfung hinsichtlich einer erheblichen Störung (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Eine erhebliche Störung ist dann gegeben, wenn Eingriffe zu einer Verschlechterung der lokalen Population der Fledermäuse führen.

Das Plangebiet eignet sich für Fledermäuse als Jagdhabitat und kann nach Umsetzung des Vorhabens weiterhin als solches genutzt werden. Demnach entsteht kein erheblicher Störungstatbestand.

Der Gebäudeabriss je nach festgestellten Fledermausindividuen außerhalb der Wochenstunden- und Paarungszeiten durchzuführen.

Prüfung hinsichtlich des Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Vor Abbruchmaßnahmen am Gebäude ist durch einen Fachgutachter eine Prüfung hinsichtlich des Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen durchzuführen und entsprechende Ersatzmaßnahmen abzuleiten.

6.7 Zusammenfassung und Fazit

Um sicherzustellen, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt, wurde geprüft, ob im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Alte Gärtnerei“ die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten oder Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten vorkommen.

Im Ergebnis der Vorprüfung wurde festgestellt, dass das Plangebiet nicht zu den bevorzugten Lebensräumen der in Mecklenburg-Vorpommern lebenden, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen, Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter, Fische, Lurche, Kriechtiere, Landsäuger sowie der störungsempfindlichen Vogelarten zählt. Somit kommen diese Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit in diesem Bereich nicht vor.

Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten sowie Fledermäusen kann nicht ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Fledermäuse ist eine ökologische Baubegleitung vor und während der Eingriffe in den Gebäudebestand notwendig.

Das Plangebiet wird von Vögeln nicht für den Bau von Reproduktionsstätten genutzt, die mehrjährigen Bestand haben und regelmäßig wieder aufgesucht werden.

Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern kann ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit zwischen dem 01. Oktober bis 1. März des Folgejahres erfolgt. Außerhalb dieses Zeitraumes sind Gehölzrodungen nur in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Unter diesen Voraussetzungen sind die geplante Nutzung bzw. die diese Nutzung vorbereitenden Handlungen nicht geeignet, den gegebenenfalls vorkommenden Fledermaus- und Vogelarten gegenüber die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erfüllen.

Weitere typische Fallkonstellationen mit Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotsnormen im Rahmen der Bauleitplanung wie

- Beseitigung, Verkleinerung, Funktionsverlust von Gewässern,
- Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

kommen im Plangebiet nicht vor.

Im Ergebnis der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde seitens der Gemeinde Brunn festgestellt, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Alte Gärtnerei“ die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

Gemeinsame Flächennutzungsplan des Planungsverbandes "Mecklenburg-Strelitz Ost" Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Berichtigung

Mit Bekanntmachung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Alte Gärtnerei" gemäß § 13 a BauGB, wird bekannt gemacht, dass der gemeinsame Flächennutzungsplan des Planungsverbandes "Mecklenburg-Strelitz Ost", Teilbereich 2 im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst wurde.

Die im Geltungsbereich liegende Fläche mit der Darstellung "Dorfgebiet" wird neu mit der Darstellung als "Allgemeines Wohngebiet" überplant.



Geltungsbereich der Berichtigung
(Darstellung: Allgemeines Wohngebiet)

