

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. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss (2. Entwurf)

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich Bau und Ordnung <i>Bearbeitung:</i> Alexander Diekow	<i>Datum</i> 03.12.2020 <i>Verfasser:</i>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung der Gemeinde Brunn (Entscheidung)		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.

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

Im Ergebnis der Abwägung wurde ein geänderter Entwurf (2. Entwurf) durch das Planungsbüro erarbeitet, der hiermit der Gemeindevertretung zur Billigung vorgelegt wird (*Anlage 3 + 4*). Dieser Entwurf ist auf Grund von § 4a Abs. 3 BauGB erneut nach Freigabe durch die Gemeindevertretung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Des Weiteren sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut nach § 4 Abs. 2 zu beteiligen.

Rechtsgrundlagen (BauGB = Baugesetzbuch):

- § 2 Abs. 2 BauGB
- § 3 Abs. 2 BauGB
- § 4 Abs. 2 BauGB

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 2*) geprüft.
2. Den Abwägungsvorschlag und das Abwägungsergebnis (*Anlage 2*) 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.

Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss (zum 2. Entwurf):

3. Der geänderte Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 "Alte Gärtnerei Brunn" wird in der vorliegenden Fassung vom Oktober 2020 (*Anlage 3*) gebilligt und beschlossen.
Der geänderte Entwurf der Begründung einschließlich des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wird in der vorliegenden Fassung vom Oktober 2020 (*Anlage 4*) gebilligt.
4. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 mit der geänderten Begründung und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag sind öffentlich auszulegen.
Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekannt zu machen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind zu beteiligen und über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen.
Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Es ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde den Inhalt der Einwendungen nicht kannte und nicht kennen musste.

Finanzielle Auswirkungen

	Ja	
x	Nein	

Anlage/n

1	Anlage 1 - Übersicht TÖB-Liste (öffentlich)
---	---------------------------------------------

2	Anlage 2 - Abwägungstabelle (öffentlich)
3	Anlage 3 - B-Plan, geänderter Entwurf (öffentlich)
4	Anlage 4 - Begründung, geänderter Entwurf (öffentlich)

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) zum Entwurf

**Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher
Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 „Alte Gärtnerei“
im Ortsteil Brunn der Gemeinde Brunn**

Auftragnehmer: A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395/581020; Fax: 0395/5810215
e-Mail: architekt@as-neubrandenburg.de
Internet: www.as-neubrandenburg.de

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Ulf-Peter Tannert

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Marita Klohs
Architektin für Stadtplanung

Neubrandenburg, im Oktober 2020

**1.0 ÜBERSICHT ÜBER DIE BETEILIGTEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE,
NACHBARGEMEINDEN
DIE BETEILIGUNG ERFOLGTE MIT SCHREIBEN PER E-MAIL VOM 30.10.2019**

Nr.	Stellungnahme von	Datum	Hinweise, Bedenken		Berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt
			Ja	Nein			
1	Amt für Raumordnung und Landesplanung MSE Helmut-Just-Str. 2-4 17036 Neubrandenburg poststelle@afrlms.mv-regierung.de	22.11.2019		x			
2	Landkreis Meckl. Seenplatte Regionalstandort Waren Zum Amtsbrink 2 17192 Waren cindy.schulz@lk-seenplatte.de info@lk-seenplatte.de	27.01.2020	x		x		
3	Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege Domhof 4/5 19055 Schwerin poststelle@lakd-mv.de Protokoll Standortberatung	02.12.2019	x			x	
		02.09.2020	x		x		
4	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Neustrelitzer Straße 120 17033 Neubrandenburg poststelle@stalums.mv-regierung.de	28.11.2019		x			
5	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Goldberger Str. 12 18273 Güstrow toeb@lung.mv-regierung.de	-					
6	Deutsche Telekom AG Güterfelder Damm 87-91 14532 Stahnsdorf info@telekom.de	14.11.2019	x		x		
7	Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Lübecker Str. 289 19059 Schwerin raumbezug@laiv-mv.de	04.11.2019		x			

8	Bundesamt für Infrastruktur, Umwelt und Dienstleistungen der Bundeswehr Postfach 2963 53019 Bonn bauidbwtoeb@bundeswehr.org	07.11.2019		x			
9	Straßenbauamt Neustrelitz Hertelstr. 8 17235 Neustrelitz sba-nz@sbv.mv-regierung.de	15.11.2019		x			
10	Bergamt Stralsund Frankendamm 17 18439 Stralsund info@bergamt-mv.de	-					
11	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V Graf-York-Str. 6 19061 Schwerin lpbk@polmv.de	-					
12	IHK Neubrandenburg für das östl. Meckl.-Vorpommern Katharinenstr. 48 17033 Neubrandenburg info@neubrandenburg.ihk.de	20.11.2019		x			
13	Staatliches Amt für Bau und Liegenschaften M-V Neustrelitzer Straße 121 17033 Neubrandenburg poststelle@nb.sbl-mv.de	-					
14	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Bleicherufer 21 19053 Schwerin Anett.Fabry@bundesimmobilien.de info@bundesimmobilien.de	-					
15	Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Gesundheit M-V Johannes-Stelling-Straße 14 19053 Schwerin poststelle@wm.mv-regierung.de	-					
16	Landesforst M-V AöR (Forstamt Neubrandenburg) Oelmühlenstraße 3 17033 Neubrandenburg helvi.schuelke@lfoa-mv.de neubrandenburg@lfoa-mv.de	26.11.2019		x			
17	Wasser- und Bodenverband „Untere Tollense/ Mittlere Peene“ Anklamer Straße 10 17126 Jarmen wbv-at-dm@wbv-mv.de	08.11.2019		x			

18	Wasser- und Bodenverband „Obere Havel/ Obere Tollense“ Ihlenfelder Straße 119 17034 Neubrandenburg wbv-nb@wbv-mv.de	-					
19	Wasser- und Bodenverband „Landgraben“ Salower Straße 39 17098 Friedland WBV-Friedland@wbv-mv.de	-					
20	E.DIS Netz GmbH Holländer Gang 1 17087 Altentreptow kommunalmanagement_nord@e-dis.de markus.harke@e-dis.de	18.11.2019	x		x		
21	Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern Friedrich-Engels-Ring 11 17033 Neubrandenburg info@hwk-omv.de	-					
22	Neubrandenburger Stadtwerke GmbH John-Schehr-Straße 1 17033 Neubrandenburg info@neu-sw.de Jens.Urbaneck@neu-sw.de	-					
23	Flughafen Neubrandenburg-Trollenhagen Flughafenstraße 17039 Neubrandenburg mail@flughafen-neubrandenburg.de	-					
24	Deutscher Wetterdienst Parkstraße 47 18119 Rostock info@dwd.de	26.11.2019		x			
25	Kirchenkreisverwaltung des Kirchenkreises Stargard 2. Ringstraße Nr. 203 17033 Neubrandenburg aussenstelle-neubrandenburg@elkm.de	-					
26	Katholisches Pfarramt Neubrandenburg Heidmühlenstraße 11 17033 Neubrandenburg kath-pfarramt-nb@t-online.de	-					
27	Landesamt für Gesundheit und Soziales An der Hochstraße 1 17036 Neubrandenburg poststelle.arbsch.nb@lagus.mv-	-					

	regierung.de						
28	WAZ Friedland Hagedornstraße 4 17098 Friedland agrimm@waz-friedland.de	26.03.2020	x		x		
29	BVVG Bodenverwaltungs- und -verwertungs GmbH Werner-Siemens-Straße 4 19061 Schwerin/ Forsthof 1 19374 Damm mecklenburg-vorpommern@bvvg.de	-					
30	Landesjagdverband info@ljv-mecklenburg-vorpommern.de	-					
31	BUND Neubrandenburg Friedländer Straße 12 17033 Neubrandenburg info@bund-neubrandenburg.de	07.11.2019		x			
32	GDMcom Maximilianallee 4 04729 Leipzig info@bund-neubrandenburg.de	05.11.2019		x			
33	GASCADE Gastransport GmbH Kölnische Straße 108-112 34119 Kassel leitungsauskunft@gascade.de	-					
34	Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland Eckdrift 81 19061 Schwerin TDRA-O-Schwerin@vodafone.com	14.11.2019		x			
35	50 hertz Transmission GmbH Heidenstraße 2 10557 Berlin leitungsauskunft@50hertz.com	07.11.2019		x			
36	Polizeiinspektion Neubrandenburg Sachbereich Verkehr Beguinenstraße 2 17033 Neubrandenburg pi.neubrandenburg@polmv.de	05.11.2019		x			
37	Amt Neverin – SB Brandschutz ch.niestaedt@amtneverin.de	05.11.2019	x		x		
38	Telefonica Germany GmbH & Co. OHG Südwestpark 38 90449 Nürnberg O2-mw-bimschg@telefonica.com	21.11.2019		x			
Nachbargemeinden							
39	Gemeinde Beseritz über Amt Neverin	-					
40	Gemeinde Datzetal über Amt Friedland-	-					

	Land						
41	Gemeinde Neddemin über Amt Neverin	-					
42	Gemeinde Staven über Amt Neverin	-					
43	Gemeinde Neverin über Amt Neverin	-					
44	Gemeinde Grischow Amt Treptower Tollensewinkel	-					
45	Gemeinde Werder Amt Treptower Tollensewinkel	-					

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 04.11.2019 bis zum 05.12.2019 statt. Bürger haben sich nicht beteiligt.

Die 38 Träger öffentlicher Belange (TöB), und die acht Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 30.10.2019 um eine Stellungnahme zum Entwurf gebeten.

Laut landesplanerischer Stellungnahme stimmt die Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung überein.

16 TöB und die Nachbargemeinden haben keine Stellungnahme abgegeben.

Die Gemeinde geht davon aus, dass diese TöBs und die Gemeinden keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen haben.

21 TöB haben geantwortet, davon haben

- 15 TöB keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Gegebene Hinweise oder Anregungen betreffen nicht den Bebauungsplan.
- 6 TöB haben Hinweise oder Anregungen vorgebracht.
- Davon haben 4 TÖB Hinweise gegeben, die redaktioneller Art. Die im Plan und in der Begründung eingearbeitet werden.
- Durch die Stellungnahme des Landkreises wird die Festsetzung 2.2 zur Anzahl der Wohnungen geändert.
- Die Stellungnahme des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege wird teilweise berücksichtigt.

Nicht berücksichtigt wird die Forderungen, dass das Anpflanzgebot der Straßenbäume zu streichen ist.

Berücksichtigung findet die Forderung zur Aufnahme historischer Raumkanten durch die Festsetzung von Baulinien sowie die Forderungen zur Gestaltung der Dächer entlang der Schlosstraße.

Der Entwurf wird diesbezüglich geändert.

Da sich die Art der Nutzung allgemeines Wohngebiet durch die Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche ändert, Änderungen zur Festsetzung der Baufelder und der örtlichen Bauvorschriften notwendig werden, muss der Plan erneut offengelegt werden. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange sind zu beteiligen.

Bürger haben sich nicht beteiligt.

Stellungnahme Nr. 1 Amt für Raumordnung und Landesplanung	Abwägung
<p style="text-align: center;">Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte</p> <p style="text-align: center;"></p> <p><small>Amt für Raumordnung und Landesplanung - Helmut-Liut-Str. 4 - 17036 Neubrandenburg</small></p> <p>Amt Neverin Bau und Ordnung Dorfstraße 36 17039 Neverin</p> <p style="text-align: right;">009830 20. NOV 19</p> <p style="text-align: right;">Bearbeiter: [REDACTED] Telefon: [REDACTED] E-Mail: [REDACTED] Mein Zeichen: ROK-Reg.-Nr.: 4_026/19 Datum: 22.11.2019</p> <p style="text-align: center;"></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 Planungsanzeige gemäß § 17 Landesplanungsgesetz M-V (LPIG M-V) erfolgte zu den Planungsinhalten des Bebauungsplans mit Schreiben vom 31.07.2019 eine landesplanerische Stellungnahme. In deren Ergebnis konnte eine Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung festgestellt werden. Aus der erneuten Beurteilung haben sich keine neuen raumordnerisch relevanten Sachverhalte ergeben.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 3 „Alte Gärtnerei“ der Gemeinde Brunn entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.</p> <p style="text-align: right;">[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]</p> <p>Leiter</p> <p><small>nachrichtlich: - Landkreis MSE, Regionalstandort Waren (Müritz), Bauamt / SG Kreisplanung - Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V, Referat 360 (per E-Mail)</small></p>	<p>TÖB Nr. 1: Amt für Raumordnung und Landesplanung vom 22.11.2019</p> <p>Die Ziele des Bebauungsplanes entsprechen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.</p>

Stellungnahme Nr. 2.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
<p>Das Planverfahren beabsichtigt 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 landesplanerische Stellungnahme vom 22. November 2019 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 Gemeindegebietes 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 verfehlen 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 hinzuweisen.</p> <p>Außerdem bedarf es bezogen auf die im Flächennutzungsplan dargestellte Wasserfassung des Wasserwerkes einer Argumentation in der Begründung, welche noch zu ergänzen ist.</p> <p>4. Zu den vorliegenden Planunterlagen möchte ich im Hinblick auf das weitere Aufstellungsverfahren zu o. g. Bebauungsplan auf folgende grundsätzliche planungsrechtliche Aspekte aufmerksam machen.</p> <p>3.1. Im Hinblick auf die Festssetzung von Mindestgrundstücksgrößen möchte ich darauf aufmerksam machen, dass hierdurch bei einer GRZ von 0,4 auch sehr weit dimensionierte Wohngebäude entstehen können. Die Begrenzung der maximalen Wohnungen hindert nicht an einer großzügigen Kubatur.</p>	<p>Zu 2. Keine Bedenken</p> <p>Zu 3. Keine Bedenken Die Hinweise zum Verfahren werden berücksichtigt.</p> <p>Die Begründung Punkt 1.5 wird folgendermaßen geändert: <i>Die im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommene Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Brunn existiert nicht mehr. Sie wurde laut telefonischer Aussage der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte im Jahr 2003 aufgehoben. Der Wasser- und Abwasserzweckverband Friedland bestätigte in seiner Stellungnahme vom 26.03.2020 diese Aussage.</i></p> <p>Zu 4.1: Die Umgebung des Geltungsbereiches ist geprägt sowohl von den kleineren Wohngebäuden Schloßstraße 11 und 12 im Norden als auch von den Gebäuden mit größeren Grundflächen Schloßstraße 4 und 5 im Osten, vom ehemaligen Gutshaus und vom Gebäude Wiesenstraße 6, 7, 8 im Westen und dem mehrgeschossigen Wohngebäude Wiesenstraße 1 bis 4.</p> <p>Die ursprüngliche Bebauung innerhalb des Plangebietes im Bereich südlich des Gutshauses bestand aus straßenbegleitenden langen Gebäude mit größeren Grundflächen. Insofern bestehen gegen den Bau von Einzel- und Doppelhäusern mit einer größeren Grundfläche keine Bedenken, da sie bestimmt durch die Stellung der Hauptgebäude, durch die maximale Zahl der Vollgeschosse, den festgelegten maximalen Trauf- und Firsthöhen und den bestimmten Dachneigungen sich strukturell, höhenmäßig und gestalterisch in die Umgebung einfügen, sich dabei aber dem Gutshaus unterordnen. Eine durch einzelne Baufelder bestimmte Kleinteiligkeit soll nicht vorgegeben werden. Mit der Festsetzung der Mindestgröße der Baugrundstücke mit einer Fläche von 700 m² und der Grundflächenzahl von 0,4 werden sich die Grundstücke in die Ortsstruktur einfügen.</p>

Stellungnahme Nr. 2.3 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung												
<p>Mit diesem Sachverhalt sollte sich die Gemeinde daher noch einmal auseinandersetzen und ggf. die Festsetzungen überarbeiten. Bspw. könnten kleinere bzw. einzelne Baufelder festgesetzt werden, um dem in der Begründung beschriebenen (Seite 12) Charakter eines kleinstrukturierten <u>Einfamilienhausgebietes</u> (?) gerecht zu werden. (Doppelhäuser sind jedoch auch zulässig, was insoweit den Begriff Einfamilienhaus hinterfragen lässt..)</p> <p>3.2. In das Plangebiet hinein ist eine öffentliche Erschließungsstraße beabsichtigt. Auf das Erfordernis einer Genehmigung nach § 10 StrWG M-V mache ich in diesem Zusammenhang entsprechend aufmerksam.</p> <p>II. Anregungen und Hinweise</p> <p>1. Von Seiten der unteren Denkmalschutzbehörde wird zu o. g. Bebauungsplan Folgendes angemerkt.</p> <p>Im Bereich des o. g. Vorhabens sind folgende Baudenkmale bekannt:</p> <table border="0"> <tr> <td>MST_64_0</td> <td>Gutsanlage Brunn mit</td> <td>Schlossstraße 5, 6, 7 und 8</td> </tr> <tr> <td>MST_64_1</td> <td>Gutshaus</td> <td></td> </tr> <tr> <td>MST_64_2</td> <td>Park</td> <td></td> </tr> <tr> <td>MST_64_3</td> <td>Speicher</td> <td></td> </tr> </table> <p>Das Vorhaben liegt innerhalb des Bodendenkmals „ Gutshof Brunn“ (siehe Anlage).</p> <p>Für den Fall, dass durch die Bauarbeiten und Erdarbeiten in die o. g. Bau- und Bodendenkmale eingegriffen werden muss, ist eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V erforderlich. Der Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises einzureichen. Ist jedoch für die vorgesehenen Maßnahmen eine Genehmigung/ Erlaubnis/ Zulassung / Zustimmung oder Planfeststellung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen erforderlich, so wird dadurch die denkmalrechtliche Genehmigung ersetzt (§ 7 Abs. 6 DSchG M-V). In diesen Fällen ist der Antrag bei der zuständigen Behörde einzureichen. Diese Behörde beteiligt dann die Denkmalbehörden.</p> <p><u>Bezüglich denkmalpflegerischer & denkmalfachlicher Aspekte einschließlich einer einhergehenden Änderung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3, wird zusätzlich auf die Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege zum o.g. Verfahren verwiesen.</u></p> <p>2. Aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht ergeht zu vorliegendem Entwurf des o. g. Bebauungsplanes folgende Stellungnahme.</p> <p>Gehölzschutz In dem Plangebiet stehen zahlreiche gemäß §§ 18 und 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Bäume. Der gesetzliche Baum- und Alleenschutz ist bei der weiteren Planung sowie der Umsetzung der Planung zu beachten.</p> <p>Für die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf es einer Naturschutzgenehmigung. Ausnahmen vom gesetzlichen Baumschutz gemäß § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V können von der Naturschutzbehörde gemäß Abs. 3 nur zugelassen werden, wenn ein nach sonstigen öffentlich-</p>	MST_64_0	Gutsanlage Brunn mit	Schlossstraße 5, 6, 7 und 8	MST_64_1	Gutshaus		MST_64_2	Park		MST_64_3	Speicher		<p>Es war vorgesehen, die Nutzung durch die Festlegung dass nur zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sind, zu begrenzen. Damit könnten beim Bau eines Doppelhauses mit zwei Wohnhäusern 4 Wohnungen entstehen. Dies entspricht nicht dem Ziel des Bebauungsplanes Standorte für Ein- und auch Zweifamilienhäuser vorzubereiten. Aus diesem Grund wird die Festsetzung Nr. 2.2 im Plan -Es sind maximal zwei Wohnungen in Wohngebäuden zulässig.- geändert in - <i>Pro Wohngebäude sind nur eine Wohnung und eine untergeordnete Einliegerwohnung zulässig.</i></p> <p>Die Begründung Punkt 2.2 wird folgendermaßen geändert: <i>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.</i></p> <p>Zu II. Anregungen und Hinweise Zu 1. Denkmalschutz Die Hinweise werden berücksichtigt. Der Punkt 1.6 der Begründung wird folgendermaßen geändert: <i>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 Struktur der Gutsanlage, die abgestuft durch versetzte Gebäude vorhanden war durch neue Festsetzungen von Baulinien, Baufeldern und Freiräumen(Parkplatz) und schafft damit die Möglichkeit 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. Auf Grund der Stellungnahme der Denkmalbehörde wird der Plan geändert. Eine erneute Auslegung und Beteiligung der betroffenen Behörden ist notwendig.</i></p> <p>Zu 2. Naturschutz: Zu Gehölzschutz: Die Hinweise werden beachtet.</p>
MST_64_0	Gutsanlage Brunn mit	Schlossstraße 5, 6, 7 und 8											
MST_64_1	Gutshaus												
MST_64_2	Park												
MST_64_3	Speicher												

Stellungnahme Nr. 2.4 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
<p>rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann, es aus Gründen der Gefahrenabwehr unumgänglich ist, oder es der Förderung anderer gesetzlich geschützter Bäume dient.</p> <p>Die zu errichtenden Gebäude sind daher so zu planen und anzuordnen, dass ein Eingriff in den gesetzlich geschützten Baumbestand vermieden wird. Sollte im Plangebiet im Zuge der Umsetzung von Bauvorhaben die Fällung gesetzlich geschützter Bäume unumgänglich werden, so ist ein begründeter Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 18 NatSchAG M-V an die untere Naturschutzbehörde zu stellen. Sofern für das Vorhaben eine Baugenehmigung erforderlich ist, wird über die Erteilung einer Naturschutzgenehmigung im Rahmen der Konzentrationswirkung gemäß § 42 Abs. 1 NatSchAG M-V im Bauantragsverfahren entschieden.</p> <p>Der Ersatz für gefällte gesetzlich geschützte Bäume richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass.</p> <p>Die geschützte Baumreihe entlang der Schlossstraße ist im Zuge von Bauvorhaben im Plangebiet vor jedweder Beeinträchtigung zu schützen.</p> <p>In der Planzeichenerklärung des Planentwurfs wurden unter Punkt 3.0 „Nachrichtliche Übernahmen“ die Planzeichen für Baum und Baumreihe vertauscht.</p> <p>Artenschutz Nach Durchsicht und Prüfung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) vom August 2019 kommt die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt sind, wenn nachfolgend genannte Maßnahmen umgesetzt werden.</p> <p>Um nicht gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG beim Rückbau von Gebäuden sowie bei der Fällung von Gehölzen zu verstoßen, sind diese vor Beginn der Maßnahme auf das Vorhandensein von Lebensspuren an und in den Gebäuden und Bäumen lebender besonders geschützter Arten zu überprüfen. Diese Untersuchung ist durch ein in den Bereichen des Fledermaus- und Vogelschutzes erfahrenes 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 Naturschutzbehörde (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 Gehölzrückschnitte sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 01. März zu realisieren.</p> <p>Begründung: Die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten wurde im Rahmen des vorliegenden AFB untersucht. Es wurde festgestellt, dass eine signifikante Erhöhung der Mortalitätsrate von Vögeln und Anhang IV-Arten im Plangebiet über das allgemeine Lebensrisiko hinaus nicht zu erwarten ist, wenn die o. g. Hinweise beachtet werden. CEF-Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität sind nicht erforderlich.</p>	<p>Der Punkt 1.6 der Begründung wird folgendermaßen geändert: <i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Alle anderen Einzelbäume und die Baumreihe entlang der Schlossstraße Bäume werden insbesondere bei Bauvorhaben geschützt.</i></p> <p>Der Hinweis auf den Baumschutzkompensationserlass wurde bereits beachtet. (Siehe Punkt 1.6 der Begründung)</p> <p>Die Planzeichen im Planteil A werden korrigiert.</p> <p>Zu Artenschutz: Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Hinweis Nummer 5 im Plan wird folgendermaßen geändert: <i>Vor Beginn von Rückbaumaßnahmen an Gebäuden sowie bei Fällung von Gehölzen sind diese auf das Vorhandensein von Lebensspuren und auf das Vorhandensein lebender besonders geschützter Arten zu überprüfen. Diese Untersuchung ist durch ein in den Bereichen des Fledermaus- und Vogelschutzes erfahrenes Fachbüros 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 Vögel vorhanden sind. Sind Lebensstätten besonders geschützter Arten betroffen, ist bei der Unteren Naturschutzbehörde (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 Gehölzrückschnitte sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 01. März zu realisieren.</i></p>

Stellungnahme Nr. 2.5 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
<p>Alle europäischen Vogelarten sind gemäß § 7 Abs. 2 Nummer 13 bb BNatSchG als besonders geschützt eingestuft. Nach § 7 Abs. 2 Nummer 14 b BNatSchAG sind alle in Deutschland vorkommenden Fledermäuse aus den besonders geschützten Arten als streng geschützt herausgehoben.</p> <p>Insbesondere ist auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu verweisen. Demnach ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.</p> <p>3. Aus wasserrechtlicher Sicht wird Folgendes angemerkt.</p> <p>Niederschlagswasser Es ist grundsätzlich zu prüfen, ob die Dachflächen der geplanten Eigenheime dezentral das anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück entsorgen können oder ob nur eine zentrale Regenwasserentsorgung, zusammen mit den Verkehrsflächen im Bebauungsplan, aufgrund der Bodenverhältnisse möglich ist. In der Vergangenheit (z. B. 2011) hat es in Zusammenhang mit Starkregenereignissen bereits Probleme mit Niederschlagswasser in der Ortslage Brunn gegeben. Das Ergebnis der Prüfung ist der unteren Wasserbehörde über die Kreisplanung vorzulegen.</p> <p><u>Einleitung in ein Oberflächengewässer:</u> Das anfallende Niederschlagswassers soll in den Parkteich (Graben N30 (Gewässer II. Ordnung)) eingeleitet. Es handelt sich hierbei um eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung nach §§ 8, 9 WHG. Es ist daher eine wasserrechtliche Erlaubnis mit der vorgesehenen Einleitmenge unter Beachtung des DWA-Merkblattes M 153 zu beantragen. Zudem ist die Einleitung mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband „Untere Tollense/ Mittlere Peene“ abzustimmen. Die schadlose Abführung der Einleitmenge durch den Graben N30 bzw. die Kapazität Parkteich ist in den Erlaubnisunterlagen nachzuweisen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.) und das Abstimmungsergebnis mit dem Wasser- und Bodenverband einzureichen.</p> <p><u>Einleitung ins Grundwasser:</u> Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung mittels Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik, hier DWA Regelwerk A 138, zu planen, zu bauen und zu betreiben. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist im einzureichenden Baugrundgutachten nachzuweisen (siehe oben). Es ist auch für eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne, Versickerungsmulden usw.) eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung des DWA-Merkblattes M 153. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.).</p> <p>Begründung: Nach § 8 Abs. 1 WHG bedarf die Benutzung eines Gewässers einer behördlichen Erlaubnis. Eine Gewässerbenutzung in diesem Sinne ist u. a. das Einleiten von Stoffen in ein Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG), wozu insbesondere die Abwassereinleitung zählt. Nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG ist auch Niederschlagswasser Abwasser.</p> <p>Häusliches Abwasser Das Planungsgebiet ist hinsichtlich der Entsorgung des anfallenden häuslichen Abwassers öffentlich zentral zu erschließen. Somit sind alle Bauvorhaben an die zentrale Abwasserentsor-</p>	<p>Zu 3. Zu Wasserrecht: Zu Niederschlagswasser: Der Hinweis findet Beachtung. Die Begründung Punkt 1.6 wird folgendermaßen geändert: <i>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.</i> <i>Für diese Maßnahme wird durch die Gemeinde eine Erschließungsplanung in Auftrag gegeben.</i></p> <p>Zu häusliches Abwasser: Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Punkt 1.6 der Begründung wird folgendermaßen geändert: <i>Das Schmutzwasser wird zentral über den Wasser- und Abwasserzweckverband Friedland entsorgt.</i> <i>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.</i> Die das Gebiet querende vorhandene Schmutzwasserleitung DN wird abgebrochen und in den Straßenräumen neu verlegt. Dies wird in der oben genannten Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>

Stellungnahme Nr. 2.6 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
<p>gung anzuschließen und das anfallende häusliche Abwasser der entsorgungspflichtigen Körperschaft auf diesem Wege anzudienen. Die erforderlichen Maßnahmen zum Anschluss an das öffentliche Netz sind mit dem Entsorgungspflichtigen abzustimmen.</p> <p>4. Seitens der unteren Bodenschutz-/ Abfallbehörde wird darauf hingewiesen, dass die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen entsprechend den Vorschriften des KrWG und des AbfWG M-V und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen hat.</p> <p>Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, 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>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. Nach Prüfung der Unterlagen ergeht zum o.g. Bebauungsplan seitens des Gesundheitsamtes folgende Stellungnahme:</p> <p>Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Nutzungen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende und andere schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.</p> <p>Die Trinkwasserversorgungsleitungen sind entsprechend den Anforderungen der Trinkwasserverordnung und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu verlegen. Vor Inbetriebnahme/ Einbindung der Trinkwasserversorgungsleitungen ist nach Trinkwasserverordnung nachzuweisen, dass das Wasser der geforderten Beschaffenheit gemäß § 4 Abs. 1 entspricht. Die Probenahme kann mit dem Gesundheitsamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Tel.-Nr. 0395 57087 5395 abgestimmt werden.</p> <p>6. Aus Sicht des bautechnischen Brandschutzes ergibt sich Folgendes.</p> <p>Die Gemeinde sichert als Pflichtaufgabe die Löschwasserversorgung. Bei Nutzung offener Gewässer ist auf den Wasserstand und der erforderliche Entnahmestelle mit Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr zu achten. Der Löschbereich ist mit 300 m von der Entnahmestelle festgelegt.</p> <p>Der Wendehammer ist für ein LKW auszulegen.</p>	<p>Zu 4.: Zu Bodenschutz und Abfallrecht: Die Hinweise sind nicht relevant für den Bebauungsplan. Die Gesetze und Verordnungen sind einzuhalten.</p> <p>Zu 5.: Gesundheitsamt Die Hinweise sind nicht relevant für den Bebauungsplan. Sie werden bei weiterführenden Planungen berücksichtigt.</p> <p>Zu 6. Technischer Brandschutz Die Hinweise sind berücksichtigt.</p>

Stellungnahme Nr. 2.7 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
<p>Auf die notwendige Verbindung der Baugrundstücke mit einer öffentlichen Verkehrsfläche zur Erfüllung des § 4 LBauO M-V wird hingewiesen.</p> <p>5. Von Seiten der unteren Straßenverkehrsbehörde 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, des Schülerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein.</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> <p>Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.</p> <p>Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO bei dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Adolf-Pompe-Str. 12 - 15, 17109 Demmin, einzuholen.</p> <p>6. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sowie aus Sicht des Kataster- und Vermessungsamtes gibt es keine weiteren Anregungen oder Hinweise zu o. g. Bbauungsplan der Gemeinde Brunn.</p> <p>III. Sonstiges</p> <p><u>Planzeichnung und Zeichenerklärung</u></p> <ul style="list-style-type: none">Die Vermaßung der Baugrenze im südwestlichen Plangebiet (WA1) ist zu ergänzen.Die im Baufeld des WA1 mittig bei der Firsrichtung eingetragene Vermaßung ergibt keinen Sinn.Das Planzeichen für das Gebäude des erweiterten Bestandschutzes ist farblich abzugleichen.Die Erklärung der Planzeichen bezogen auf §§ 18 und 19 NatSchAG M-V ist auf die Zuordnung zu den entsprechenden Planzeichen noch einmal zu prüfen. <p><u>Begründung</u></p> <ul style="list-style-type: none">Auf Seite 6 im letzten Absatz ist der Rechtsbezug für den erweiterten Bestandschutz zu berichtigen. <p>Im Auftrag</p>  <p>Anlage</p>	<p>Zu 5. Zu Straßenverkehrsbehörde Die Hinweise sind nicht relevant für den Bebauungsplan. Sie werden bei weiterführenden Planungen berücksichtigt.</p> <p>Zu 8.: Immissionsschutz /Kataster- und Vermessungsamt Keine Hinweise</p> <p>Zu III. Sonstiges Die Hinweise werden berücksichtigt. Der Plan und die Begründung ergänzt und berichtigt.</p>

Stellungnahme Nr. 2.8 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

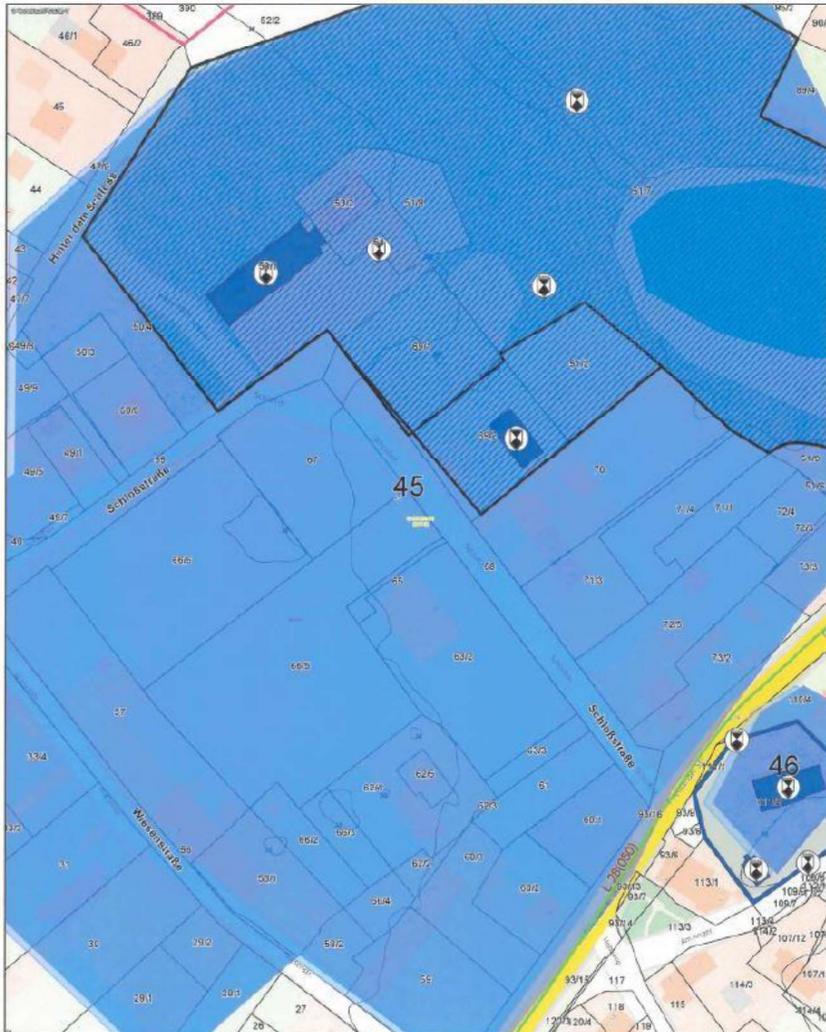
Abwägung



Kartenauszug - Geoportal
(kein amtlicher Auszug)
Brunn (134025)
Flur: 2
Maßstab: ca. 1:1500
Datum: 10.12.2019
Stelle: Bauamt / Denkmale, Nutzen



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Geobasisdaten: © GeoBasis-DEIM-V 2013
Geofachdaten: © Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers zulässig. Als Vervielfältigung auch von Teilen, gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung, Scannen sowie Abschichtung.



Diese Karte wurde aktualisiert.

Stellungnahme Nr. 3.1 Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V	Abwägung																
<div style="text-align: center;"> <p>Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern</p>  </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 45%;"> <p style="font-size: small; margin: 0;">Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Postfach 111252 19011 Schwerin</p> <p>Amt Neverin</p> <p>Dorfstraße 36</p> <p>17039 Neverin</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>Auskunft erteilt: DenkmalGIS</p> <p>Telefon: 0385 588 79 100</p> <p>e-mail: poststelle@lakd-mv.de</p> <p>Aktenzeichen: 191101_010000E00</p> <p>Schwerin, den 02.12.2019</p> </div> </div> <p>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Ihr Schreiben vom 01.11.2019 Ihr Aktenzeichen kein Gemeinde Brunn Grundstueck Schlosstraße Georeferenz 116_5650,box,61429.7 m2 33392222.94,5948277.73 33392222.94,5948043.07 33392484.71,5948043.07 33392484.71,5948277.73 33392222.94,5948277.73 END END Vorhaben B-Plan Nr. 3 "Alte Gärtnerei Brunn" der Gemeinde Brunn Hier eingegangen 01.11.2019 11:11:00</p> <p>Die Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Landesdenkmalfachbehörde und als Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) Pkt. 6 DSchG MV):</p> <p>Zum vorgelegten Entwurf B-Plans Nr. 3 der Gemeinde Brunn wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Die Aussage auf S. 9 bezüglich des Denkmalschutzes ist nicht zutreffend. Das Plangebiet befindet sich zu Teilen im Gebiet der denkmalgeschützten Gutsanlage Brunn. Diese umfasst anteilig die historische Gutsanlage mit Freiflächen (darunter erfasst auch historische Pflasterungen) und historischer Bebauung (Außenhülle Stallspeicher), einschließlich der Flächen ehemaliger Wirtschaftsgebäude sowie die Mauer des Küchengartens.</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">Brunn</td> <td style="width: 25%;">Schloßstraße</td> <td style="width: 25%;">Gutsanlage mit</td> <td style="width: 25%;">Brunn 4025</td> </tr> <tr> <td>Brunn</td> <td>Schlossstraße 6-8</td> <td>Gutshaus</td> <td>Brunn 4025</td> </tr> <tr> <td>Brunn</td> <td>Park</td> <td></td> <td>Brunn 4025</td> </tr> <tr> <td>Brunn</td> <td>Schlossstraße 5</td> <td>Speicher</td> <td>Brunn 4025</td> </tr> </table>	Brunn	Schloßstraße	Gutsanlage mit	Brunn 4025	Brunn	Schlossstraße 6-8	Gutshaus	Brunn 4025	Brunn	Park		Brunn 4025	Brunn	Schlossstraße 5	Speicher	Brunn 4025	<p>TÖB Nr. 3: Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V vom 02.12.2019</p> <p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Das Landesamt arbeitete die benannten Denkmale in das Geokartenportal ein und übergab diese neue Karte an die Gemeinde zur Berücksichtigung in der Planung. Der Plan und die Begründung übernehmen die im Plangebiet liegenden Denkmale nachrichtlich.</p>
Brunn	Schloßstraße	Gutsanlage mit	Brunn 4025														
Brunn	Schlossstraße 6-8	Gutshaus	Brunn 4025														
Brunn	Park		Brunn 4025														
Brunn	Schlossstraße 5	Speicher	Brunn 4025														

Stellungnahme Nr. 3.2 Landesamt für Kultur und Denkmalpflege	Abwägung
<p>Brunn Schlossstraße Wasserturm Brunn 4025</p> <p>Die genaue Aufstellung ist aus der Denkmalliste des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte textlich sowie als Darstellung als Fläche im Planteil für die Gutsanlage zu übernehmen. Es leitet sich ein Genehmigungsvorbehalt gem. §7 DSchG MV für Flächen innerhalb der Gutsanlage im Hinblick auf Denkmalschutz ab.</p> <p>Im planerischen Ansatz zu diesem B-Plan wurde nicht hinreichend auf die denkmalwerte Substanz und damit zusammenhängende städtebauliche Struktur abgestellt.</p> <p>Ein ritterschaftliches Gut ist in Brunn mindestens seit dem frühen 17. Jahrhundert nachweisbar. Das heutige Herrenhaus entstand Anfang des 19. Jahrhunderts, die Wirtschaftsgebäude gehen bzw. gingen in ihrer baulichen Substanz teilweise bis ins 18. Jahrhundert zurück.</p> <p>Die beiden Bebauungskanten des Guthofes öffneten sich leicht trichterförmig nach Nordwesten, in Richtung des Herrenhauses. Der Kantenverlauf ist an der Nordostseite des Gutshofes durch den Speicher und anschließenden Außenmauern des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes gut nachvollziehbar. Annähernd analog in der Position gegenüber befand sich ein Wirtschaftsgebäude, welches kurz vor 2000 abgebrochen wurde.</p> <p>Für Neubebauungen innerhalb der denkmalgeschützten Gutshoffläche würde im Rahmen des Genehmigungsverfahrens gemäß §7 DSchG MV das äußere Erscheinungsbild hinsichtlich der Einfügung in die historische Gutshofstruktur abzustimmen sein.</p> <p>Innerhalb des B-Plans sind Teil der denkmalgeschützten Fläche des Gutshofes Flst. 63/2, 65, 66/5 [nordöstlicher Teil], 67, 68 sowie 55 [nordöstlicher Teil] und Mauer auf Flst. 66/6. Der Erhalt der Mauer ist bereits im B-Plan vorgesehen, was aus denkmalfachlicher Sicht sehr begrüßt wird. Neue Baufelder sind getreu auf den ehemaligen Standorten der historischen Bebauung anzuordnen. Dafür ist eine Baulinie zur Schlossstraße hin vorzugeben. Das Flst. 67 ist dabei möglichst in die Baufläche einzubeziehen, um die historischen Raumkanten wiederherzustellen. Eine Parkfläche ist dafür in der Raumwirkung ungeeignet und wird aus Sicht der Denkmalfachbehörde als ungeeigneter Zustand gegenüber dem Herrenhaus angesehen, so dass dieser jetzt vorhandene Zustand planerisch nicht verfestigt werden sollte. Es sollte nach alternativen Standorten gesucht werden. Alternativ könnte eine massive Einfriedung (Mauer) der Fläche nach Nordosten hin diskutiert werden, um die Raumkante bei Erhalt der aktuellen Nutzung zu gewährleisten.</p> <p>Der Gutshof als Wirtschaftsfläche besaß historisch einen offenen Charakter. Eine Allee ist für die Gutsanlage Brunn nur im südöstlichen Teil der Anlage vorhanden gewesen, was ungefähr der Position der nordwestlichsten Altbäume (Flst. 63/2 und gegenüber 70) entspricht. Eine Bepflanzung weiter in Richtung Gutshaus sollte unterbleiben, um den ursprünglich konzeptionellen freien Blick auf das Gutshaus zu bewahren. Es wird jedoch angeregt, die derzeit einseitige Allee auf der nordöstlichen Straßenseite zu ergänzen, was dem historischen Charakter entspräche.</p> <p>Anstelle einer Baumreihe wäre eine Heckenpflanzung auf den Grundstücken denkbar, soweit ein Sichtschutz vor den Privathäusern angestrebt wird. Vorhandene historische Pflasterung ist zu erhalten.</p> <p>Dr. -Ing. [REDACTED] 02.12.2019 16:13:51</p>	<p>Von der historischen Bebauung des Wirtschaftshofes der Gutsanlage ist innerhalb des Plangebietes nur noch der ruinöse Stallspeicher, die Feldsteinmauer und Teile der Kopfsteinpflasterung erhalten. Der Forderung der Denkmalbehörde zur Berücksichtigung der denkmalwerten vorhandenen Substanz innerhalb des Plangebietes und außerhalb wurde durch die bisherige Planung berücksichtigt.</p> <p>Die ehemalige trichterförmige Struktur der Gutsanlage, die durch nach Norden zum Gutshaus hin zurücktretende Gebäude entstand, ist nur noch anhand historischer Karten und alter Fotos der Gutsanlage erkennbar und fand im Entwurf des Planes keine Berücksichtigung.</p> <p>Auf einer Standortberatung am 02.09.2020 (siehe Aktennotiz) wurde in Übereinstimmung mit Denkmalbehörde festgelegt, diese historische trichterförmige Struktur durch die Festlegung von versetzte Baulinien wieder herzustellen ist.</p> <p>Der Verlauf der Baulinien, auf denen gebaut werden muss, stimmt nun mit den zur Schlossstraße gerichteten Außenwänden der ehemaligen Gebäude und damit mit den alten Raumkanten überein. Die historische städtebauliche Struktur wird somit berücksichtigt.</p> <p>Um den durch die bestehenden und geplanten Nutzungen im ehemaligen Gutshaus vorhandene und entstehende Bedarf an Parkplätzen abzudecken, wird die Fläche des Parkplatzes in Richtung Süden erweitert. Diese Fläche war historisch unbebaut und gehörte zum alten Wirtschaftshof. Die Planung des Parkplatzes steht somit in Übereinstimmung mit der historischen Struktur. Alternativstandorte für den Parkplatz bestehen in der näheren Umgebung des alten Gutshaus nicht.</p> <p>Auf Grund der Änderungen des Planes werden eine erneute Auslegung und die Beteiligung der betroffenen Behörden notwendig.</p>  <p>Die historischen Fotos zeigen eine Allee entlang der Schlossstraße, von der nur noch ursprüngliche Einzelbäume erhalten sind. Es existiert eine Baumreihe westlich der Schlossstraße, die nun ergänzt wird. Da auf der Ostseite der Straße keine Flächen zum Anpflanzen zur Verfügung stehen, wird dem Hinweis nicht gefolgt.</p>

Stellungnahme Nr. 3.3 Landesamt für Kultur und Denkmalpflege	Abwägung				
<div data-bbox="118 295 851 331" style="background-color: #0056b3; color: white; padding: 2px;">Protokoll</div> <div data-bbox="118 379 916 895" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>Thema der Besprechung Standortberatung zum Bebauungsplan Nr.3 „Alte Gärtnerei“ der Gemeinde Brunn nach §13 a BauGB</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Datum/ Zeit 02.09.2020</td> <td style="width: 50%;">Ort/ Raum Standort</td> </tr> <tr> <td>Beginn/ Uhrzeit 11:00 Uhr</td> <td>Ende/ Uhrzeit 12:00 Uhr</td> </tr> </table> <p>Anwesende Herr Schenk, Bürgermeister Herr Baars, Gemeindevertreter Herr..... Gemeindevertreter Herr Diekow, Bauamtsleiter Frau Schöfbeck, Landesamt für Denkmalpflege, Frau Vollmer, Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Frau Reimann, Architektin Frau Klohs, A&S GmbH Bauleitplanung</p> </div> <div data-bbox="118 963 851 1420" style="margin-top: 10px;"> <p>Gegenstand der Beratung</p> <p>Auseinandersetzung mit der Stellungnahme des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege</p> <hr style="border: 0.5px solid blue;"/> <p>1. Aktueller Sachstand des Projektes</p> <p>Der Bebauungsplan liegt im Entwurf vor. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange liegen vor. Die Denkmalbehörde sieht ihre Belange in der Planung nicht ausreichend berücksichtigt. Der von der UDB übergebene Plan mit den Denkmälern und dem Denkmalbereich Gutsanlage stimmen nicht mit den realen Denkmälern überein. Die UDB des Landkreises übergibt der Gemeinde kurzfristig einen Plan mit dem aktuellen Stand des Denkmalbereiches Gutsanlage Brunn und den Einzeldenkmälern.</p> <p>2. Festlegungen zum Denkmalschutz</p> <p>Der Denkmalbereich der historischen Gutsanlage umfasst die Gebäude der ehemaligen Gutsanlagen Speicher (vorhanden) und Pferdestall (bereits abgebrochen). An der südlichen Grenze des Speichers hört der Denkmalbereich auf. Der Speicher ist kein Einzeldenkmal. Die Feldsteinmauer ist ein Einzeldenkmal.</p> </div>	Datum/ Zeit 02.09.2020	Ort/ Raum Standort	Beginn/ Uhrzeit 11:00 Uhr	Ende/ Uhrzeit 12:00 Uhr	
Datum/ Zeit 02.09.2020	Ort/ Raum Standort				
Beginn/ Uhrzeit 11:00 Uhr	Ende/ Uhrzeit 12:00 Uhr				

Stellungnahme Nr. 3.4 Landesamt für Kultur und Denkmalpflege	Abwägung		
<p>3. Planerische Festlegungen.</p> <p>Die zur Schlossstraße gerichteten ehemaligen Baufluchten der abgebrochenen Gebäude und die des Speichers stellen eine Linie dar, die als Bauflucht für die Errichtung neuer Gebäude in dem Plan festgesetzt werden muss.</p> <p>Der Abstand der Baulinie zur Schlossstraße südlich des Speichers bleibt 8,00 m. Im Bereich des Speichers wird der Abstand der Baulinie zur Straße auf 13,00 m vergrößert. Nördlich des Speichers wird die Fläche als öffentliche Verkehrsfläche Parkplatz/Mehrzweckplatz ausgewiesen und somit die Parkplatzfläche erweitert.</p> <p>Die Abgrenzung der Parkplatzfläche zur Bebauung in Richtung Westen erfolgt durch eine Mauer, die am Standort der ehemaligen östlichen Wand des Pferdestalls errichtet werden soll. Diese Festlegung erfolgt nicht im B-Planverfahren. Es handelt sich um ein konkretes Bauvorhaben.</p> <p>Das Baufeld im Nordosten, südlich der Mauer, rückt weiter nach Osten.</p> <p>Die Bäume können als Allee bzw. Baumreihe in der Schlossstraße gepflanzt werden.</p> <p>Die Dächer, die zur Schlossstraße gerichtet sind, sollen ziegelrot/naturrot bis braun ohne Edel- und Glanzengobe und ohne Photovoltaikanlagen errichtet werden.</p> <p>Alle Gebäude die im Denkmalschutzbereich errichtet werden sollen, bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.</p> <table border="1" data-bbox="107 798 922 845"> <tr> <td data-bbox="107 798 510 845">Aufgestellt: M. Klohs</td> <td data-bbox="510 798 922 845">Datum 02.09.2020</td> </tr> </table>	Aufgestellt: M. Klohs	Datum 02.09.2020	<p>Die örtlichen Bauvorschriften bezüglich der Dachfarben und der Unzulässigkeit von Engoben und Solaranlagen wird im Plan und in der Begründung geändert.</p>
Aufgestellt: M. Klohs	Datum 02.09.2020		

Stellungnahme Nr. 3.5 Landesamt für Kultur und Denkmalpflege

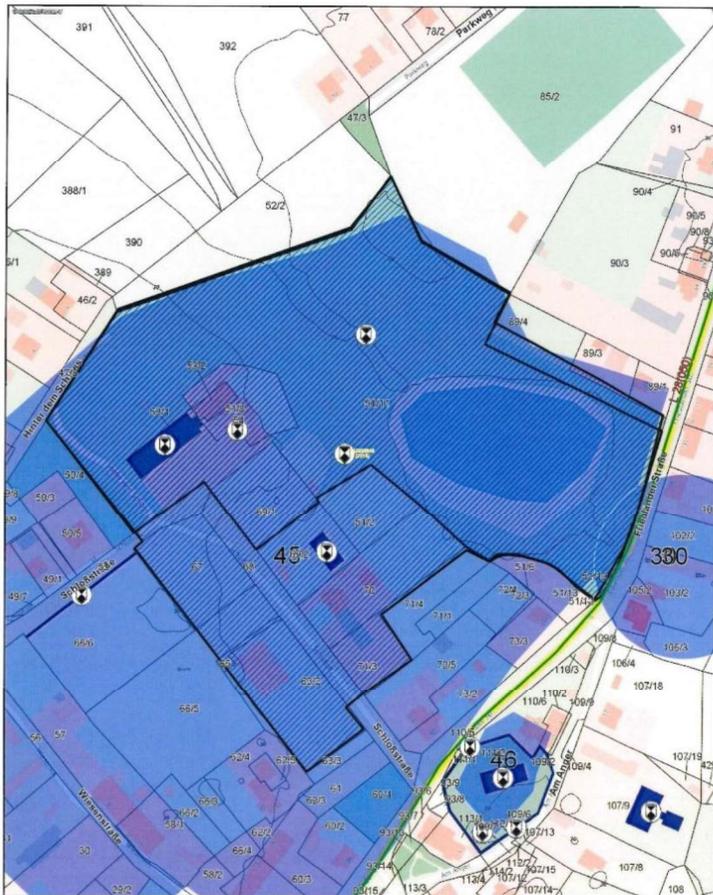
Abwägung



Kartenauszug - Geoportal
(kein amtlicher Auszug)
Brunn (134025)
Flur: 2
Maßstab: ca. 1: 2000
Datum: 30.09.2020
Stelle: Bauamt / Denkmale, Nutzen

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Geobasisdaten: © GeoBasis-DEM-V 2013
Geofachdaten: © Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers zulässig. Als Vervielfältigung -auch von Teilen- gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung, Scannen sowie Absperrung.



Marita Klohs

Von: [Redacted]
Gesendet: Mittwoch, 30. September 2020 14:27
An: Marita Klohs
Betreff: AW: Gemeinde Brunn - Plan Nr. 4 "Alte Gärtnerei"
Anlagen: Gutsanlage Brunn Sept_2020.pdf

Sehr geehrte Frau Klohs,

anbei die aktuellen Ausdehnungen der Gutsanlage in Brunn. Die Informationen wurden meinerseits heute Nachmittag im Geoportal eingepflegt worden.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez. [Redacted]

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Regionalstandort Waren
Zum Amtsbrink 2
Bauamt Sachgebiet Bauverwaltung/Denkmalpflege
Sachbearbeiterin Untere Denkmalschutzbehörde
17192 Waren (Müritz)

Telefon: [Redacted]
F: [Redacted]
E-Mail: [Redacted]
Hauptseite: www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de



Die Denkmale werden nachrichtlich in den Plan übernommen und die Begründung entsprechend angepasst.

Stellungnahme Nr. 3.7 Landesamt für Kultur und Denkmalpflege

Abwägung

Marita Klohs

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 5. Oktober 2020 17:07
An: Marita Klohs
Betreff: AW: Gemeinde Brunn - Plan Nr. 4 "Alte Gärtnerei"

Sehr geehrte Frau Klohs,

vielen Dank für die Übersendung des B-Plans.

Folgende Anmerkung bzw. Änderung wäre unter Hinweise Punkt 2.
Es handelt sich bei der Gutsanlage nicht um einen Denkmalschutzbereich. Diesen Ausdruck gibt es im Denkmalschutzgesetz M-V nicht. Ich würde daher vorschlagen, dass hier das Denkmal „Gutsanlage Brunn“ erwähnt wird.

Vielleicht ist es hier ratsam innerhalb des Planzeichnung Teil A die Gutsanlage Brunn mit einer Schraffur oder einem farblich schwachen Layer darzustellen. Man könnte als „Nichtwissender“ meinen, dass sich die Gutsanlage nur im unteren Planbereich befindet.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez [REDACTED]

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Regionalstandort Waren
Zum Amtsbrink 2
Bauamt Sachgebiet Bauverwaltung/Denkmalpflege
Sachbearbeiterin Untere Denkmalschutzbehörde
17192 Waren (Müritz)

Telefon [REDACTED]
Fax [REDACTED]
E-Mail [REDACTED]
Hauptseite: www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de



Nach der Übergabe des geänderten Entwurfes Arbeitsstand September 2020 gab es seitens der Denkmalbehörde nebenstehende Hinweise, die bei der Planung Berücksichtigung finden.

Stellungnahme Nr. 4.1 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte

Abwägung

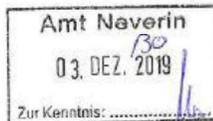
Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Mecklenburgische Seenplatte



StALU Mecklenburgische Seenplatte
Neustrelitzer Str. 120, 17033 Neubrandenburg

Amt Neverin
Fachbereich Bau und Ordnung
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Telefon: [REDACTED]
Telefax: [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]
Bearbeitet von: [REDACTED]
Geschäftszeichen: [REDACTED]
(bitte bei Schriftverkehr angeben)



Neubrandenburg, 28.11.2019

TÖB Nr. 4: Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte vom 28.11.2019

Stellungnahme ohne Bedenken und Hinweisen

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

009959 03 DEC 19

nach Prüfung der eingereichten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

1. Landwirtschaft und EU-Förderangelegenheiten sowie integrierte ländliche Entwicklung

Zum o. g. Vorhaben gibt es aus Sicht der Abteilungen Landwirtschaft und EU-Förderangelegenheiten sowie integrierte ländliche Entwicklung keine Bedenken oder Hinweise.

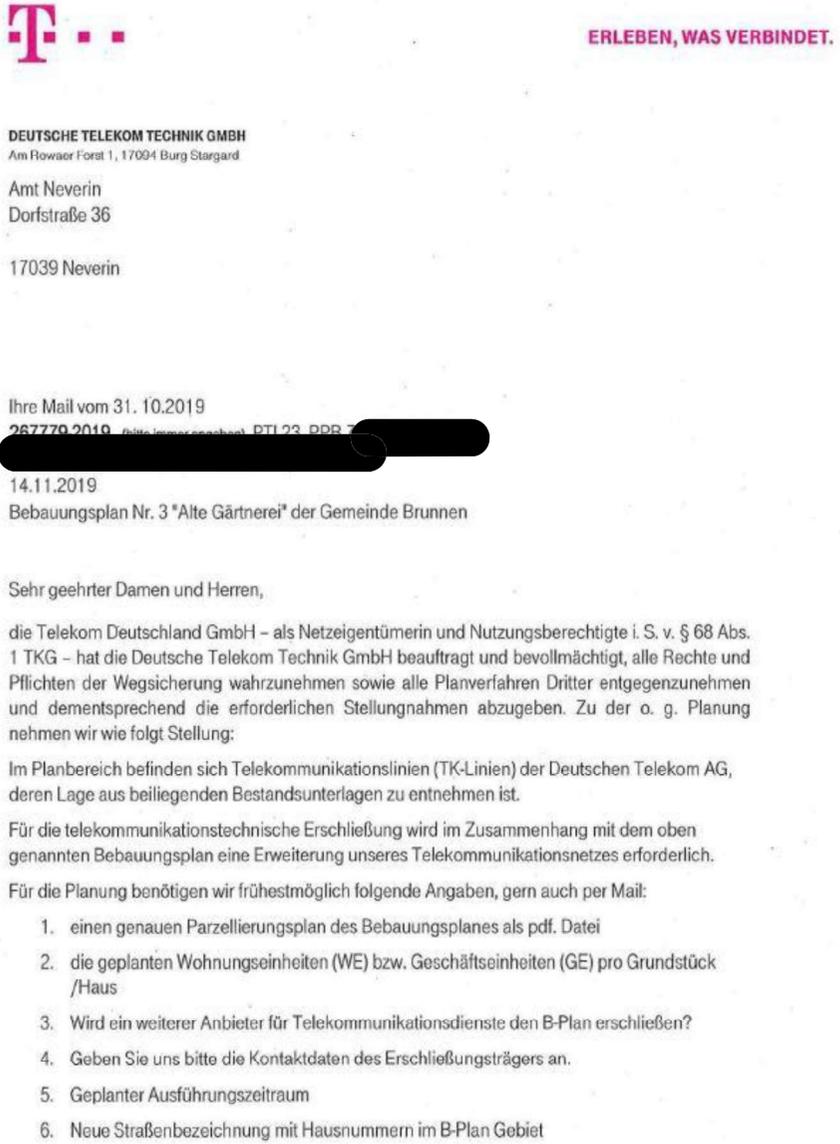
2. Naturschutz, Wasser und Boden

Das Vorhaben berührt weder ein der Zuständigkeit des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte (StALU MS) 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 MS.

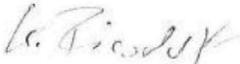
Belange der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden sind deshalb nicht betroffen.

Ob ein Altlastverdacht besteht, ist über das Altlastenkataster beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zu erfragen.

Stellungnahme Nr. 4.2 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
<p>3. 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></p>	

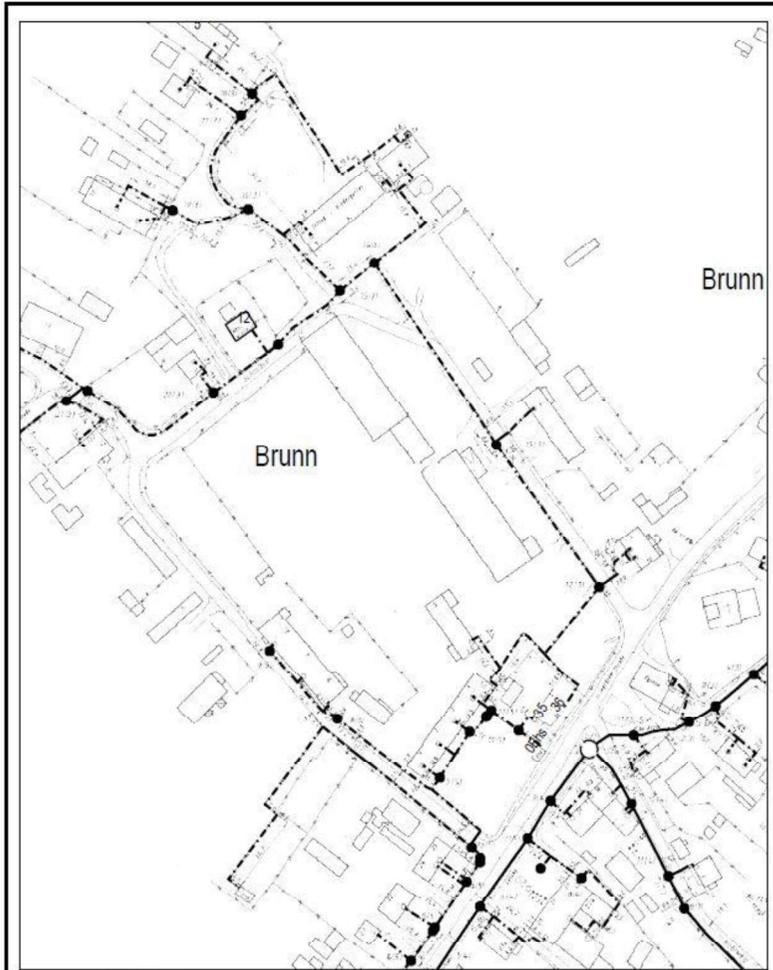
Stellungnahme Nr. 6.1 Deutsche Telekom AG	Abwägung
 <p>ERLEBEN, WAS VERBINDET.</p> <p>DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH Am Flowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard</p> <p>Amt Neverin Dorfstraße 36</p> <p>17039 Neverin</p> <p>Ihre Mail vom 31. 10.2019 267770 2019 (Bitte immer anheften) PTL 23, PBR 7</p> <p>14.11.2019 Bebauungsplan Nr. 3 "Alte Gärtnerei" der Gemeinde Brunn</p> <p>Sehr geehrter Damen und Herren,</p> <p>die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG, deren Lage aus beiliegenden Bestandsunterlagen zu entnehmen ist.</p> <p>Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.</p> <p>Für die Planung benötigen wir frühestmöglich folgende Angaben, gern auch per Mail:</p> <ol style="list-style-type: none">1. einen genauen Parzellierungsplan des Bebauungsplanes als pdf. Datei2. die geplanten Wohnungseinheiten (WE) bzw. Geschäftseinheiten (GE) pro Grundstück /Haus3. Wird ein weiterer Anbieter für Telekommunikationsdienste den B-Plan erschließen?4. Geben Sie uns bitte die Kontaktdaten des Erschließungsträgers an.5. Geplanter Ausführungszeitraum6. Neue Straßenbezeichnung mit Hausnummern im B-Plan Gebiet	<p>TÖB Nr. 6: Deutsche Telekom AG vom 14.11.2019</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Begründung Punkt 1.6 wird folgendermaßen ergänzt: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG, die bei den weiteren Planungen berücksichtigt werden.</p>

Stellungnahme Nr. 6.2 Deutsche Telekom AG	Abwägung
<p>Eine Entscheidung, ob ein Ausbau erfolgt und wenn ja, in welcher Technologie (Glasfaser oder Kupfer), der Ausbau im B-Plan erfolgen wird, können wir erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzenrechnung treffen. Aus diesem Grund benötigen wir die Aussagen zu den angegebenen Punkten mindestens 6 Monate vor Baubeginn.</p> <p>Wichtig für die telekommunikationstechnische Grundversorgung des B-Plan Gebietes ist es, dass uns durch die Gemeinde, so früh wie möglich, die neuen Straßenbezeichnungen und Hausnummern bekanntgegeben werden.</p> <p>Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bauträger erforderlich werden kann.</p> <p>Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.</p> <p>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 Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Rs.PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, Mail: TI-NL-NO-PTI-23 PM L@telekom.de angezeigt werden.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Ressort PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, informiert.</p>	

Stellungnahme Nr. 6.3 Deutsche Telekom AG	Abwägung
<p>Achtung folgende Hinweise bitte an die beauftragten Tiefbaufirmen weiterleiten:</p> <p>Anfragen zur Einholung von „Schachtscheinen“ bzw. dem „Merkblatt über Aufgrabung Fremder“ können von den ausführenden Firmen nur noch kostenpflichtig per Mail unter: Planauskunft.nordost@telekom.de gestellt werden.</p> <p>Daher empfehlen wir die kostenfreie Möglichkeit der Antragsstellung zur Trassenauskunft unter: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de</p> <p>Sollte es zu einer Beschädigung kommen, empfehlen wir die App „Trassendefender“, um schnell und unkompliziert diese bei der Deutschen Telekom anzuzeigen.</p> <p>Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Einer Überbauung unserer Telekommunikationslinien stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.</p> <p>Wir möchten Sie bitten, den Erschließungsträger auf diese Punkte aufmerksam zu machen.</p> <p>Für Fragen zum Inhalt unseres Schreibens stehen wir Ihnen unter den oben genannten Kontaktmöglichkeiten zur Verfügung. Diese Planunterlage sind nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>i.A.  i.A. K. Riwaldt M. Hundt</p> <p>Anlagen 1 Lageplan 1 Kabelschutzanweisung 1 Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen</p>	

Stellungnahme Nr. 6.4 Deutsche Telekom AG

Abwägung



AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	
TiNL	Ost		Übersichtsplan		
PTI	Mecklenburg-Vorpommern				
ONB	Staven				
Bemerkung:	Brunn		AsB	1	
			VsB	395C	
			Name	TiNL OPTI	
				23 M. Hundt KV	
			Datum	13.11.2019	
			Sicht	Lageplan	
			Maßstab	1:2000	
			Blatt	1	

Stellungnahme Nr. 7 Landesamt für innere Verwaltung M-V	Abwägung
<p data-bbox="91 256 510 316">Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern</p> <p data-bbox="136 336 465 384">Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen</p>  <p data-bbox="118 432 499 464">Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin</p> <hr/> <p data-bbox="129 480 250 499">Amt Neverin</p> <p data-bbox="129 528 309 576">Dorfstraße 36 DE-17039 Neverin</p> <p data-bbox="602 493 943 608">bearbeitet von: [REDACTED] Telefon: [REDACTED] Fax: [REDACTED] E-Mail: [REDACTED] Internet: [REDACTED] Az: 341 - TOEB201900986</p> <p data-bbox="602 627 804 643">Schwerin, den 04.11.2019</p> <p data-bbox="129 703 831 751">Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern hier: B-Plan Nr.3 Alte Gärtnerei Brunn</p> <p data-bbox="129 802 255 821">Ihr Zeichen: ,</p> <p data-bbox="129 853 781 873">Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte</p> <p data-bbox="129 927 445 946">Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p data-bbox="129 978 938 1074">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 data-bbox="129 1106 954 1201">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 data-bbox="129 1278 360 1326">Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p data-bbox="120 1350 311 1385">[REDACTED]</p>	<p data-bbox="976 240 1825 268">TÖB Nr. 7: Landesamt für innere Verwaltung M-V vom 04.11.2019...</p> <p data-bbox="976 331 1375 359">Stellungnahme ohne Bedenken</p> <p data-bbox="976 1106 1845 1129">Der Hinweis wurde beachtet. Der Landkreis wurde am Verfahren beteiligt.</p>

Stellungnahme Nr. 8 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Abwägung



Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Fontainengraben 200 • 53123 Bonn

Amr Nieverin
Alexander Diekow
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Nur per E-Mail a.diekow@amtneverin.de

Aktenzeichen 45-60-00 / [REDACTED] Datum, 07.11.2019
K-I-802-19

Anforderung einer Stellungnahme;

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Evtl. Antworten/ Rückfragen senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens K-I-802-19-BBP ausschließlich an die folgende Adresse: BAIUDBwToeB@bundeswehr.org.



BUNDESAMT FÜR
INFRASTRUKTUR,
UMWELTSCHUTZ UND
DIENSTLEISTUNGEN DER
BUNDESWEHR

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

TÖB Nr.8: Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 07.11.2019

Stellungnahme ohne Bedenken

Stellungnahme Nr. 9 Straßenbauamt Neustrelitz	Abwägung
<p>Straßenbauamt Neustrelitz</p>  <p>Straßenbauamt Neustrelitz - PF 1246 - 17222 Neustrelitz</p> <p>Amt Neverin Dorfstraße 36 17039 Neverin</p> <p>Bearbeiter: [REDACTED]</p> <p>Telefon: [REDACTED] Mail: [REDACTED] AZ: [REDACTED]</p> <p>Neustrelitz, den 15. November 2019</p> <p>Tgb.-Nr. 2051 / 19</p> <p>009486 19.NOV 19</p> <p>Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Alte Gärtnerei Brunn“, Gemeinde Brunn Ihre Email vom 30. Oktober 2019</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. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über gemeindliche Straßen.</p> <p>Insofern gibt es seitens der Straßenbauverwaltung keine Bedenken zum vorgelegten Entwurf mit dem Stand 1 August 2019 der Gemeinde Brunn.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]</p>	<p>TÖB Nr. 9: Straßenbauamt Neustrelitz vom 15.11.2019</p> <p>Stellungnahme ohne Bedenken</p>

Stellungnahme Nr. 12 IHK Neubrandenburg

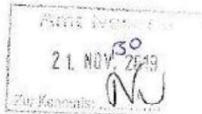
Abwägung



Bereich Wirtschaft und Standortpolitik

IHK Neubrandenburg · PF 11 02 93 · 17042 Neubrandenburg

Amt Neverin
Fachbereich Bau und Ordnung
Herrn Alexander Diekow
Dorfstraße 36
17039 Neverin



Herr Alexander Diekow

E-Mail

Telefon

Fax

20. November 2019

009660 21 NOV 19

**Bebauungsplan Nr. 3 „Alte Gärtnerei Brunn“ der Gemeinde Brunn
Beteiligung als Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrter Herr Diekow,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 30. Oktober 2019, mit dem Sie um Stellungnahme zum Entwurf des o. g. Bebauungsplanes bitten.

Nach Prüfung der Planunterlagen gibt es aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern keine Hinweise oder Anmerkungen zum Planungsstand.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

TÖB Nr. 12: IHK Neubrandenburg vom 20.11.2019

Stellungnahme ohne Bedenken

Stellungnahme Nr. 16.1 Landesforst M-V	Abwägung
<div data-bbox="118 268 257 402"></div> <div data-bbox="338 280 694 394"><p>Landesforst Mecklenburg-Vorpommern - Anstalt des öffentlichen Rechts - Der Vorstand</p></div> <div data-bbox="775 268 884 386"></div> <div data-bbox="114 446 510 467"><p>Forstamt Neubrandenburg · Oelmühlenstraße 9 · 17033 Neubrandenburg</p></div> <div data-bbox="571 440 896 470"><p>Forstamt Neubrandenburg</p></div> <div data-bbox="114 488 329 582"><p>Amt Neverin FB Bau und Ordnung Dorfstr. 36 17039 Neverin</p></div> <div data-bbox="331 512 535 628"></div> <div data-bbox="571 488 817 582"><p>Bearbeitet von: [REDACTED] Telefon: [REDACTED] Fax: [REDACTED] E-Mail: [REDACTED]</p></div> <div data-bbox="571 577 792 614"><p>Aktenzeichen: 07-SB17444.382 (bitte bei Schriftverkehr angeben)</p></div> <div data-bbox="571 624 833 646"><p>Neubrandenburg, den 26.11.2019</p></div> <div data-bbox="114 751 822 777"><p>Satzung des B-Planes Nr.3 „Alte Gärtnerei Brunn“, der Gemeinde Brunn</p></div> <div data-bbox="114 774 866 821"><p>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß §4 (2) und §2 (2) BauGB</p></div> <div data-bbox="114 818 405 842"><p>hier: Stellungnahme Forstbehörde</p></div> <div data-bbox="571 837 815 876"><p>009951 03. DEC 19</p></div> <div data-bbox="114 863 349 888"><p>Sehr geehrter Herr Diekow,</p></div> <div data-bbox="114 906 889 1018"><p>im Auftrag des Vorstandes der Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern nehme ich zu dem o.g. Bauantrag im Zuständigkeitsbereich des Forstamtes Neubrandenburg für den Geltungsbereich 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></div> <div data-bbox="114 1034 902 1101"><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></div> <div data-bbox="114 1098 891 1166"><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></div> <div data-bbox="114 1161 900 1337"><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. 801) 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 einzuhaltenen Abstand zum Wald von 30 Metern (Waldabstand) von der baulichen Anlage bis zur Waldgrenze zu bemessen. Diese wird in Fällen des §2, Absatz 1 Satz 1 des Landeswaldgesetzes ab der Traufkante gebildet.</p></div> <div data-bbox="114 1353 916 1425"><p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.3 „Alte Gärtnerei Brunn“ umfasst die Flurstücke 83/2, 85, 88/5, 88/8, 87 und Teile der Flurstücke 55 und 88 der Flur 2 der Gemarkung Brunn. Das vorgesehene Plangebiet ist ca. 1,69ha groß und befindet sich innerhalb der Ortschaft Brunn.</p></div>	<p>TÖB Nr. 16: Landesforst M-V vom 16.11.2019</p> <p>Stellungnahme ohne Bedenken</p>

Stellungnahme Nr. 16.2 Landesforst M-V

Abwägung

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 Waldbetreffenheit 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.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[Redacted signature]

Forstamt Neubrandenburg
Abgesandt
Datum: 29.11.19

**Stellungnahme Nr. 17.1 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

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

Volksbank Demmin eG
BIC GENODEF1DM1
IBAN DE07 1509 1674 0100 0078 00

Amt Neverin
Bau und Ordnung
Dorfstraße 36

17039 Neverin



009308 11.NOV.19

Ansprechpartner / in:
Durchwahl:

Ihr Schreiben vom
30.10.2019

Ihr Zeichen
A. Diekow

Unser Zeichen
st

Ort, Datum
Jarmen, 08.11.2019

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.

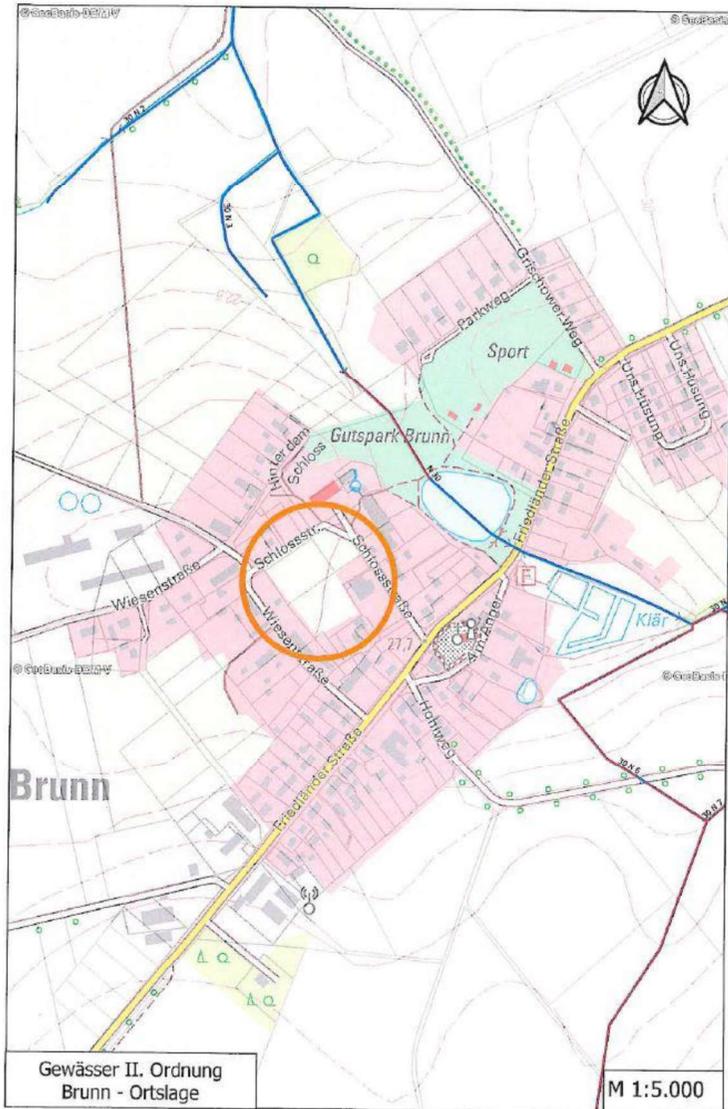
Mit freundlichem Gruß

TÖB Nr. 17: Wasser- und Bodenverband Untere Tollense/ Mittlere Peene vom 08.11.2019

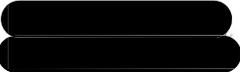
Stellungnahme ohne Bedenken

**Stellungnahme Nr. 17.2 Wasser- und Bodenverband Untere
Tollense/ Mittlere Peene**

Abwägung

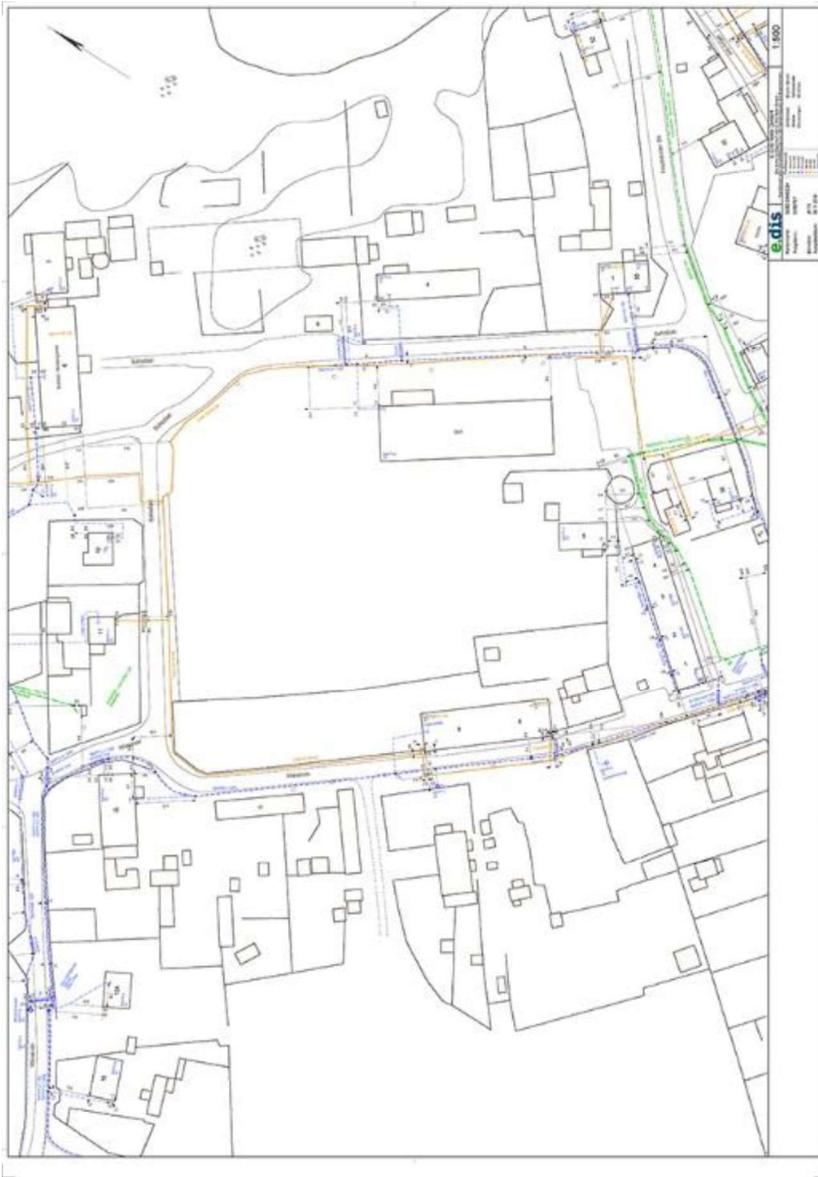


Stellungnahme Nr. 20 E.DIS Netz GmbH	Abwägung
<p></p> <p>EDIS Netz GmbH, Postfach 1443, 15504 Fürstenwalde/Spree</p> <p>Amt Neverin Fachbereich Bau und Ordnung Leiter Herr Diekow Dorfstraße 36 17039 Neverin</p> <p></p> <p>Altentreptow, 18. November 2019</p> <p>Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Alte Gärtnerei Brunn" der Gemeinde Brunn Unsere Stellungnahme unter dem Aktenzeichen Alt. 1715/2019 (Bei zukünftigem Schriftwechsel bitte stets angeben.)</p> <p>Sehr geehrter Herr Diekow,</p> <p>wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 30. Oktober 2019 und teilen Ihnen mit, dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gegen die o. g. Planung keine Bedenken bestehen.</p> <p>Im dargestellten Baugebiet befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens. Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten. Im Rahmen vorhabenkonkreter Planungen halten wir deshalb eine Rücksprache mit uns für erforderlich.</p> <p>Als Anlage übersenden wir Ihnen Planunterlagen mit unserem eingetragenen Strom-/Gas-/Fernmeldeleitungs- und Anlagenbestand. Diese Unterlage dient als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten.</p> <p>E.DIS Netz GmbH Regionalbereich Mecklenburg-Vorpommern Betrieb Verteilnetze Müritz-Oderhaff Holländer Gang 1 17087 Altentreptow www.e-dis.de</p> <p>Postanschrift Altentreptow Holländer Gang 1 17087 Altentreptow</p> <p></p> <p>Unser Zeichen NR-M-M-NA-MH</p> <p>Geschäftsführung: Stefan Blache Harald Beck Michael Kaiser</p> <p>Sitz: Fürstenwalde/Spree Amtsgericht Frankfurt (Oder) HRB 16068 St.Nr. 061 108 06416 Ust.Id. DE285351013 Gläubiger Id: DE622200000175587</p> <p>Deutsche Bank AG Fürstenwalde/Spree IBAN DE75 1207 0000 0254 5515 00 BIC DEUTDE33HAN</p> <p>Commerzbank AG Fürstenwalde/Spree IBAN DE52 1704 0000 0650 7115 00 BIC COBADE33HAN</p>	<p>TÖB Nr. 20: E.DIS Netz GmbH vom 18.11.2019</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt und die Begründung Punkt 1.6 folgendermaßen ergänzt: <i>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.</i></p>

Stellungnahme Nr. 20 E.DIS Netz GmbH	Abwägung
<p>Zu konkreten Vorhaben setzen Sie sich bitte mindestens 14 Tage vor Baubeginn mit uns in Verbindung. Wir werden Ihnen die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand zusenden.</p> <p>Für den Anschluss von Neukunden werden unsere Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend der angemeldeten Leistung und der jeweils geforderten Versorgungssicherheit ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls neue Transformatorenstationen errichtet.</p> <p>Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft.</p> <p>Für neu zu errichtende Transformatorenstationen werden grundsätzlich Grundstücke, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden, genutzt.</p> <p>Zum jetzigen Zeitpunkt liegen uns keine konkreten Bebauungspläne vor, so dass es uns nicht möglich ist, über perspektivisch benötigte Flächen für neue Trassen bzw. Stationsstandorte Aussagen zu treffen.</p> <p>Auf jeden Fall sollten bei zukünftigen Planungen unsere vorhandenen Leitungstrassen und Stationsstandorte berücksichtigt und gesichert werden.</p> <p>Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen möchten:</p> <ol style="list-style-type: none">1. „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS Netz GmbH“2. „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH“3. „Richtlinien zum Schutz erdverlegter Gasleitungen der E.DIS Netz GmbH“4. „Hinweise über das Verhalten bei Beschädigungen an Gasleitungen der E.DIS Netz GmbH“ <p>Für Rückfragen stehen Ihnen in unserem Standort Altentreptow des Regionalbereiches unsere Mitarbeiter/in gern zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen E.DIS Netz GmbH</p> 	

Stellungnahme Nr. 20 E.DIS Netz GmbH - Anlage

Abwägung



Stellungnahme Nr. 24 Deutscher Wetterdienst	Abwägung
<p style="text-align: right;">Deutscher Wetterdienst Wetter und Klima aus einer Hand </p> <p>Deutscher Wetterdienst - Postfach 00 05 52 - 14405 Potsdam</p> <p>Amt Neverin Dorfstraße 36 17039 Neverin</p> <p>Finanzen und Service [Redacted] [Redacted] [Redacted]</p> <p>Geschäftszeichen: PB24PD/18.01.03/ 280-2019 Fax: 009/8002-11019 UST-ID: DE221793873</p> <p> Zur Kenntnis: [Signature]</p> <p>Stahnsdorf, 26. November 2019</p> <p style="text-align: right;">010012 03. DEC 19</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 § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p>Ihre E-Mail vom 30.10.2019</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.</p> <p>Deshalb werden dagegen keine Einwände erhoben.</p> <p>Sofern Sie für Vorhaben in Ihrem Einzugsgebiet amtliche klimatologische Gutachten für die Landes-, Raum- und Städteplanung, 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 [Redacted] [Redacted] [Redacted]</p>	<p>TÖB Nr. 24: Deutscher Wetterdienst vom 26.11.2019</p> <p>Stellungnahme ohne Bedenken</p>

Stellungnahme Nr. 28 Wasser- und Abwasserzweck Friedland	Abwägung
<p data-bbox="114 247 698 284">Wasser- und Abwasserzweckverband Friedland</p>  <p data-bbox="174 400 394 416">WAZ · Hagedornstraße 4 · 17098 Friedland</p> <p data-bbox="129 443 340 507">A&S GmbH Neubrandenburg August- Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg</p> <p data-bbox="703 520 786 536">26.03.2020</p> <p data-bbox="129 576 609 608"><u>Stellungnahme B-Plan Nr. 3 „Alte Gärtnerei“ Brunn</u></p> <p data-bbox="129 671 367 687">Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p data-bbox="129 715 786 754">der Wasser- und Abwasserzweckverband Friedland stimmt dem Bebauungsplan Nr. 3 „Alte Gärtnerei“ Brunn grundsätzlich zu.</p> <p data-bbox="129 783 837 847">In der vorgesehen Umgestaltung der betreffenden Flächen ist der WAZ Friedland einzubinden. Die zu errichtenden Grundstücke müssen erschlossen werden. Für die dafür erforderliche Planung würden wir ein geeignetes Ingenieurbüro beauftragen.</p> <p data-bbox="129 871 853 911">Die neuen Grundstückseigentümer werden dann gemäß Satzung und Regelung des Zweckverbandes in Form von Baukostenzuschüssen an den Kosten beteiligt.</p> <p data-bbox="129 935 842 999">Mit dem Amt Neverin wurde in einer Sitzung am 23.10.2019 abgestimmt, dass die zu erbringenden Leistungen des WAZ Friedland, über ein gesondertes Los, in der Baumaßnahme mit ausgeschrieben werden. Die Gesamtvergabe übernimmt das Amt Neverin.</p> <p data-bbox="129 1007 842 1110">Für uns ist es sehr wichtig, dass entsprechende Koordinierungsabsprachen zur Planung und Baudurchführung mit unserem Verband abgestimmt werden, insbesondere der Bauzeitraum ist für uns von großer Bedeutung um die benötigten Mittel in unserem Haushalt einzustellen. Zusätzlich muss im Vorfeld der Baumaßnahme unser Verband einen Schmutzwasserkanal umverlegen, da er die die zu errichtenden Grundstücke quert.</p> <p data-bbox="129 1134 853 1174">Die frühere bestehende Trinkwasserschutzzone ist aufgehoben worden und ist in Ihrer Planung nicht zu berücksichtigen.</p> <p data-bbox="129 1214 300 1254">Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> 	<p data-bbox="981 240 1525 264">TÖB Nr. 24: WAZ Friedland vom 26.03.2020</p> <p data-bbox="981 762 1440 786">Die Hinweise werden berücksichtigt.</p> <p data-bbox="981 826 2112 951">Die Lage des Schmutzwasserkanals wird im Plan eingetragen und als Abbruch gekennzeichnet. Die Begründung Punkt 1.6 wird folgendermaßen ergänzt: <i>Das Gebiet quert eine Schmutzwasserleitung DN 300, die im Zuge der Erschließung des Gebietes abgebrochen und in den Straßenraum umverlegt werden muss.</i></p>

Stellungnahme Nr. 28 WAZ Friedland-Anlage

Abwägung



Stellungnahme Nr. 31 BUND

Abwägung

TÖB Nr. 31: BUND vom 07.01.2019

Stellungnahme ohne Bedenken



Bund für Umwelt
und Naturschutz
Deutschland
Friends of the Earth
Germany

Landesverband
Mecklenburg-Vorpommern

BUND, Friedländer Straße 12, 17033 Neubrandenburg
Tel. (0395) 5 666 512 eMail info@bund-neubrandenburg.de

Amt Neverin – Leiter Fachbereich Bau und Ordnung

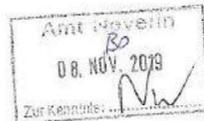
Alexander Diekow
Dorfstraße 36
17039 Neverin

009273 07.NOV 19

Neubrandenburg, 07.11.2019

Beteiligung gemäß §4 und § 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 3 „Alte Gärtnerei Brunn“ der Gemeinde Brunn



Sehr geehrter Herr Diekow,

stellvertretend für den Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland Mecklenburg-Vorpommern bedanke ich mich für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren und die Zusendung der Unterlagen. Im Namen des BUND nehme ich wie folgt Stellung:

Ich begrüße die Kompensation vor Ort, das Ergänzen der bestehenden Alleen sowie die Wahl der Arten.

Alle Bäume, die bestehen bleiben, sind während der Bauzeit entsprechend DIN 18916 zu schützen.

Wir bitten Sie, uns weiterhin gemäß §4 und §2 BauGB zu beteiligen und uns über das Abwägungsergebnis zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature area]

Stellungnahme Nr. 32.1 GDMcom GmbH	Abwägung																								
<div style="text-align: right; margin-bottom: 20px;">  </div> <p>GDMcom GmbH Maximilianallee 4 04129 Leipzig</p> <p>Amt Neverin FB Bau und Ordnung, Alexander Diekow Dorfstraße 36 17039 Neverin</p> <p>Ansprechpartner: [REDACTED] Telefon: [REDACTED] E-Mail: [REDACTED] Unser Zeichen: [REDACTED] PE-Nr.: 16861/19 Rag.-Nr. bei weiterem Schriftverkehr bitte unbedingt angeben! Datum: 05.11.2019</p> <p>Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Alte Gärtnerei Brunn" der Gemeinde Brunn (Entwurf)</p> <p>Ihre Anfrage/n vom: E-Mail mit Download-Link 30.10.2019 an: GDMCOM Ihr Zeichen:</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Anlagenbetreiber</th> <th>Hauptsitz</th> <th>Betroffenheit</th> <th>Anhang</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Erdgasspeicher Peissen GmbH</td> <td>Halle</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹</td> <td>Schwaig b. Nürnberg</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG</td> <td>Straelen</td> <td>nicht betroffen *</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>ONTRAS Gastransport GmbH ²</td> <td>Leipzig</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>VNG Gasspeicher GmbH ²</td> <td>Leipzig</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> </tbody> </table> <p>*GDMcom ist für die Auskunft zu Anlagen dieses Betreibers nicht oder nur zum Teil zuständig. Bitte beteiligen Sie den angegebenen Anlagenbetreiber. Nähere Informationen, Hinweise und Auflagen entnehmen Sie bitte den Anhängen.</p> <p>¹ Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FGT“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).</p> <p>² Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.</p> <p>Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!</p>	Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang	Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG	Straelen	nicht betroffen *	Auskunft Allgemein	ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	<p>TÖB Nr. 32: GDMcom GmbH vom 05.11.2019</p> <p>Stellungnahme ohne Bedenken</p>
Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang																						
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																						
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																						
GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG	Straelen	nicht betroffen *	Auskunft Allgemein																						
ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																						
VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																						

Stellungnahme Nr. 32.2 GDMcom GmbH

Abwägung

Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.



Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH

Darstellung angefragter Bereich: 1 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 53.671209, 13.370731

Freundliche Grüße
GDMcom GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig.-

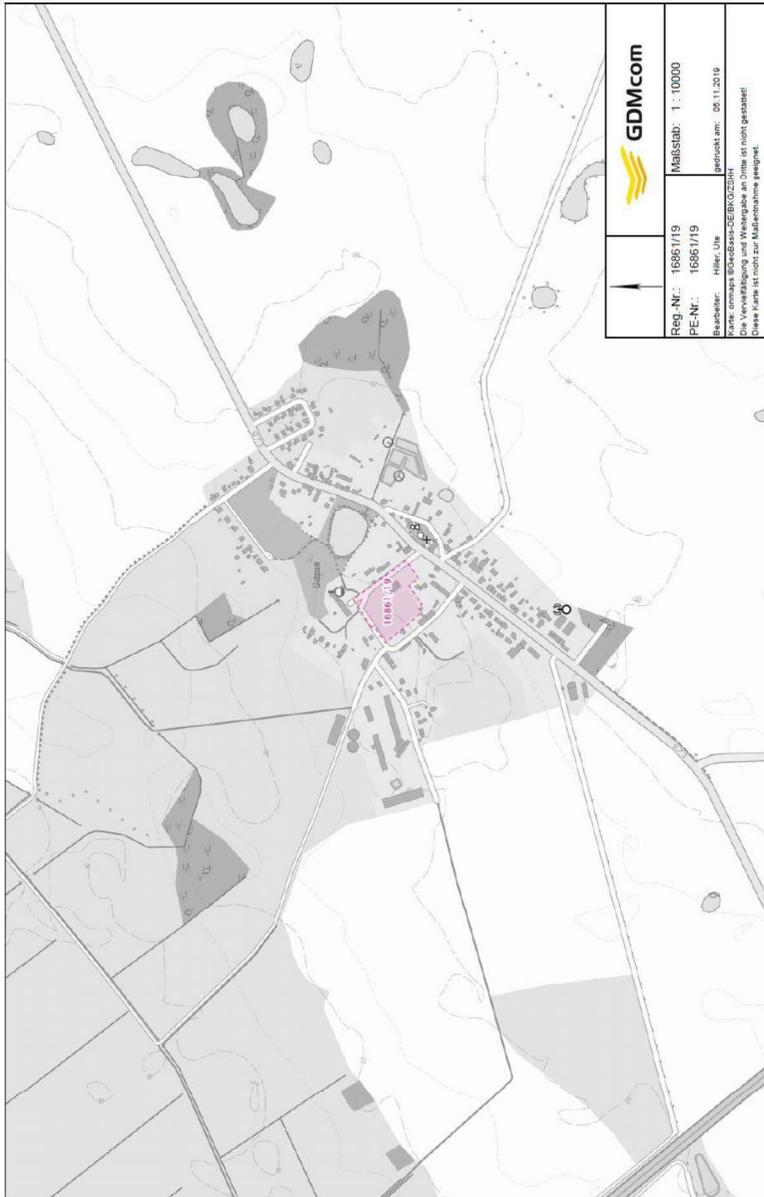
Kostenlos mit BIL - BUNDESWEITES INFORMATIONSSYSTEM ZUR LEITUNGSRECHERCHE
<https://portal.bil-leitungsauskunft.de/login>

Anlagen: Anhang

Stellungnahme Nr. 32.3 GDMcom GmbH	Abwägung
<div data-bbox="680 248 891 288" style="text-align: right;"> GDMcom</div> <p>Anhang - Auskunft Allgemein</p> <p>zum Betreff: Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Alte Gärtnerei Brunn" der Gemeinde Brunn (Entwurf)</p> <p>Reg.-Nr.: 16861/19 PE-Nr.: 16861/19</p> <p><u>ONTRAS Gastransport GmbH</u> <u>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)</u> <u>VNG Gasspeicher GmbH</u> <u>Erdgasspeicher Peissen GmbH</u></p> <p>Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.</p> <p>Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.</p> <p><u>GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG</u></p> <p>Bitte beachten Sie, dass GDMcom nur für einen Teil der Anlagen dieses Betreibers für Auskunft zuständig ist. Im angefragten Bereich befinden sich keine von uns verwalteten Anlagen des oben genannten Anlagenbetreibers, ggf. muss aber mit Anlagen des oben genannten bzw. anderer Anlagenbetreiber gerechnet werden. Sofern nicht bereits erfolgt, verweisen wir an dieser Stelle zur Einholung weiterer Auskünfte auf:</p> <p>GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG über das Auskunftportal BIL (https://portal.bil-leitungsauskunft.de)</p> <p><u>Weitere Anlagenbetreiber</u></p> <p>Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.</p> <p style="text-align: center;">- Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig. -</p>	

Stellungnahme Nr. 32.4 GDMcom GmbH

Abwägung



Stellungnahme Nr. 34 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland	Abwägung
<p>Von: Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland Gesendet: 14.11.2019 16:06 An: Diekow Alexander Betreff: Stellungnahme S00803696, VF und VKD, Gemeinde Brunn, Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Alte Gärtnerei 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.: S00803696 E-Mail: [REDACTED] Datum: 14.11.2019 Gemeinde Brunn, Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Alte Gärtnerei Brunn“</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 30.10.2019.</p> <p>Eine Ausbauentcheidung 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 Südwestpark 15 90449 Nürnberg</p> <p>Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none">• Kaberschutzanweisung Vodafone• Kaberschutzanweisung 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. 34: Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland vom 14.11.2019</p> <p>Stellungnahme ohne Bedenken</p>

Stellungnahme Nr. 35 50hertz Transmission GmbH	Abwägung
<div data-bbox="689 252 936 352"></div> <p data-bbox="114 408 405 421">50Hertz Transmission GmbH – Heidestraße 2 – 10557 Berlin</p> <p data-bbox="114 442 280 520">Amt Neverin FB Bau und Ordnung Dorfstraße 36 17039 Neverin</p> <p data-bbox="768 408 958 421">50Hertz Transmission GmbH</p> <p data-bbox="768 458 846 488">TG Netzbetrieb</p> <p data-bbox="768 502 846 533">Heidestraße 2 10557 Berlin</p> <p data-bbox="768 549 831 579">Datum 07.11.2019</p> <p data-bbox="768 595 880 625">Unser Zeichen 2019-007183-01-TG</p> <p data-bbox="114 687 741 730">Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Alte Gärtnerei Brunn" der Gemeinde Brunn</p> <p data-bbox="114 775 322 794">Sehr geehrter Herr Diekow,</p> <p data-bbox="114 818 434 837">Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten.</p> <p data-bbox="114 863 752 951">Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.</p> <p data-bbox="114 975 752 1018">Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.</p> <p data-bbox="114 1042 259 1061">Freundliche Grüße</p> <p data-bbox="114 1086 338 1106">50Hertz Transmission GmbH</p> <p data-bbox="768 639 904 667">[Redacted]</p> <p data-bbox="768 687 891 715">[Redacted]</p> <p data-bbox="768 730 853 745">Fax-Durchwahl</p> <p data-bbox="768 778 949 818">[Redacted]</p> <p data-bbox="768 826 837 841">Ihre Zeichen</p> <p data-bbox="768 871 871 901">Ihre Nachricht vom 30.10.2019</p> <p data-bbox="768 917 938 948">Vorsitzender des Aufsichtsrates Christiaan Peeters</p> <p data-bbox="768 963 904 1026">Geschäftsführer Dr. Frank Golletz, Vorsitz Dr. Dirk Biermann Marco Nix</p> <p data-bbox="768 1054 882 1085">Sitz der Gesellschaft Berlin</p> <p data-bbox="768 1101 916 1147">Handelsregister Amtsgericht Charlottenburg HRB 94446</p> <p data-bbox="768 1163 938 1272">Bankverbindung BNP Paribas, NL FFM BLZ 512 106 00 Konto-Nr. 9223 7410 19 IBAN: DE75 5121 0600 9223 7410 19 BIC: BNPADEFF</p> <p data-bbox="768 1287 911 1302">USt.-Id.-Nr. DE813473551</p> <div data-bbox="768 1310 887 1353"></div>	<p data-bbox="978 248 1697 277">TÖB Nr. 35: 50hertz Transmission GmbH vom 07.11.2019</p> <p data-bbox="978 343 1375 371">Stellungnahme ohne Bedenken</p>

Stellungnahme Nr. 36 Polizeipräsidium Neubrandenburg

Abwägung

Von: [REDACTED]
Gesendet: 05.11.2019 12:46
An: Diekow, Alexander
Cc: [REDACTED]
Betreff: AW: B-Plan Nr. 3 "Alte Gärtnerei Brunn" der Gemeinde Brunn

Sehr geehrter Herr Diekow,

aus Sicht der Polizeiinspektion Neubrandenburg (SB Verkehr) bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 3 „Alte Gärtnerei Brunn“ der Gemeinde Brunn keine Bedenken.

Im Auftrag

[REDACTED]
Polizeioberkommissar

Polizeipräsidium Neubrandenburg
Polizeiinspektion Neubrandenburg
Sachbereich polizeiliche Verkehrsaufgaben
Beguinenstraße 2
17033 Neubrandenburg

Tel: [REDACTED]
Fax: [REDACTED]
Email: [REDACTED]

TÖB Nr. 36: Polizeipräsidium Neubrandenburg vom 05.11.2019

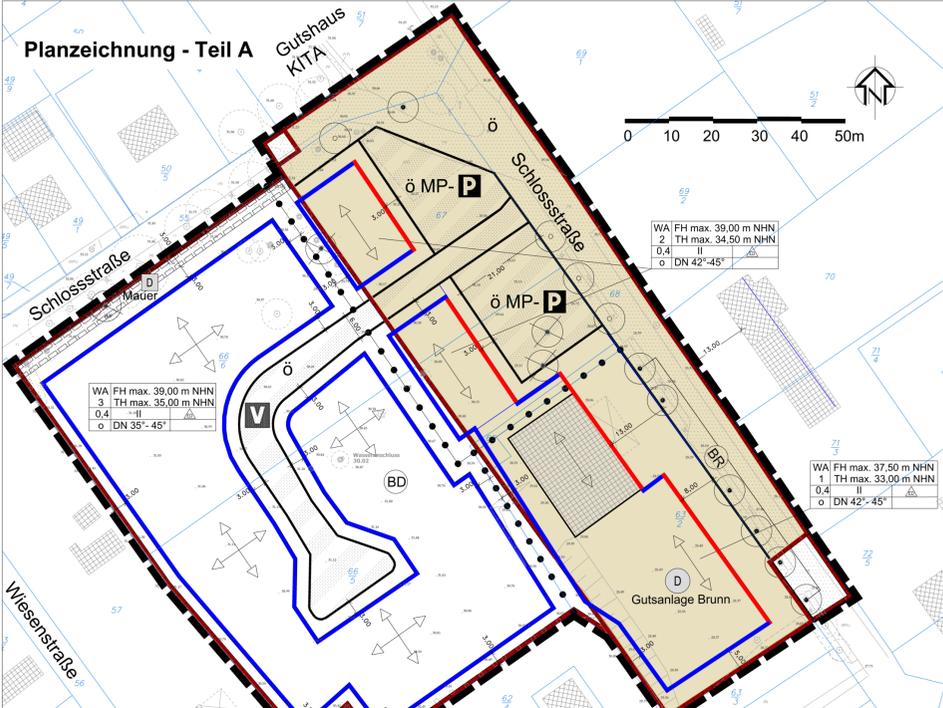
Stellungnahme ohne Bedenken

Stellungnahme Nr. 37 Amt Neverin-Brandschutz	Abwägung
<p>Amt Neverin</p> <p>- Der Amtsvorsteher -</p> <p><small>Amtsangehörige Gemeinden: Beseitz, Brunn, Neddemmin, Neuenkirchen, Neverin, Staven, Sponholz, Trollenhagen, Blankenhof, Woggenrin, Wilkenzin, Ziesow</small></p> <p><small>Amt Neverin, Dorfstraße 36, 17039 Neverin</small></p> <p>Amt Neverin SB Bauleitplanung a.diekow@amtneverin.de</p> <p>Fachbereich: Bau und Ordnung Gemeinde: Trollenhagen Bearbeiter: [REDACTED] Telefon: [REDACTED] Fax: [REDACTED] Email: Ch.niestaedt@amtneverin.de Internet: www.amtneverin.de</p> <p>Ihre Nachricht vom Zeichen Ihres Schreibens Unser Zeichen Neverin, 05.11.2019</p> <p>Satzung über den B-Plan Nr. 3 „Alte Gärtnerei Brunn“ hier: Stellungnahme SB Brandschutz</p> <p>Sehr geehrter Herr Diekow,</p> <p>im Rahmen der TÖB-Beteiligung ergeht zum o.g. Verfahren nachfolgende Stellungnahme:</p> <p>Im Umkreis von 300 m befindet sich keine Löschwasserentnahmestelle. Die nächstgelegene Entnahmestelle (Parkteich) ist ca. 400 m entfernt. Für das neue Erschließungsgebiet ist der Grundsatz nicht gesichert. Gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 4 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Im Zuge der Erschließung ist daher eine geeignete, frostfreie Entnahmestelle (96 m³/2h) herzustellen.</p> <p>Diese Stellungnahme ersetzt nicht die Stellungnahme der Brandschutzdienststelle des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte (vorbeugender Brandschutz)</p> <p>mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>[REDACTED]</p>	<p>TÖB Nr. 37: Amt Neverin-Brandschutz vom 05.01.2019</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Nach telefonischer Aussage von Frau Niestaedt am 22.10.2020 erfolgt die Löschwasserversorgung über eine angrenzend an das Plangebiet liegende Löschwasserentnahmestelle am Wohngebäude Wiesenstraße 1-4.</p> <p>Die Begründung Punkt 1.6 wird diesbezüglich geändert.</p>

Stellungnahme Nr. 38.1 Telefonica Germany GmbH & Co. OHG	Abwägung
<p>Von: O2-MW-BIMSCHG Gesendet: 21.11.2019 14:05 An: Diekow Alexander Betreff: Stellungnahme Richtfunk: B-Plan Nr. 3 "Alte Gärtnerei Brunn" der Gemeinde Brunn Brunn Anlagen: A04242.PNG</p> <p><i>Telefonica</i></p> <p>Betrifft hier Richtfunk von Telefonica o2</p> <p>IHR SCHREIBEN VOM: 31.10.2019 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 keine Belange von Seiten der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erwarten sind. Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail ein digitales Bild. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet.</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. 38: Telefonica Germany GmbH & Co. OHG vom 21.11.2019</p> <p>Stellungnahme ohne Bedenken</p>

Stellungnahme Nr. 38.2 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. [REDACTED] [REDACTED] Request management / Behördenengineering</p> <p>[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]</p> <p>Bei Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erreichen unter: Behördenengineering, Südwestpark 35, Zimmer 2.1.15, 90449 Nürnberg [REDACTED] telefonisch erreichbar unter Mobil [REDACTED] [REDACTED] telefonisch erreichbar unter Mobil [REDACTED]</p> <p>mail [REDACTED]</p> <p>Anfragen zu Stellungnahmen für Telefonica & E-Plus gerne an: [REDACTED] oder auf dem Postweg an: Telefónica Germany, Zimmer 2.1.15, Südwestpark 38, 90449 Nürnberg</p>	

SETZUNG DER GEMEINDE BRUNN
Bebauungsplan Nr. 3 "Alte Gärtnerei"
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB



Kartengrundlage
 Lage und Höhenplan der Gemarkung Brunn, Flur 2, Heiko Hoffmann, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Woldegker Straße 27, 17033 Neubrandenburg vom 16.05.2019
 LayerSystem: ETRS 89, UTM Zone 33, NHN - Normhöhe Null im Höhenystem DHN 2016

Text (Teil B)
Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. der Bauunterschiedsverordnung (BauUV)
Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 6 BauVO
 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die Versorgung des Gebietes 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 BauUV Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 2.1 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 BauVO, § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB
 3.1 Nebengebäude im Sinne von § 14 BauVO, sowie Garagen und Carports im Sinne § 12 BauVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und erst ab der Flucht der Hauptgebäude zurückgesetzt zur Straße und zur Verkehrsfäche mit besonderer Zweckbestimmung zulässig.
4. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
 4.1 Platzgebote - Auf den im Plan festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind 3 Laubbäume - Winterlinden *Tilia cordata* 'Greenspire' und 1 Birke *Betula pendula* 'Hochstamm'; 3 x verpflanzt mit Drahtbännen; STU 18 - 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 4.2 **Anpflanzen von Sträuchern**
 4.2.1 Pro Grundstück auf einer Fläche von mindestens 20 m² Sträucher heimischer Art zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ein Anfall ist auf gleicher Art in gleichem Umfang zu ersetzen.
 Pflanzliste - Vorschlag: Heibliche - *Carpinus betulus*, *Cornus rugosa*, *Ligustrum vulgare* 'Aureo-Variegata', *Schneebühl* - *Viburnum opulus*, *Kornelkirsche* - *Immerglück*, *Hundrose* - *Rosa canina*, *Brennsträucher*, *Wegelinie* - *Wegelinia in Scortechi*, *Sommerflieder* - *Buddleia in Scortechi*, *Salweide* - *Salix in Scortechi*.
5. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 BauVO i. V. m. § 86 Abs. 1 BauVO
 5.1 1 Zulässig sind nur Putz und Vornauerziegel.
 5.1.2 Im WA 1 und WA 2 sind Fassaden, die zu östlichen Schlosstraße gerichtet sind, sind nur in Putz (Hellbelegswert > 60%) und in rotem Sichtmauerwerk zulässig.

Aufgrund des § 10 i.V.m § 13a des Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3834) in der derzeit geltenden Fassung sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAU M-V) vom 15.10.15 (GVBl. M-V 2015, S. 344) in der derzeit geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Brunn vom XX.XXX folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Alte Gärtnerei", bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text-Teil B und örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

Zusätzliche Festsetzungen
Planfestsetzungen gemäß PlanZV 1.1
Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
1.2 Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 BauVO	
TH max. 30,0 m NHN	maximale Traufhöhe über NHN	§ 16 BauVO	
PH max. 30,0 m NHN	maximale Firsthöhe über NHN	§ 16 BauVO	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß		
1.3 Bauweise/ Baugrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	
	Stellung der Hauptgebäude (Tauf- und Giebelstellung zur Straße)		
	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauVO	
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauVO	
	Baulinie	§ 23 Abs. 3 BauVO	
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauVO	
1.4 Verkehrsfläche		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB	
	Straßenverkehrsfläche - öffentliche Verkehrsfläche		
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Verkehrsfläche		
V	Zweckbestimmung: verkehrsbegleiteter Bereich	D 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	
	Anpflanzen von Bäumen		
2.0 Sonstige Planzeichen			
	Mit Geh- und Fahrwegen zu belastende Fläche zur Unterhaltung der Mauer zu Gunsten der Gemeinde Brunn	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 Abs. 7 BauGB	
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauVO	
	Sitzstuhlwand-Erhalt- Bestandsschutz	§ 1 Abs. 10 BauVO	
	Gebäude mit erweitertem Bestandsschutz	§ 1 Abs. 10 BauVO	
3.0 Nachrichtliche Übernahme		§ 9 Abs. 6 BauGB	
	gesetzlich geschützter Baum laut § 18 NatSch AG M-V		
	gesetzlich geschützte Baumreihe laut § 19 NatSch AG M-V		
	Umgrengung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen hier: Bodendenkmal - ehemaliger Wirtschaftsteil der Gutsanlage Brunn	§ 9 Abs. 6 BauGB	
	Denkmal "Gutsanlage Brunn"		
	Einzeldenkmal, Mauer		
3.0 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 BauVO i. V. m. § 86 Abs. 1 BauVO			
DN 35° - 45°	Mindest- und maximale Dachneigung		
4.0 Darstellungen ohne Normcharakter			
	Flurstücksgrenzen mit Flurnummer		vorhandene Wohn- und Funktionsgebäude
	vorhandene Neben- und Gewerbeanlagen		eingemessener Baum
	Bemaßung in Meter		Abbruch geschützter Baum
28,11	Geländehöhe in Meter über NHN		Hecke

5.1 1,3 Höhe 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 Glanzengoben 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.
5.3 Nutzungshöhe
 5.3.1 Bei Dächern, die im WA 1 und 2 zur östlich liegenden Schlosstraße gerichtet sind, sind Dachaufbauten, Dachneischen, Giebeln und Mittelrisalite und Solaranlagen nicht zulässig.
5.4 Einfriednungen
 5.4.1 Einfriednungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur gestattet als Hecke, Metallzaun, Holzzaun, Ziegel- oder Natursteinmauer.
 5.4.2 Drahtzäune als Einfriednungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als Hecke, Metallzaun, Holzzaun, Ziegel- oder Natursteinmauer ausführt und entgegen 5.4.2 Drahtzäune als Einfriednungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind in Verbindung mit Hecken erichtet.
 5.4.3 Die Höhe der Einfriednungen entsprechend 5.4.1 und 5.4.2 ist nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
5.5 Gestaltung der Vorgartenbereiche
 Innerhalb der Vorgartenfläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Hauptgebäude sind nur maximal 30% befestigte oder bekeimte Flächen zulässig.
5.6 Ordnungswidrigkeit nach § 84 LBAU M-V
 Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
 5.6.1 entgegen 5.1.1 Fassaden nicht in Putz oder Vornauerziegel erichtet und entgegen 5.1.2 die Fassaden entlang der östlichen Schlosstraße nicht in Putz (mit einem Hellbelegswert > 60%) und nicht in rotem Sichtmauerwerk ausführt und entgegen 5.1.3 Höhe und andere Materialien von über 40 % der Wandfläche anbringt.
 5.6.2 entgegen 5.2.1 andere Dachfarben in grauen, roten und braunen Tönen verwendet und entgegen 5.2.2 im WA 1 und WA 2 kein symmetrisches Satteldach erichtet sowie entgegen 5.2.3 im WA 3 keine symmetrisch ausgebildete Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer erichtet und entgegen 5.2.4 auf Dächern entlang der östlichen Schlosstraße Dachaufbauten, Dachneischen, Giebeln und Mittelrisalite erichtet.
5.6.3 entgegen 5.3 Doppelhäuser uneinheitlich gestaltet.
 5.6.4 entgegen 5.4.1 Einfriednungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen nicht als Hecke, Metallzaun, Holzzaun, Ziegel- oder Natursteinmauer ausführt und entgegen 5.4.2 Drahtzäune als Einfriednungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht in Verbindung mit Hecken erichtet.
 5.6.5 entgegen 5.4.3 die Höhe der Einfriednungen entsprechend 5.4.1 und 5.4.2 von 1,20m überschreitet.
 5.6.6 entgegen 5.5 den Vorgarten mit einer befestigten oder bekeimte Flächen von über 30 % ausführt.
6.0 Erweiterte Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauVO
 6.1 Für das Wirtschaftsbauwerk in der Schlosstraße besteht folgender erweiterter Bestandsschutz. Im Falle einer Sanierung ist die vorhandene Gebäudehöhe und die Gestaltung der Fassade und des Daches zu erhalten. Um die vorhandene Traufhöhe, das fachgeneigte Satteldach mit dem ursprünglichen Dachendeckung zu erhalten, sind die vorhandene Traufhöhe (Dachhöhe) im Bereich der Traufhöhe mit einem Neigungswinkel von < 42° und die Dachendeckung mit blütensiemem Material entgegen den sonstigen Festsetzungen zulässig.

Hinweise:

- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bodenkundens aus dem ehemaligen Wirtschaftsteil der Gutsanlage Brunn. Das Vorhaben innerhalb des Plangebietes erfordert Erdbearbeiten die zur Beseitigung von Füll- und auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchö 2 die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, dem Grundbesitzer und zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die Untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.
- Im Plangebiet befinden sich Baudenkmal und ein Teil des Denkmals "Gutsanlage Brunn". Veränderungen an Baudenkmalen sowie Neubauten innerhalb des Denkmals "Gutsanlage Brunn" bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.
- Sollten im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenverdächtigkeiten (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwasser, u.ä.) auftreten, sind diese der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.
- Sollten bei Erdbearbeiten Dränagen oder andere Entwässerungsanlagen angelegt werden, sind diese wieder funktionsfähig herzustellen. Der Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.
- Vor Beginn von Rückbaumaßnahmen an Gebäuden sowie bei Fällung von Gehölzen sind diese auf das Vorhandensein von Lebensspuren und auf das Vorhandensein lebender besonders geschützter Arten zu überprüfen. Diese Untersuchung ist durch ein in den Bereichen des Fließmaus- und Vogelschutzes erfahrenen Fachbüro vorzunehmen. Die Untersuchung hat durch Sicht- ggf. endoskopische Prüfung von Gebäudedächern und des Dachtraumes 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 Naturschutzbehörde (LNU) des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte ein Antrag auf Ausnahme/Befreiung von dem Verbotem des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu stellen. Der Verlust von Niststätten von Höhlen- und Nischenbräutern an Gebäuden und in Bäumen ist entsprechend zu kompensieren. Die Fällung von Gehölzen sowie Gehölzrückschitte sind nur außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.Oktober bis zum 01.März zu realisieren.

Rechtsgrundlagen:
 - Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung
 - Bauunterschiedsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3788)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannhalts (Planzeichnungsverordnung-PlanZV) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.17 (BGBl. I S. 1057)
 - Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAU M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert am 05.07.2019 (GVBl. M-V 2019, S. 221, 228)
 - Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777)

Geltungsbereich:
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht aus den Flurstücken 632, 65, 66/5, 66/6, 67 und Teile der Flurstücke 55 und 68 der Flur 2 der Gemarkung Brunn und 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 Schlosstraße, Flurstück 55
 - im Westen: durch das Wohngrundstück Wisenstrasse 6, 7, 8 auf dem Flurstück 57 der Flur 2 der Gemarkung Brunn
 - im Süden: durch Gartenland auf den Flurstücken 66/2 und 66/3, das Wohngrundstück Schlosstraße 5 auf dem Flurstück 62/4 und die Zufahrt zu diesem Grundstück auf dem Flurstück 63/3 der Flur 2 der Gemarkung Brunn
 - im Osten: durch die östlich an die Schlosstraße angrenzenden Grundstücke 69/1, 69/2, 70, 71/3 und 72/5 der Flur 2 der Gemarkung Brunn.
 Das Plangebiet ist 1,69 ha groß.

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung hat am 08.05.2019 den Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 3 "Alte Gärtnerei" gefasst.
 Gleichzeitig wurde beschlossen, das Verfahren nach § 13 a BauGB beschleunigt ohne Umweltprüfung durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss ist örtlich bekannt gemacht worden.
 Gemeinde Brunn, Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.
 Gemeinde Brunn, Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 17.09.2019 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3 "Alte Gärtnerei" mit der Begründung billigt und zur Auslegung bestimmt.
 Gemeinde Brunn, Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3 "Alte Gärtnerei", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 04.11.2019 bis zum 05.12.2019 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungspflicht von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt und im Internet örtlich bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Gemeinde Brunn, Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am genehmigt.
 Der Plan wurde geändert und eine erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und eine erneute Auslegung bestimmt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Brunn, Bürgermeister

6. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3 "Alte Gärtnerei", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, sowie der Begründung haben in der Zeit vom XX.XXX nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungspflicht von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt und im Internet örtlich bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme zu den geänderten Belangen aufgefordert worden.

Gemeinde Brunn, Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Brunn, Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan Nr. 3 "Alte Gärtnerei", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan wird mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Gemeinde Brunn, Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am wird als richtig dargestellt bescheinigt.
 Die lichterichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lichterichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, Siegel
 öffentlich bestellter Vermesser

10. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Alte Gärtnerei", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit aufgelegt.

Gemeinde Brunn, Bürgermeister

11. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 2019 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und weiter auf die Fähigkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der derzeit gültigen Fassung hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 2019 in Kraft getreten.

Gemeinde Brunn, Bürgermeister

GEMEINDE BRUNN
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte



Bebauungsplan Nr. 3 "Alte Gärtnerei"
(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB)
geänderter Entwurf
 Gemarkung Brunn Flur 2
 Bearbeitungsstand: Oktober 2020 Maßstab im Original 1:500

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) zum geänderten Entwurf



© GeoBasis-DE/M-V 2019

Auftraggeber:

Gemeinde Brunn
über Amt Neverin
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Auftragnehmer:



A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August – Milarch – Straße 1
17033 Neubrandenburg

☎ 0395 – 581 020
📠 0395 – 581 0215
✉ architekt@as-neubrandenburg.de
🌐 www.as-neubrandenburg.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Marita Klohs
Architektin für Stadtplanung

Felix Milbrandt
M.Sc. für Landschaftsarchitektur und Umwelt-
planung

Neubrandenburg, Oktober 2020

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 Gemeindevertretersitzung 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 (UVP) 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.

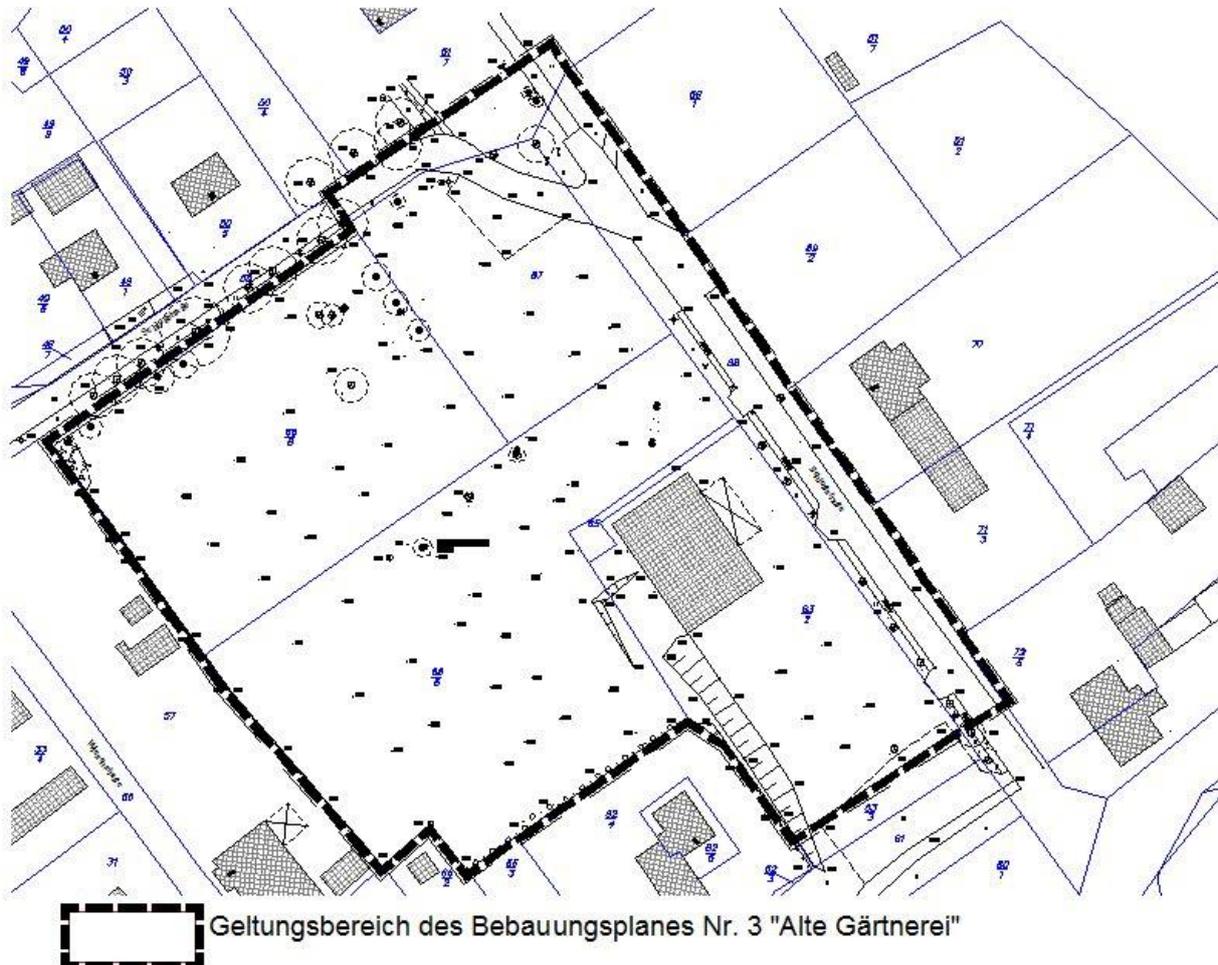
Mit der Aufstellung des Planes wurde die A & S GmbH Neubrandenburg beauftragt.

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.Oktober 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 Baulandreserven 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 Wulkenzin 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 Wohngebiet (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 Wasserversorgung 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 Amtsbereich 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 Haupthöhennetz) 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 flachgeneigten 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 äußeren 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.



Schlossachse mit ehemaligem Gutshaus .Baudenkmal



Alter Wasserturm –Baudenkmal mit Storchennest



Schlosstraße 5-Baudenkmal



Schlosstraße 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 Schlosstraße 11 und 12. Bis auf den Wohnblock Friedländer Straße 1 bis 4 mit einem Flachdach, dem Wirtschaftsgebäude und dem Haus Friedländer Straße 5 mit flachgeneigten Dächern, besitzen die Gebäude steile Satteldächer. Die Dächer sind mit roten, braunen und grauen Dachziegeln gedeckt.

Die Fassaden bestehen aus Putz und rotem Ziegelsichtmauerwerk.



Blick von der Schlosstraße in Richtung Westen



Blick von der Schlosstraße in Richtung Süden



Friedländer Straße 5



Wiesenstraße 6 bis 8- Baudenkmal

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 Baudenkmalen:

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.

Gemäß § 2 Abs. 5 i.V.m. Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale. Aus archäologischer Sicht kann auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit der Entdeckung von archäologischer Fundstätten gerechnet werden.

Wenn während Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11

Abs.1 und 2 Abs. 1 DSchG des Landes Mecklenburg–Vorpommern (DSchG M-V, vom 06.01.1998, GVOBl.M-V S. 383,392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

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.

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 Baumschutzkompensationserlasses (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 stö-

renden 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 Dremfels 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 Planungszieles 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-achsigen 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*, Beerensträucher, 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 bekieste 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 bekieste 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 durchgrünter 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 m²	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 Gemeindevertreter 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. Verboten 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 Wanderungszeiten 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 bauanlagen- 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 Lebensraumsprüchen 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-MV *professional* 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/arten-schutz/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 Vogelarten 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 Nebenanlagen 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. Artnamen	dt. Artnamen	Lebensraum	* ja/nein
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	nasse, nährstoffreiche Wiesen	nein
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberrich-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-Glanzkraus	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>Sympecma paediscia</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>	Kammolch	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/Gebüsch/Wald	nein
Meer-essäuger	<i>Phocoena</i>	Schweinswal	Ostsee	nein
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich	ja

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

*Aufgrund des Lebensraumes oder des Aktionsradius potenzielles Vorkommen im Untersuchungsgebiet

** Ausschluss des Vorkommens der Art aufgrund des Leitfadens 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 Vogelarten 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 Schädigungsverbots geprüft.

6.6.2.1 Vögel

Die gefährdeten europäischen Vogelarten bevorzugen störungsarme, unterholz- und baumartenreiche 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 störungsempfindlichen 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 Gebüsch- 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 Klinkergebäude 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 artenschutzrechtlicher 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 Wochenstuben- 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.