

# GEMEINDE BRUNN

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

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

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



## INHALT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS, ZIEL UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>3</b>
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
<b>2.0</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>11</b>
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
<b>3.0</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>14</b>
<b>4.0</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b> .....	<b>15</b>
<b>5.0</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b> .....	<b>15</b>
<b>6.0</b>	<b>ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG</b> .....	<b>16</b>
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 m<sup>2</sup> 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.

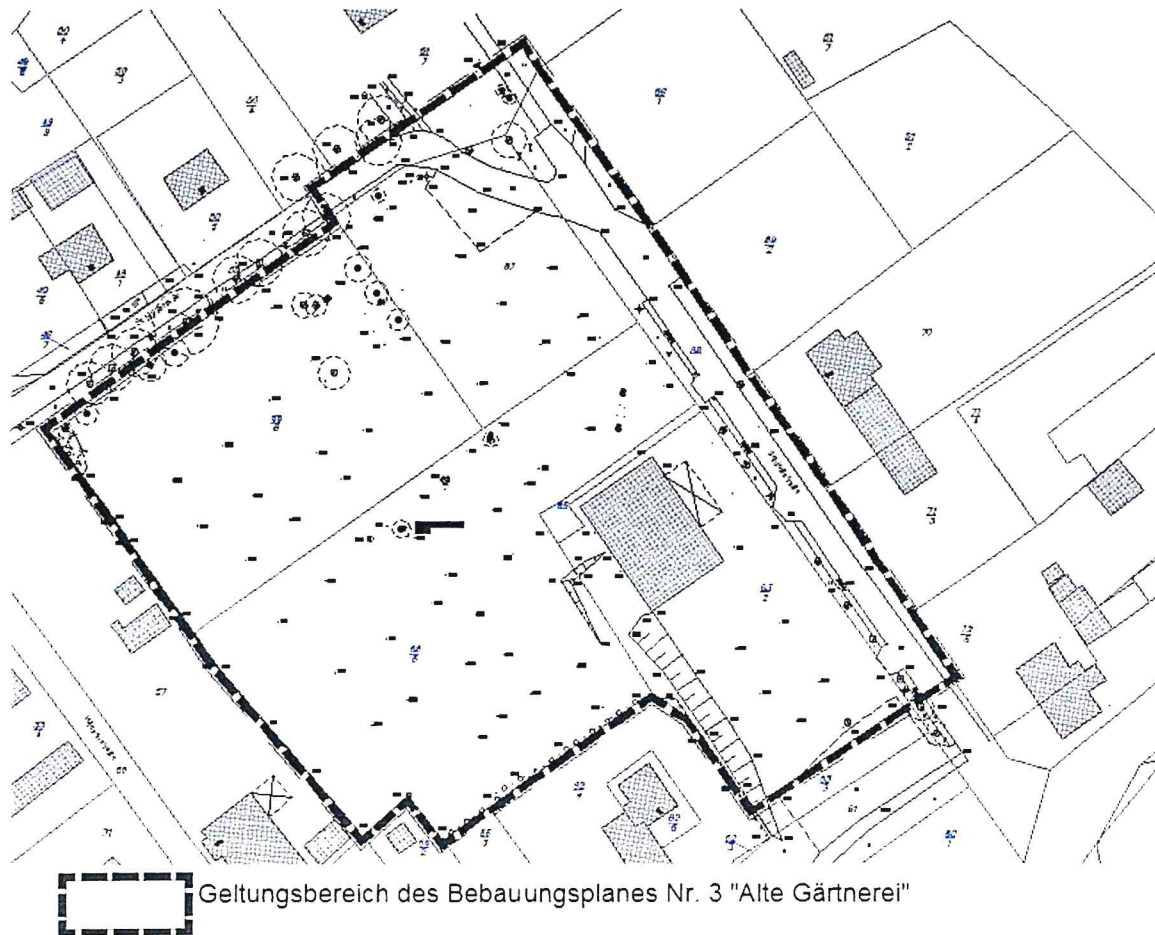
Mit der Aufstellung des Planes wurde die A & S GmbH Neubrandenburg beauftragt.

### **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 geeigneten 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 Wasserfassung 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.



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 Nebenglass sowie dem öffentlichen Parkplatz auf dem Flurstück 61.

Im Westen befindet sich das zweigeschossige historische Mehrfamilienhaus Wiesenstraße 6, 7 und 8 mit Nebenglass. 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.



### Verkehrliche Erschließung

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

### Stadttechnische Erschließung

Die stadttechnische Erschließung erfolgt über öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen.

Das Schmutzwasser wird zentral über den Wasser- und Abwasserzweckverband Friedland entsorgt.

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

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

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.

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

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

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

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

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

### Löschwasserversorgung

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

### Denkmalschutz

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

Das geschützte Bodendenkmal wird nachrichtlich in den Plan übernommen.

Durch das Vorhaben werden demnach Belange der Bodendenkmalpflege berührt.

Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmalen:

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

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

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

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

Im Plangebiet sind Baudenkmale vorhanden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in dem Bereich des Baudenkmals MST\_64\_0 Gutsanlage Brunn, wobei alle zum ehemaligen Gut dazugehörigen noch vorhandenen Gebäude, die Baudenkmale sind, Schloßstraße 5,6,7 und 8, MST\_64\_1 Gutshaus, MST\_64\_2 Park, MST\_64\_3 Speicher außerhalb des Geltungsbereiches liegen.

Nur das Einzeldenkmal Feldsteinmauer befindet sich im Norden des Plangebietes.

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

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

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

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

#### Altlasten

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

#### Gesetzlich geschützte Bäume

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

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

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

Diese geschützten Bäume werden in den Plan nachrichtlich übernommen.

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

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

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

Entsprechend des 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 störenden Gewerbebetrieben oder zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes, die ausnahmsweise, wenn sie eine bauliche untergeordnete Bedeutung gegenüber der in den Gebäuden vorherrschenden Hauptnutzungen besitzen, ausnahmsweise zulässig sind.

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

### **2.1.2 Maß der Nutzung**

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

#### **Grundflächenzahl**

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

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche (versiegelte Fläche) je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig ist. Überschritten werden kann diese Obergrenze nach § 19 Abs.4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, sowie durch Nebenanlagen im Sinn des § 14 BauNVO bis zu 50 %, das heißt bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

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

#### **Zahl der Vollgeschosse**

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

#### **Höhe baulicher Anlagen**

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

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

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

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

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

Für die Errichtung der Wohngebäude werden Baufelder bestimmt.

Innerhalb der Baufelder sollen die Hauptgebäude ortsüblich und im Sinne des 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Dachendeckungen 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 durchgrün-ten Siedlungscharakters.

Gleichzeitig werden mit dieser Festsetzung auch die sogenannten „Schottergärten“ ausge-schlossen, 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 er-möglicht.

#### 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 menschenwür-dige Umwelt zu sichern.

Nutzungen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Woh-nen 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 gelege-nen Grundstück des Plangebietes. Bei der hier gegebenen freien Schallausbreitung des Ver-kehrs auf der Landesstraße und einem DTV vom 1314 Kfz/h tags und 72 Kfz/h nachts (Anga-ben 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 schädli-che Umwelteinwirkungen erheblich beeinträchtigt wird und das Gebiet selbst auch nicht die Nachbarschaft beeinträchtigt.

Es wird eine hohe Wohnqualität besitzen.

#### 5.0 FLÄCHENBILANZ

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

Gesamtes Plangebiet	16.912 m <sup>2</sup>	100 %
1. Allgemeines Wohngebiet	12.233 m <sup>2</sup>	73 %
davon Fläche mit Geh- und Fahrrecht	223 m <sup>2</sup>	
2. Verkehrsfläche	2.608 m <sup>2</sup>	15 %
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:		
3. verkehrsberuhigter Bereich- Mischfläche	963 m <sup>2</sup>	5 %
4. Multifunktionaler Platz und Parkplatz	1108 m <sup>2</sup>	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 (GVBl. 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 Lebensraumansprüchen alle wildlebenden Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ermittelt, die im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen (Relevanzprüfung).

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

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

## 6.4 Datengrundlage

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

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

- GAIA-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/artenschutz/as\\_ffh\\_arten.htm](https://www.lung.mvregierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/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 m<sup>2</sup> 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 wiederingestellt 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. Artname	dt. Artname	Lebensraum	* ja/nein
Gefäßpflanzen	Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz	nasse, nährstoffreiche Wiesen	nein
Gefäßpflanzen	Apium repens	Kriechender Schei- berich -Sellerie	Stillgewässer	nein
Gefäßpflanzen	Cypripedium cal- ceolus	Frauenschuh	Laubwald	nein
Gefäßpflanzen	Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte	Sandmagerrasen	nein
Gefäßpflanzen	Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraus	Niedermoor	nein
Gefäßpflanzen	Luronium natans	Schwimmendes Froschkraut	Gewässer	nein
Weichtiere	Anisus vorticulus	Zierliche Tellerschne- cke	Sümpfe/ Pflanzenrei. Gewässer	nein
Weichtiere	Unio crassus	Gemeine Flussmuschel	Feuchte Lebensräume, gut aus- geprägte Streuschicht	nein
Libellen	Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer	Gewässer	nein
Libellen	Gomphus flavipes	Asiatische Keiljungfer	Bäche	nein
Libellen	Leucorrhinia albi- frons	Östliche Moosjungfer	Teiche	nein
Libellen	Leucorrhinia cau- dalis	Zierliche Moosjungfer	Teiche	nein
Libellen	Leucorrhinia pec- toralis	Große Moosjungfer	Hoch/ Zwischenmoor	nein
Libellen	Sympecma paedi- sca	Sibirische Winterlibelle	Gewässer	nein
Käfer	Cerambyx cerdo	Heldbock	Alteichen über 80 Jahre	nein
Käfer	Dytiscus latissimus	Breitrand	Stehende Gewässer	nein
Käfer	Graphoderus bili- neatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	Gewässer	nein
Käfer	Osmoderma ere- mita	Eremit, Juchtenkäfer	Wälder/ Mulmbäume	nein
Falter	Lycaena dispar	Großer Feuerfalter	Moore/ Feuchtwiesen	nein
Falter	Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter	Feuchtwiesen/ Quellwiesen	nein
Falter	Proserpinus Proserpina	Nachtkerzenschwär- mer	Trockene Gebiete/ Wald	nein
Fische	Acipenser sturio	Europäischer Stör	Gewässer	nein
Lurche	Bombina	Rotbauchunke	Gewässer/ Wald	nein
Lurche	Bufo calamita	Kreuzkröte	Sand/ Steinbrüche	nein
Lurche	Bufo viridis	Wechselkröte	Sand/ Lehmgebiete	nein
Lurche	Hyla arborea	Laubfrosch	Heck./Gebüsch/Wald- rän./Feuchtge.	nein
Lurche	Pelobates fuscus	Knoblauchkröte	Sand/ Lehmgebiete	nein
Lurche	Rana arvalis	Moorfrosch	Moore/ Feuchtgebiete	nein
Lurche	Rana dalmatina	Springfrosch	Wald/ Feuchtgebiete	nein
Lurche	Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch	Wald/ Moore	nein
Lurche	Triturus cristatus	Kammolch	Gewässer	nein
Kriechtiere	Coronella austri- aca	Schlingnatter	Trockenstandorte/ Felsen	nein
Kriechtiere	Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte	Gewässer/ Gewässernähe	nein
Kriechtiere	Lacerta agilis	Zauneidechse	Hecken/Gebüsche/Wald	nein
Meer- essäuger	Phocoena	Schweinswal	Ostsee	nein
<b>Fledermäuse</b>	<b>Barbastella bar- bastellus</b>	<b>Mopsfledermaus</b>	<b>Kulturlandschaft/ Wald/ Sied- lungsbereich</b>	<b>ja</b>

Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Lebensraum	* ja/nein
Fledermäuse	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich	nein**
Fledermäuse	Eptesicus serotinus	Breitflügel-Fledermaus	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	Zweifarbfl.-fledermaus	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 Vogelkarten eintreten könnten.

## 6.6.2 Abprüfung der Verbotstatbestände

Entsprechend der relevanten Projektwirkungen (bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen) können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die festgestellten Arten nicht ausgeschlossen werden. Im Folgenden werden die Auswirkungen auf die festgestellten Arten anhand des Tötungs-, Störungs- und 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 störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

#### Prüfung hinsichtlich des Tötungs- und Verletzungsverbot (§ 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 Verletzungsverbot (§ 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.

Gemeinde Brunn, 31.08.2021  
  
Bürgermeister

