

**GEMEINDE BRÜSEWITZ**  
**LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG**

**Begründung**

**zum Bebauungsplan Nr. 10 "Eulenkruger Weg"**

**Allgemeines Wohngebiet (WA)**

**gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

**Januar 2004**

**Brüsewitz, den** *15.01.04*



*Outz*  
**Der Bürgermeister**

I N H A L T

1. Präambel
2. Maßnahmen der Verwaltung
3. Angaben zur Gemeinde
4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
5. Übergeordnete Planungen
6. Örtliche Planungen
7. Abgrenzung des Gebietes
8. Gesamtfläche des Geltungsbereiches
9. Ausgleichsmaßnahmen
10. Erschließung
11. Erdarbeiten
12. Immissionsrichtwerte
13. Kosten
14. Bebauungsplan

## 1. Präambel

Aufgrund des § 10 des BauGB in der Fassung vom 27. Aug. 1997 einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen, nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 6. Mai 1998 einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Jan. 1990 (BGBl.I, S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau-land vom 22. April 1993 (BGBl.I, S. 466) sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S.58) wird nach der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 2. Dezember 2003 und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 "Eulenkruger Weg" am östlichen Ortsrand der Gemeinde Brüsewitz als Allgemeines Wohngebiet (WA), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

## 2. Maßnahmen der Verwaltung

- 2.1. Die Gemeindevertretung von Brüsewitz hat mit Datum vom 2. Sept. 2003 beschlossen, den Erfordernissen zu entsprechen und für den bebauten südöstlichen Bereich des Eulenkruger Weges in Brüsewitz einen Bebauungsplan aufzustellen. Mit diesem Bebauungsplan soll das Allgemeine Wohngebiet am Eulenkruger Weg neu geordnet werden.
- 2.2. Gemäß § 17 LPIG Abs. 1 vom 5. Mai 1998 ist die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle am 30. Sept. 2003 beteiligt worden.
- 2.3. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 30. Sept. 2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 2.4. Gemäß § 3 Abs. 2 wurde der Entwurf nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 29. Sept. 2003 bis 30. Okt. 2003 im Amt Lützwow öffentlich ausgelegt.

## 3. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Brüsewitz, zu der die Ortsteile Herrensteinfeld, Groß Brütz und Gottmannsförde gehören, grenzt im Südosten an die Landeshauptstadt Schwerin.

Die Gemeinde hat zur Zeit 2445 Einwohner und gehört zum Amt Lützwow im Landkreis Nordwestmecklenburg.

Die Einwohnerzahlen gliedern sich wie folgt:

Brüsewitz	1182 Einwohner
Herrensteinfeld	845 Einwohner
Groß Brütz	254 Einwohner
Gottmannsförde	164 Einwohner

#### 4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan erfasst 3 Grundstücke, auf denen nach 1945 Neubauernstellen errichtet wurden. Im vorderen Bereich befinden sich die Wohnhäuser dieser Siedlerstellen. Im hinteren südlichen Teil der Grundstücke wurden Stall- und Nebengebäude errichtet.

Da diese landwirtschaftlichen Betriebe nicht mehr bestehen, hat die Gemeinde Brüsewitz beschlossen, nach dem Abbruch dieser Stall- und Nebengebäude eine zusätzliche Wohnbebauung in der zweiten Reihe zuzulassen. Dadurch wird eine neue städtebauliche Ordnung geschaffen, die ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht möglich wäre.

#### 5. Übergeordnete Planungen

Die Gemeinde Brüsewitz befindet sich im Ordnungsraum des Oberzentrums Schwerin und liegt an der "Überregionalen Entwicklungsachse Lübeck - Schwerin - Güstrow - Stettin". Diese Achse wird vorwiegend durch den Verlauf der Bundesstraße 104 bestimmt.

#### 6. Örtliche Planungen

##### 6.1. Flächennutzungsplan

-----

Die Gemeinde hat die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes beschlossen. Dieser wird zur Zeit ausgearbeitet.

##### 6.2. Bebauungspläne

-----

9 Bebauungspläne wurden von der Gemeinde Brüsewitz beschlossen.

#### 7. Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 wird im Norden durch den Eulenkruger Weg, im Osten und Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Westen durch einen ca. 4 m breiten Weg begrenzt.

#### 8. Gesamtfläche des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 hat eine Gesamtgröße von 0,56 ha.

#### 9. Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 für den bereits bebauten Bereich am Eulenkruger Weg wird durch die Möglichkeit von zusätzlichen Bebauungen ein Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB für das Baugebiet vorgesehen.

Die naturschutzrechtlichen Eingriffe werden wie folgt ausgeglichen:

Der Ausgleich soll auf den eigenen Grundstücken vorgenommen werden. Für die zusätzlich überbauten Flächen sollen je 50 qm und für zusätzlich gepflasterte Flächen je 100 qm ein Baum 1. Ordnung oder zwei Bäume 2. Ordnung

oder 10 Sträucher lt. Liste gepflanzt werden.

## 10. Erschließung

10.1. Grundsätzlich ist das Baugebiet durch die Anbindung an den Eulenkruger Weg erschlossen. Die rückwärtigen Bebauungen werden durch die Ausweisung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB) an den Eulenkruger Weg angebinden.

### 10.2. Wasserversorgung

-----

Die Trinkwasserersorgung ist vorhanden. Sie ist dem Zweckverband Radegast übertragen.

### 10.3. Entwässerung

-----

Die Schmutzwasserentsorgung ist durch den Anschluss des Eulenkruger Weges an die zentrale Kläranlage in Brüsewitz gesichert. Sie ist dem Zweckverband Radegast übertragen.

Das Niederschlagswasser soll dezentral auf den Grundstücken versickern.

### 10.4. Stromversorgung

-----

Die Stromversorgung ist vorhanden. Sie wird durch die "WEMAG" gesichert.

Im ausgewiesenen Baubereich befinden sich 0,4-kV- und 20-kV-Kabel der WEMAG AG. Der Verlauf der Anlagen ist den beigefügten Unterlagen (Anlage zur Begründung) zu entnehmen. Diese Angaben haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit. Abweichungen des Trassenverlaufs sind möglich.

Bei Näherung mit Baumaßnahmen jeder Art an diese Anlagen ist die WEMAG AG vorher zu konsultieren. Durch die Bebauung notwendige Leitungsumlegungen und Anlagenveränderungen sind rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme mit der WEMAG AG abzustimmen. Die Kosten für Umbauarbeiten sind vom Antragsteller zu tragen bzw. regeln sich gemäß geltender Rahmenverträge. Der Planungszeitraum kann je nach Umfang mehrere Wochen betragen.

### 10.5. Gasversorgung

-----

Die Erdgasversorgung ist vorhanden. Sie wird durch die "Hanse Gas GmbH" sichergestellt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Mitteldruckgasleitungen und Hausanschlüsse. Bei Arbeiten in diesen Bereichen ist der Erdgasversorgungsbetrieb zu konsultieren.

Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Materialien, außer im direkten Kreuzungsbereich. Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern. Schäden an Gasleitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden. Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern. Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtungen zu ermitteln. Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.

#### 10.6. Telefon

-----  
Die Telefonanschlüsse sind durch die "Deutsche Telekom AG" sichergestellt. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom Bezirksbüro "Netze" in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen, um Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom zu vermeiden.

#### 10.7. Abfallbeseitigung

-----  
Die Abfallentsorgung der Grundstücke erfolgt im Rahmen der jeweils geltenden Abfallsatzung durch den Landkreis Nordwestmecklenburg. Die Müllabfuhr bleibt unverändert. Sie erfolgt wie bisher über den Eulenkruger Weg. Die rückwärtigen Grundstücke erhalten Standplätze für Mülltonnen auf den nach § 9 (1) 21 BauGB ausgewiesenen Flächen am Eulenkruger Weg. Ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge ist auszuschließen.

#### 10.8. Löschwasserversorgung

-----  
Die Löschwasserversorgung ist in diesem Bereich durch Hydranten und den nördlich gelegenen Kapellenteich gesichert.

### 11. Erdarbeiten

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Erdaushubes verpflichtet sowie den Fachdienst Umwelt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz unverzüglich zu informieren.

Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabensträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist.

Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

#### 12. Immissionsrichtwerte

Die geltenden Orientierungswerte für den Beurteilungspegel außerhalb von Gebäuden liegen beim Allgemeinen Wohngebiet (WA) am Tage bei 55 dB (A) und in der Nacht bei 40/45 dB (A), wobei der höhere Orientierungswert in der Nacht für Verkehrslärm gilt.

#### 13. Kosten

Die Kosten für diesen Bebauungsplan werden vom Eigentümer und Bauherrn des Grundstückes Eulenkruger Weg Nr. 91 Flurstück Nr. 464 bezahlt.

#### 14. Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 10 besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung M = 1 : 500  
Zeichenerklärung  
Übersichtslageplan M = 1 : 5000
- Teil B - Text
- Begründung -