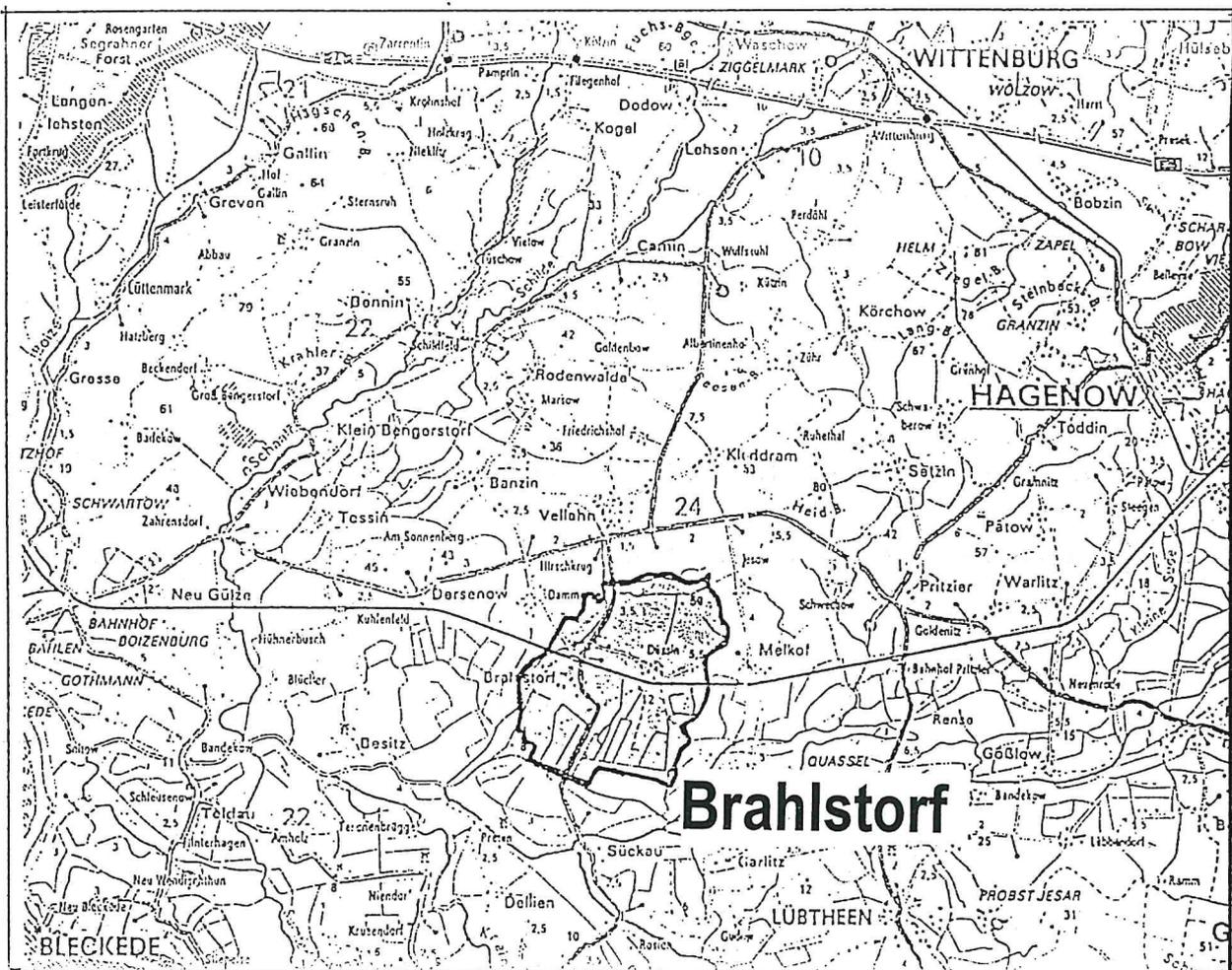


# Flächennutzungsplan

der

## Gemeinde Brahlstorf

- Erläuterungsbericht -



Neubearbeitung:  
Planungsbüro Sommer GmbH  
Elbstraße 26 a, 21481 Lauenburg/ Elbe  
Tel.: 04153/598705; Fax: 04153/559122  
e-mail: [sommerplan@t-online.de](mailto:sommerplan@t-online.de)

Feststellung: 02. März 2006

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Allgemeines</b>	<b>01</b>
1.1 Gemeindegebiet	01
1.2 Plangrundlage	01
<b>2. Planungsgrund</b>	<b>01</b>
<b>3. Rahmenbedingungen</b>	<b>01</b>
3.1 Geographische Lage	01
3.2 Funktion der Gemeinde	02
3.3 Strukturdaten	02
3.4 Siedlungsstruktur	03
3.5 Gegenwärtiger Stand der Ver- und Entsorgung	03
3.6 Zustand von Natur und Landschaft	04
3.7 Bodenabbau	04
3.8 Aufgrund gesetzlicher Vorschriften festgesetzte Einrichtungen und Gebiete	04
3.9 Altablagerungen	05
3.10 Übergeordnete Planungen	05
<b>4. Prognosen</b>	<b>06</b>
<b>5. Zielvorstellungen</b>	<b>06</b>
<b>6. Wesentlicher Inhalt und zu erwartende Auswirkungen der Plandarstellung</b>	<b>07</b>
6.1 Siedlungsstruktur	07
6.1.1 Wohnbauflächen	07
6.1.2 Gemischte Bauflächen	08
6.1.3 Gewerbegebiete	08
6.1.4 Sonderbauflächen	09
6.2 Verkehr	09
6.3 Ver- und Entsorgung	10
6.4 Altablagerungen	11
6.5 Natur und Landschaft	12
6.6 Kiesabbau	14
6.7 Grünfläche, Erholung und Fremdenverkehr	14
6.8 Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	15
6.9 Bauflächenbilanz	16

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Gemeindegebiet**

Die Gemeinde Brahlstorf besteht aus den Ortsteilen Brahlstorf und Düssin. Die Gemeinde war bis zum 30.06.2004 Mitgliedsgemeinde innerhalb des 1992 gebildeten Amtes Vellahn und ist ab 01.07.2004 Mitgliedsgemeinde des Amtes Boizenburg-Land. Das Amt Vellahn ist aufgelöst. Das Gemeindegebiet hat in Ost-West-Richtung eine Ausdehnung von ca. 5,0 km und in Nord-Süd-Richtung etwa 5,3 km. Die Gesamtfläche beträgt etwa 23 qkm.

Im Folgenden wird das gesamte Gemeindegebiet als Gemeinde Brahlstorf bezeichnet, während die Ortsteile Brahlstorf bzw. Düssin lediglich mit ihrem Ortsnamen genannt werden.

Der Flächennutzungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Erläuterungsbericht.

### **1.2 Plangrundlage**

Kartengrundlage für den Flächennutzungsplan sind digitale topographische Daten des Landesvermessungsamtes Mecklenburg-Vorpommern (DTK 10).

## **2. Planungsgrund**

Nach den politischen Veränderungen seit Ende 1989 mit der durchgreifenden Wirtschaft- und Währungsunion im Sommer 1990 und dem Anschluss der fünf Länder an die Bundesrepublik Deutschland am 03. Oktober 1990, haben sich die rechtlichen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung grundlegend geändert und sind nach den voraussehbaren Bedürfnissen für die nächsten Jahre neu festzulegen. Durch die damit ausgewiesene gewünschte Art der Bodennutzung werden Vorgaben geschaffen, die für weitere raumbezogene Planungen im Gemeindegebiet als Grundlage dringend benötigt werden.

Die Gemeinde Brahlstorf hat 1994 den Flächennutzungsplan beschlossen und 1997 zur Genehmigung eingereicht. Die mit Schreiben vom 02.04.1997 (AZ: VIII 232-512.111-54.014) erteilte Teilgenehmigung enthielt Maßgaben und Auflagen. Für Teilflächen wurde die Genehmigung versagt. Die Gemeinde ist mit Beschluss vom 19.10.2005 den Versagungsgründen für diese Flächen gefolgt. Den Maßgaben und Auflagen wurde beigetreten und gefolgt. Eine erneute öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden, bezogen auf die versagten Flächen erfolgte vom Dezember 2005 bis Januar 2006.

Der Flächennutzungsplan mit geänderten Teilflächen wurde von der Gemeinde Brahlstorf am 02.03.2006 abschließend beschlossen und erneut zur Genehmigung eingereicht.

## **3. Rahmenbedingungen**

### **3.1 Geographische Lage**

Brahlstorf liegt im Landkreis Ludwigslust, am Übergang des Niederungsbereiches der Sude zur Geest. Während in der südliche gelegenen Marsch die Höhen bei ca. 8 – 10 m üNN liegen, steigen nach Norden im Geestbereich bis auf 40 m üNN an.

Das gesamte Gemeindegebiet liegt im Einzugsbereich der Sude, die südlich des Plangebietes von Ost nach West verläuft.

Das Klima ist geprägt durch die Nähe zur Nord- und Ostsee. Die Winde kommen vorwiegend aus westlichen Richtungen bei einer mittleren Stärke von 5,0.

Brahlstorf liegt an der Bahnlinie Hamburg-Berlin, die als Intercity-Strecke genutzt wird. Ein Bahnhof sowie Gütergleisanschlüsse sind vorhanden. Die Landesstraße L 05 bindet Brahlstorf an das übergeordnete Straßennetz an. Sie kommt von Süden von der Elbfähre Darchau über Neuhaus und verläuft in nördlicher Richtung zur Bundesstraße 5 nach Vellahn. Die ca. 3 km nördlich von Brahlstorf verlaufende Bundesstraße (B 5) ist als überregional bedeutsame Straßenverbindung einzustufen.

### **3.2 Funktion der Gemeinde**

Aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung (Bahntrasse Hamburg-Berlin sowie Straße von Neuhaus zur B 5 nach Vellahn) eignet sich Brahlstorf gut für gewerbliche Ansiedlung. Dementsprechend gering ist auch die Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen.

Düssin hat eine typisch dörfliche Prägung mit geringem Anteil an landwirtschaftlicher Nutzung, teilweise vorhandene Nebenerwerbslandwirtschaft und überwiegender Nutzung Wohnen mit Nutzgarten und Kleintierhaltung.

### **3.3 Strukturdaten**

Die Gemeinde Brahlstorf hat ca. 838 Einwohner, wobei das Verhältnis männlich/weiblich nahezu ausgeglichen ist. Angaben zur Altersstruktur der Bevölkerung (Alterspyramide), Arbeitslosigkeit, Zahl der Ein- und Auspendler und ähnliche Daten liegen nicht vor.

Aufgrund der Umstellung der ehemaligen Planwirtschaft zur sozialen Marktwirtschaft ist die wirtschaftliche Entwicklung der nächsten Jahre schwer abzuschätzen. Sie unterliegt voraussichtlich weiterhin relativ starken Schwankungen. Dies bezieht sich auch auf die Zahl der Arbeitsplätze. Mitte 1993 sind in der Gemeinde Brahlstorf etwa 125 Arbeitsplätze vorhanden. Sie verteilen sich auf verschiedene Gewerbebetriebe (Galvanik, Schotteraufbereitung, Kieswerk usw.), auf kleinere Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie die Landwirtschaft.

An öffentlichen Infrastruktureinrichtungen sind die Bahnstation, die Post und das Gemeindebüro zu nennen. Ein Lebensmittelgeschäft und Raiffeisenbank sind in Brahlstorf vorhanden. In Düssin werden zwei Getränkestützpunkte (ähnlich Kiosk) betrieben. In Brahlstorf liegt neben dem Bahnhof eine Gaststätte mit Veranstaltungssaal und Zimmervermietung. Eine Minigolfanlage gehört ebenfalls zu dem Betrieb.

In der Gemeinde Brahlstorf sind Kindergarten und Kinderkrippe vorhanden. Die Schule (Grund- und Hauptschule sowie Realschule) befinden sich im Zentralort Vellahn, etwa 4 km von Brahlstorf entfernt. Das Gymnasium hat seinen Standort im 20 km entfernten Boizenburg.

Für die Jugend ist ein Jugendclub vorhanden, der in zentraler Lage in der Nähe des Kindergartens liegt. Neben einem Schützenverein (Schützenhaus und Schießstand sind vorhanden) existiert ein Sportverein mit den Sparten Karate und Handball am Ort.

### 3.4 Siedlungsstruktur

Der Ortsteil Brahlstorf ist in seiner Bebauung geprägt durch die Bahnlinie Hamburg-Berlin, die den Ort von West nach Ost durchschneidet. Südlich der Bahntrasse haben sich in der Vergangenheit zahlreiche Gewerbebetriebe angesiedelt, während sich die Wohnbebauung ursprünglich an der L 05 (alte Trasse) anordnete.

Nach Einführung der Marktwirtschaft hat sich die Gewerbetätigkeit zum Teil geändert. Doch fast alle bisherigen Gewerbeflächen stehen auch heute noch unter gewerblicher Nutzung. Um auch Freiflächen für Neuansiedlungen zur Verfügung stellen zu können, beschloss die Gemeinde 1990, nördlich der Bahntrasse ein neues Gewerbegebiet auszuweisen. Der dafür beschlossene Bebauungsplan hat bereits Rechtskraft erlangt. Die Erschließungsanlagen (Straße, Regenrückhalteanlage und Abwasserbehandlungsanlage) sind erstellt und erste Gewerbebetriebe haben sich angesiedelt.

Neben den ausschließlich gewerblich genutzten Flächen findet in Brahlstorf häufig auch Arbeiten und Wohnen in unmittelbarer Nachbarschaft bzw. auf ein und demselben Grundstück statt. Diese Mischnutzung ist insbesondere im Südwesten von Brahlstorf (Büdnerhöfe) und nördlich angrenzenden Flächen sowie nördlich und westlich der Kapelle anzutreffen.

Die Wohnbebauung Brahlstorfs erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Landstraße L 05 (alte Trasse), der Straße nach Dammereez (K14) sowie kleineren Nebenstraßen. Neben den Wohngebäuden existieren viele z.T. kleine Nebengebäude, die vielfältig genutzt werden (Garagen, Lagerraum, Tierhaltung usw.). Damit ist die Grundstücksnutzung typisch dörflich geprägt. Neben kleinen Ziergartenbereichen werden die übrigen Flächen meist als Gartenland (Gemüse, Obstbäume usw.) und für Kleintierhaltung (Hühner usw.) genutzt. In geringerem Umfang existieren auch städtisch geprägte Einfamilienhäuser und einzelne Mehrfamilienhäuser.

Eine markante, ortsbildprägende Situation stellt die Achse Bahnhof – ehemaliges Gutshaus dar. Beide Gebäude sind als besonders schützenswert einzustufen und sollten erhalten werden. Verbunden werden diese beiden markanten Gebäude durch eine mit Linden bestandene Allee, so dass sich eine direkte Sichtbeziehung ergibt.

Kulturelle und soziale Einrichtungen sowie Dienstleistungseinrichtungen existieren in Brahlstorf nur in geringem Umfang. Neben einer Kindertagesstätte ist auch eine Bücherei vorhanden. Die Güter des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Zeitschriften usw.) sind im Ort erhältlich.

Am südlichen Ortsausgang in Richtung Sückau liegen große Flächen der ehemaligen LPG mit zahlreichen Gebäuden, die z.T. auch heute noch landwirtschaftlich genutzt werden.

Düssin ist ein ländlich geprägtes Haufendorf mit überwiegend historischer Bausubstanz, von der einige Häuser besonders schützenswert sind. An den Ortsrändern stehen z.T. große Stallanlagen.

Im Außenbereich des Gemeindegebietes Brahlstorf existieren verschiedene Siedlungssplitter mit meist älterem Gebäudebestand.

### 3.5 Gegenwärtiger Stand der Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale. Im Gemeindegebiet liegen drei ehemalige Trinkwasserförderanlagen, wovon die beiden Förderanlagen in

Brahlstorf (Gewerbegebiet Dammereezstraße und Anlage südlich der Deutschen Bahn) ersatzlos aufgegeben worden sind zugunsten einer zentralen Wasserversorgung durch das verlegte Wasserwerk Düssin. Die ehemaligen Trinkwasserschutzzone existieren noch; die Aufhebung ist jedoch beim Landkreis Ludwigslust beantragt worden. Die noch rechtskräftigen Wasserschutzzone sind als nachrichtliche Übernahme im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

Die Versorgung mit Elektrizität liegt in der Zuständigkeit der Westmecklenburgischen Elektrizitätsversorgungs-AG (WEMAG).

Brahlstorf ist an eine Erdgasleitung angeschlossen, Düssin dagegen nicht.

Die Sammlung und Abfuhr von Hausmüll liegt in der Hand des Landkreises Ludwigslust. Die Ablagerung erfolgte in zentralen Deponien, in Kloddrum und bei Hagenow. Die Hausmülldeponien sind seit 1997 geschlossen.

Eine zentrale Abwasseranlage mit einem entsprechenden Kanalisationsnetz existiert für die Gemeinde Brahlstorf noch nicht. Bisher werden die Abwasser in Kleinkläranlagen und Sickergruben beseitigt. Große Mengen des Abwassers werden ungereinigt zusammen mit Regenwasser den Vorflutern zugeleitet.

### **3.6 Zustand von Natur und Landschaft**

Das gesamte Plangebiet liegt im Naturpark Elbetal. Im Norden des Gemeindegebietes auf den sandigen Höhen herrscht forstwirtschaftliche Nutzung vor, während sich nach Süden landwirtschaftliche Nutzung anschließt, die nur gelegentlich durch kleinere Waldflächen unterbrochen wird. Nördlich der Bahnlinie ist überwiegend Ackerbau anzutreffen. Im südlich davon gelegenen Niederungsbereich herrscht dagegen die Grünlandnutzung vor.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind z.T. durch Baumbestand und Feldgehölze gegliedert, so dass sich das Gemeindegebiet im Allgemeinen durch ein abwechslungsreiches Landschaftsbild auszeichnet.

Durch die lockere Bebauung in den Ortsbereichen mit den z.T. ausgedehnten Nutz- und Ziergärten sowie innerörtlichen Grünflächen (Wiese, Wald, Gehölzpflanzungen) ist die Gemeinde Brahlstorf als durchgrünt einzustufen.

Im Gemeindegebiet liegen keine Naturschutzgebiete.

### **3.7 Bodenabbau**

Nördlich von Düssin wird Kies abgebaut. Die Zuwegung erfolgt über die K 17 Brahlstorf-Düssin. Die abschließende Ausdehnung der Abbaufäche ist festgelegt. Die Darstellung wird nachrichtlich übernommen.

### **3.8 Aufgrund gesetzlicher Vorschriften festgesetzte Einrichtungen und Gebiete**

Aufgrund § 5 Abs. 4 BauGB werden Schutzgebiete und weitere Eintragungen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Die Angaben über diese Gebiete basieren überwiegend auf Angaben des Landkreises Ludwigslust. Festgesetzt sind diese Einrichtungen und Gebiete aufgrund

anderer gesetzlicher Vorschriften. Ihre Darstellung im Flächennutzungsplan hat lediglich informativen Charakter.

Die drei ehemaligen Wasserförderanlagen der Gemeinde Brahlstorf sind mit Wasserschutzonen umgeben, die rechtlich noch Bestand haben, deren Aufhebung jedoch bereits beantragt ist. Für das verlegte Wasserwerk Düssin werden künftig neue Schutzonen ausgewiesen werden. Bei der Nutzung der künftigen Flächen sind dann die Bestimmungen entsprechend zu berücksichtigen. Insbesondere die engere Schutzzone II hat einen höheren Schutzcharakter, so dass hierfür auch höhere Anforderungen bezüglich der Nutzung bestehen.

In Brahlstorf und Düssin sind insgesamt fünf Hügelgräberstandorte als staatlich geschützte Bodendenkmäler festgesetzt. Als weiteres Bodendenkmal ist der Turmhügel auf dem Gehöft Niemann erfasst. Siehe hierzu auch Anlage 2.

Das gesamte Plangebiet liegt im Naturpark „Mecklenburgisches Elbetal“ und ist durch den Beschluss Nr. 89 des Bezirkstages Schwerin vom 15.05.1990 als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt.

### **3.9 Altablagerungen**

Nördlich der Kreisstraße 17 Brahlstorf-Düssin ist eine Bodenentnahme in der Vergangenheit als Deponie für Haus- und Sperrmüll genutzt worden. Die Müllkippe ist nun geschlossen. Sie ist als ehemalige Deponie im Plan gekennzeichnet. Im Ortsteil Düssin ist das Flurstück 37/1, Flur 7 (ehemaliges Werkstattgelände) unter der Bezeichnung S 337 im Altlastenkataster des Landkreises Ludwigslust geführt.

Weitere Ablagerungen größeren Umfangs sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

### **3.10 Übergeordnete Planungen**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist der Flächennutzungsplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes existierte für die Raumordnung und Landesplanung das „Erste Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern“. Danach liegt das Gemeindegebiet Brahlstorf im Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege. In diesem Gebiet sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass möglichst keine Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft entstehen.

Weiterhin liegt die Gemeinde Brahlstorf nach dem Raumordnungsprogramm in einem Bereich mit natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung. Andere Planungen und Maßnahmen sollen diese Funktion möglichst nicht beeinträchtigen.

Die Kiesabbaufäche bei Düssin ist als Vorsorgeraum für Rohstoffsicherung im Landesraumordnungsprogramm ausgewiesen und nachrichtlich gemäß Planfeststellung im FNP dargestellt.

Die Aussagen der landesplanerischen Stellungnahme sind in den Flächennutzungsplan eingearbeitet worden. Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet „Naturpark Elbetal“ ist die gewerbliche Entwicklung auf nicht störendes Gewerbe zu begrenzen und der Fremdenverkehr in Form des „sanften“ Tourismus zu entwickeln.

## 4. Prognose

Nach § 5 Abs. 1 BauGB soll der Flächennutzungsplan die „ . . . Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darstellen.“

Zuverlässige Prognosen in Bezug auf Wirtschaftsentwicklung, Verkehr und andere Bodennutzung beeinflussende Faktoren können aufgrund des unzureichenden Zahlenmaterials und der nur schwer abschätzbaren Entwicklung in den neuen Bundesländern nicht gemacht werden. Damit lassen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt die Bedürfnisse der Gemeinde Brahlstorf für die kommenden Jahre nicht gesichert voraussehen.

Es ist jedoch zu erwarten, dass in naher Zukunft bisher noch offene Fragen der Eigentumsrechte an Grund und Boden geklärt werden und dass damit dann eine wichtige Voraussetzung für Investitionen in den Bereichen Infrastruktur, Gewerbeansiedlung und Wohnungsbau gegeben ist. Letztlich ist in den nächsten Jahren eine Angleichung an die Verhältnisse in den alten Bundesländern zu erwarten. Das Maß und die Geschwindigkeit dieser Entwicklung sind jedoch ungewiss. Insofern ist bei der Planung für diesen Flächennutzungsplan von einer angemessenen Entwicklung ausgegangen worden, die maßvoll in kleineren Teilschritten verwirklicht werden kann.

## 5. Zielvorstellungen

Mit dem Flächennutzungsplan wird die Art der Flächennutzung für einen Zeitraum von etwa 10 Jahren vorgegeben. Durch die Darstellung ausreiche neuer Wohnbau- und Gewerbeflächen sollen die Bedarfsanforderungen befriedigt werden, die sich an Brahlstorf als dem Hauptgewerbestandort des Amtes Vellahn stellen. Daneben wird insbesondere auch berücksichtigt, dass Brahlstorf die Belange des Fremdenverkehrs in maßvoller Weise fördern will. Der sanfte Tourismus soll durch entsprechende Ausweisungen gefördert und damit als zusätzlicher Wirtschaftsfaktor aufgebaut werden. In diesem Zusammenhang sind auch die Sicherung des Naturhaushaltes sowie die Belange des Umweltschutzes von großer Bedeutung. Diese hier allgemein formulierten und übergeordneten Ziele werden wie folgt konkretisiert:

- Darstellung größerer zusammenhängender Gewerbeflächen, die gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden sind und ausreichend Abstand zur Wohnbebauung haben. Die Flächen sind abschnittsweise in Anspruch zu nehmen.
- Darstellung von neuen Wohnbauflächen für insgesamt etwa 50 Wohneinheiten in zentraler Lage zu den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen. Diese Vorratsflächen sind durch Bebauungsplan in zwei kleineren Abschnitten nach dem tatsächlich vorhandenen Bedarf einer Bebauung zuzuführen.
- Um der Zersiedlung entgegenzuwirken, wird die Bauflächenausweisung im Übrigen auf den vorhandenen Bestand beschränkt. Dies gilt auch für Düssin.
- Vorhandene Splittersiedelungen verbleiben im Außenbereich. Auch die Büdnerhöfe sowie das ehemalige LPG-Gelände werden dem Außenbereich zugeordnet.
- Bereitstellung von Flächen für Spiel, Sport und Freizeitgestaltung.

- Heraushalten des Durchgangsverkehrs aus dem inneren Ortsbereich Brahlstorf durch die östlich des Ortes verlaufende Umgehungsstraße.
- Fernhalten des LKW-Verkehrs von der Wohnbebauung.
- Überführung der zu verlegenden L 05 über die Bahnlinie und Aufhebung des beschränkten Bahnüberganges im Ortskern durch entsprechende Unterführung der künftig innerörtlichen Straße.
- Schutz und Pflege von Flächen, die für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild von Bedeutung sind.

## **6. Wesentlicher Inhalt und zu erwartende Auswirkungen der Plandarstellung**

### **6.1 Siedlungsstruktur**

Wegen der guten Lage an der Bahnlinie Hamburg-Berlin soll Brahlstorf die Funktion eines wichtigen Gewerbestandortes für den Zentralort Vellahn wahrnehmen. Die Gewerbeflächen sind an der Bahntrasse angeordnet. Diese Flächen sind ohnehin stark lärmbelastet und somit für Wohnnutzung wenig geeignet. Neue Gewerbeflächen werden im Osten Brahlstorf unmittelbar an die Ortsumgehung angrenzend vorgesehen.

Im südlichen Bereich Brahlstorfs werden Wohnbaulanderweiterungsflächen zur Verfügung gestellt, da hier bereits bisher der Siedlungsschwerpunkt liegt und somit – zumindest in geringem Umfang – Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind. Eine natürliche Begrenzung findet dieser Bereich durch die westlich angrenzenden Waldflächen. Eine weitere Begrenzung durch die Lage des landwirtschaftlichen Betriebes in südöstlicher Richtung.

Im Übrigen werden die Bauflächen auf den Bestand begrenzt.

#### **6.1.1 Wohnbauflächen**

Vorhandene Wohnstandorte werden beibehalten. Sie erstrecken sich in Brahlstorf nördlich der Bahntrasse längs der L 05, der Dammereezer Straße sowie der mit Linden bestandenen Allee vom Bahnhof zum ehemaligen Gutshaus. Südlich der Trasse werden zusammenhängende Flächen östlich und westlich der Landstraße gemäß der vorgefundenen Nutzung auch künftig als Wohnbauflächen dargestellt. In Richtung Südwesten sind hier auch Erweiterungsflächen für den Wohnungsbau vorgesehen. Diese erstrecken sich im Westen bis zum Waldrand. Sie sind durch einen Bebauungsplan bzw. einen Vorhaben- und Erschließungsplan zur Bebauung vorzubereiten. Wegen des relativ geringen Bedarfs sind zwei Bauabschnitte mit je 20 bis 30 Wohneinheiten vorzusehen, um so eine Zersiedelung und unwirtschaftliche Investition in Erschließungsanlagen am südwestlichen Ortsrand zu vermeiden.

Die südlich von Brahlstorf gelegenen landwirtschaftlichen Gebäude der FERIGE Agrargenossenschaft e.G. haben zur geplanten Wohnbebauungserweiterung Abstände zwischen etwa 150 und 400 m. Die Rindermastanlagen halten Abstände von 250 m ein, so dass Immissionskonflikte nicht zu erwarten sind.

Eventuelle betriebliche Erweiterungen sind in südlicher und südöstlicher Richtung möglich. Die Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes werden durch die Wohnbauflächendarstellung nicht eingeschränkt. Der Betrieb ist genehmigt und genießt Bestandschutz.

Die Wohnbaulanderweiterungsflächen liegen günstig zu den Infrastruktureinrichtungen (Lebensmittelladen, Kindergarten usw.). Bevor die neuen Wohnbauflächen einer Bebauung zugeführt werden, sollten jedoch zunächst vorhandene Baulücken in den übrigen Bereichen Brahlstorf genutzt werden.

Mit der insgesamt sparsamen Wohnbauflächendarstellung soll lediglich der Eigenbedarf der Gemeinde befriedigt werden. Erst mit deutlicher Zunahme von Arbeitsplätzen wird auch die Wohnraumnachfrage ansteigen. Dies ist jedoch in den nächsten fünf bis zehn Jahren nicht zu erwarten.

Durch die Verlegung der L 05 östlich des Ortes wird der Durchgangsverkehr ausgeschlossen, so dass die innerörtliche Wohnruhe und damit auch die Wohnqualität spürbar zunehmen werden (s. auch 6.2 Verkehr).

Der Ortsteil Düssin ist geprägt durch ländliches Wohnen. Dem gemäß wird nahezu der gesamte bebaute Bereich Düssin als Wohnbaufläche dargestellt. Nur einige landwirtschaftliche Gebäude verbleiben im Außenbereich. Für die Eigenentwicklung des Ortes sind Baulücken zu nutzen. Am nördlichen Ortsrand sind zu dem noch geringe Flächen für bauliche Erweiterungen als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Um die in der Nähe der Bahntrasse ansässige Wohnbevölkerung Düssins vor den Lärmimmissionen zu schützen, die insbesondere nachts von der Eisenbahn ausgehen, sind im Flächennutzungsplan aktive Lärmschutzeinrichtungen vorgesehen.

### **6.1.2 Gemischte Bauflächen**

In Brahlstorf ist nur der östlich der L 05 und südlich der Bahntrasse gelegene Bereich als typisches Mischgebiet zu bezeichnen. Dieser Bereich wird deshalb auch entsprechend im Flächennutzungsplan als M-Fläche dargestellt. Eine weitere Mischnutzung liegt im Bereich Büdnerhöfe vor. Damit sich dieser vom eigentlichen Ortszentrum jedoch relativ weit entfernt liegende Siedlungssplitter nicht weiterentwickelt, verbleiben die Büdnerhöfe im Außenbereich, so dass sie lediglich Bestandsschutz genießen. Gleiches gilt für weitere kleinere Streusiedlungen im Gemeindegebiet.

### **6.1.3 Gewerbegebiete**

In Brahlstorf sind relativ große Flächen für gewerbliche Nutzung im Flächennutzungsplan dargestellt. Wegen der Lage im Naturpark Mecklenburgisches Elbetal und der beabsichtigten Entwicklung des Ortes für den Fremdenverkehr sollen Industriegebiete nicht entstehen können, so dass GE-Gebiete ausgewiesen werden.

Die GE-Gebiete liegen überwiegend südlich der Bahntrasse, wobei die meisten Flächen bereits heute gewerblich genutzt werden und auf denen auch in der Vergangenheit Gewerbenutzung stattfand. Westlich der Dammerezer Straße und nördlich der Bahntrasse ist nach der Wende durch einen qualifizierten Bebauungsplan ein Gewerbegebiet ausgewiesen worden.

Bezüglich der Emissionen ist die gewerbliche Nutzung in Teilbereichen eingeschränkt, um auf die angrenzende Wohnbebauung und die naturräumliche Lage entsprechend Rücksicht zu nehmen. Für eine Wohnbebauung wäre die Fläche wegen der angrenzenden Bahnlinie ungeeignet gewesen.

Weitere neue, jedoch nicht eingeschränkte GE-Gebietsflächen werden südlich der ehemaligen ACZ – heute Saatgut Dahlenburg – dargestellt. Wegen der günstigen Lage am Ortsrand, zur Hauptentwicklung und der direkten Anbindung an die Ortsumgehung Brahlstorf, ist dieser Standort aus städtebaulicher

Sicht optimal. Ein konkreter Bedarf für diese Flächen ist z.Zt. noch nicht absehbar. Am westlichen Ortsrand werden jedoch gewerbliche Nutzflächen (z.Zt. durch eine Erdbau- und Schotter-Recyclingbetrieb sowie durch einen Altmetallhändler genutzt) nicht neu überplant. Diese Betriebe sowie auch die Firmen im Bereich Büdnerhöfe genießen an ihrem jetzigen Standort Bestandschutz. Da sie jedoch im Außenbereich liegen, ist langfristig eine Verlagerung in die oben genannten Gewerbeflächen anzustreben.

Die am östlichen Ortsrand neu dargestellten Gewerbeflächen sind in das Landschaftsbild zu integrieren. Dafür sind am Rand des Gewerbegebietes größere Pflanzflächen dargestellt, die gleichzeitig auch als Ausgleichsflächen dienen sollen. Nach Süden kann bei Bedarf das Gewerbegebiet erweitert werden. Zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und dem Gewerbegebiet sind Mischgebietsflächen dargestellt, in denen sich neben dem Wohnen z.B. auch Handwerksbetriebe und andere wesentlich störende Gewerbebetriebe ansiedeln können.

Innerhalb der östlichen Gewerbegebietsflächen ist das durch § 2 des Ersten Mecklenburg-Vorpommerschen Naturschutzgesetzes geschützte Soll als Entwicklungsfläche für Natur und Landschaft dargestellt. Zum Schutz dieses § 2-Biotops sind Ausgleichsmaßnahmen um diese Fläche herum zu konzentrieren und nach Möglichkeit ist eine Vernetzung zur freien Landschaft hin anzustreben. Diese Maßnahmen können dann für die im Gewerbegebiet entstehenden Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft als Ausgleichsmaßnahmen dienen.

Für den gesamten östlich des bisherigen Ortskern gelegenen Bereich ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sicherzustellen, dass Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe und Wohnen ausgeschlossen werden. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Pflanzflächen sollen als Ausgleichsfläche für den durch die Bebauung entstehenden Eingriff in den Naturhaushalt dienen, eine Eingrünung des Ortsrandes sicherstellen und die Trennung zur Wohnnutzung bewirken. Die exakte Lage dieser Grünflächen ist bei der Bebauungsaufstellung festzulegen. Die Flächennutzungsplandarstellung soll lediglich die grundsätzlich vorgesehene Trennung der verschiedenen Nutzungen verdeutlichen.

#### **6.1.4 Sonderbauflächen**

Im Südwesten von Brahlstorf, angrenzend an Gewerbe- und Waldflächen, liegt der vorhandene Schießstand, der als Sondergebiet Schießen dargestellt wird.

### **6.2 Verkehr**

Brahlstorf liegt direkt an der Hauptbahnlinie Hamburg-Berlin. Neben dem Bahnhof für Personenverkehr sind in großem Umfang Gleise und Einrichtungen für die Güterabfertigung vorhanden. Eine Erweiterung des Gleisanschlusses in die neuen, östlich gelegenen Gewerbeflächen wäre möglich.

Der Bahnhof Brahlstorf soll für die umliegenden Ortschaften ein zentraler ÖPNV-Umsteigeplatz sein. Deshalb wird im Bahnhofsbereich ein Parkplatz vorgesehen, der Park+Ride ermöglicht.

Neben dem Bahnanschluß hat für die Gewerbeansiedlung und die wirtschaftliche Entwicklung Brahlstorfs auch die Anbindung an das überörtliche Straßennetz einen hohen Stellenwert. Brahlstorf liegt an der L 05, die Neuhaus (Elbfähre Neu Darchau, B 195) mit Vellahn (B 5 ) verbindet und dann weiter zur BAB-Anschlußstelle Wittenburg führt und somit eine wichtige Nord-Süd-Verbindung darstellt.

Wegen der überörtlichen Bedeutung der Strecke wurde die Landstraße östlich um Brahlstorf geführt und dabei die Bahnlinie mit einem Brückenbauwerk überquert. Diese neu gebaute Umgehungsstraße ist im Flächennutzungsplan eingetragen und berücksichtigt.

Südlich der Bahn könnte zu einem späteren Zeitpunkt von der Ortsumgehung her eine Anbindung zur Ortsmitte erfolgen. Diese könnte einerseits den Verkehr von den dort bereits vorhandenen Gewerbebetrieben aufnehmen und andererseits gleichzeitig der Erschließung der neuen Gewerbe- und gemischten Bauflächen dienen. Damit wird erreicht, dass der LKW-Verkehr von der vorhandenen Wohnbebauung des Ortes Brahlstorf ferngehalten wird. Im Ortszentrum wird die Landesstraße unter der Bahn durchgeführt. Diese Unterführung steht dann jedoch nur dem PKW-Verkehr sowie den Radfahrern und Fußgängern zur Verfügung und trägt dazu bei, den LKW-Verkehr aus der Wohnbebauung herauszuhalten.

Mit Fertigstellung der Ortsumgehung ist der ehemals innerörtlich verlaufende Abschnitt der L 05 zu einer Gemeindestraße herabgestuft. Sie sollte dann möglichst verkehrsberuhigt gestaltet werden, damit sofort erkennbar ist, dass sie nur noch als innerörtliche Erschließungsstraße dient.

An den Landesstraßen müssen bauliche Anlagen außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen einen Mindestabstand von 20,0 m zum Fahrbahnrand einhalten. Bei der Ausweisung neuer Wohngebiete im Bereich der Landesstraße ist zu prüfen, inwieweit die Schallimmission die Wohnruhe stört und damit gegebenenfalls Schallschutzmaßnahmen notwendig werden. An den freien Strecken außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen dürfen keine direkten Zufahrten und Anbindungen neu angelegt werden, um die Verkehrssicherheit auf den Landesstraßen zu gewährleisten.

Um den ortsnahen Fremdenverkehr zu fördern, sind attraktive Fußwegeverbindungen notwendig. Diese sind so zu gestalten, dass sie auch den Einwohnern als kurze Wegeverbindungen dienen. Unter anderem ist anzustreben, eine Wegeverbindung zum ehemaligen Gutshaus herzustellen.

### **6.3 Ver- und Entsorgung**

Die Elektrizitätsversorgung ist gesichert. Konkrete neuere Entwicklungsziele sind nicht bekannt. Inwieweit bei der Bebauung der neuen Gewerbe- und Wohnbauflächen Investitionen im Versorgungsnetz notwendig werden, wird von dem zuständigen Versorgungsunternehmen WEMAG geprüft.

Für Brahlstorf und Düssin wird die Trinkwasserversorgung vom Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale zentral über das Wasserwerk Düssin sichergestellt. Wegen der Verlegung des Wasserwerkes Düssin sind neue Trinkwasserschutzzonen festzulegen, die im Flächennutzungsplan nicht dargestellt sind, da die exakte Lage noch nicht feststeht.

Für die Abwasserentsorgung soll mittelfristig zusammen mit Vellahn eine zentrale Kläranlage mit mehreren Reinigungsstufen erstellt werden. Die Standortfrage ist noch nicht geklärt. Ein entsprechendes Schmutzwasser-Kanalisationsnetz ist ebenfalls noch aufzubauen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende Leitungen im Straßenraum bereits vorzusehen. Auch bei einem Neu- bzw. Ausbau vorhandener Straßen ist ein Schmutzwasserkanal zu verlegen, so dass die Anlieger bei Fertigstellung der zentralen Kläranlage an das Kanalisationsnetz angeschlossen werden können.

Die zur Zeit noch häufig im Betrieb befindlichen veralteten dezentralen Abwasserreinigungsanlagen bewirken keine ausreichende, den technischen Anforderungen entsprechende Reinigung der Abwässer. Grundwasser und Vorflut sind deshalb erheblich abwasserbelastet.

Für den Galvanikbetrieb besteht eine chemische Abwasserbehandlungsanlage und für das nördlich der Bahn gelegene neue eingeschränkte Gewerbegebiet ist eine neue biologische Kompaktkläranlage erstellt worden

Das im Südosten von Brahlstorf neu dargestellt Gewerbegebiet ist abwassermäßig ebenfalls durch eine vollbiologische dezentrale Kläranlage zu erschließen, solange die zentrale Abwasserentsorgung noch nicht realisiert ist. Diese Anlage könnte gegebenenfalls auch häusliche Abwässer der Umgebung mit aufnehmen.

Auch bei anderen Neubauvorhaben ist für die Übergangszeit durch kleine Abwasserbehandlungsanlagen, die den Regeln der Technik entsprechen, die Belastung der Vorfluter so gering wie möglich zu halten.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind für die Unterbringung von Fernmeldeanlagen in allen Straßen ausreichende Trassen vorzusehen.

Das Oberflächenwasser soll so weit möglich vor Ort zur Versickerung gebracht werden, was wegen des sandigen Bodens im nördlichen Bereich der Gemeinde Brahlstorf im allgemeinen auch gut möglich ist. In den tiefer gelegenen feuchteren Bereichen südlich der Bahn wird das Oberflächenwasser den Vorflutern zugeführt, wenn eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist. Dies führt in der Regel zur Erhöhung der Fließgeschwindigkeit und damit auch zur Selbstreinigung der Gewässer. Für diese hier als Möglichkeit vorgesehene Direkteinleitung von Niederschlagswasser in angrenzende Oberflächengewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

In dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Dammerezezer Straße“ ist eine Regenwasserrückhalteanlage geplant und auch bereits in der Örtlichkeit realisiert. Sie ist mit einer Tauchwand ausgestattet, so dass Verschmutzungen und Belastungen des Wassers erkannt und beseitigt werden können, bevor eine Zuleitung in Fließgewässer geschieht. Auch für die übrigen Gewerbegebietsflächen sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung Regenwasserrückhalteanlagen vorzusehen, um hierin das Oberflächenwasser, das in den angrenzenden Bereichen anfallen wird, aufnehmen und kontrolliert an die Fließgewässer abgeben zu können. Eine naturnahe Gestaltung der Regenwasserrückhalteanlagen ist anzustreben. Die Vorplanung dieser Anlagen ist mit der zuständigen Wasserbehörde, der zuständigen Natusschutzbehörde sowie mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur abzustimmen.

#### **6.4 Altablagerungen**

Im Flächennutzungsplan sind die stillgelegten Deponien sowie die vom Staatlichen Amt für Umwelt und Natur und vom Landkreis Ludwigslust genannten altlastenverdächtigen Flächen und Altlastenstandorten nachrichtlich gekennzeichnet. Vor einer Bebauung oder Nutzung solcher Standorte sind Untersuchungen und Gefährdungsabschätzungen durch ein kompetentes Ingenieurbüro erforderlich. Diese Untersuchungen müssen entsprechend der zu erwartenden Art der Bodenbelastung den Verdacht ausräumen oder bestätigen. Das Gefährdungspotential sollte im Hinblick auf die geplante Nutzung geprüft bzw. eine erforderliche Behandlung der Altlast vorgeschlagen werden. Durch Schadstoffe verunreinigter Erdaushub gehört zu den besonders überwachungsbedürftigen Abfällen und ist damit durch einen zugelassenen Sammler und Beförderer auf eine genehmigte

Abfallentsorgungsanlage zu bringen. Die zur Abfallentsorgung geltenden rechtlichen Vorschriften sind einzuhalten.

## 6.5 Natur und Landschaft

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind Natur und Landschaft zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen nachhaltig gesichert werden. Veränderungen bei der Nutzung von Grünflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen, sind zu unterlassen.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch entsprechende Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Als ausgeglichen gilt ein Eingriff, wenn nach Beendigung der Maßnahmen keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet ist.

Nach dem Landesnaturschutzgesetz im Land Mecklenburg-Vorpommern vom gelten u.a. die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken im Außenbereich und die wesentliche Änderung solcher Anlagen sowie die Versiegelung von Flächen mit mehr als 300 qm als Eingriff in den Naturhaushalt.

Um diese Eingriffe in den Naturhaushalt minimieren zu können und um eine Abwägungsgrundlage zu erhalten, sind Natur und Landschaft zu bewerten. Die nach den §§ 5 und 6 BNatG aufzustellenden Landschaftsrahmen und Landschaftspläne liegen für den Bereich der Gemeinde Brahlstorf noch nicht vor. Auch andere Unterlagen für eine Planung im Bereich von Natur und Landschaft existieren nicht.

Weil für die Gemeinde Brahlstorf großzügige Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vorgesehen sind, wird in diesem Fall eine Erfassung nach Augenschein für ausreichend gehalten. Eine detailliertere Auseinandersetzung mit den Belangen von Natur und Landschaft erfolgt in den verbindlichen Bauleitplanungen, die parzellenscharfe Festsetzungen ermöglichen.

Im Folgenden wird auf die Belange von Natur und Landschaft in Bezug auf die einzelnen Flächendarstellungen des Teilflächennutzungsplanes eingegangen:

- Für das Gewerbegebiet Dammereezee Straße sind in dem Bebauungsplan entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die dafür vorgesehenen Flächen liegen innerhalb des Plangebietes. Neben der Eingrünung am Rande des Plangebietes sind durch textliche Festsetzungen Baumpflanzungen an den Straßen und auf privaten Stellplatzflächen, Fassadenbegrünung und offene Vegetationsflächen mit Baum- und Strauchpflanzgeboten auf den einzelnen Gewerbegrundstücken vorgeschrieben.
- Die übrigen neu dargestellten Gewerbeflächen sind zum Rand hin mit Ausgleichsflächen umgeben. Nur nach Norden zur Bahnlinie sind keine Pflanzflächen vorgesehen, um hier einen Gleisanschluss zu ermöglichen. Die Darstellung der Pflanzflächen im Flächennutzungsplan hat nur grundsätzlichen Charakter, da heute noch nicht abschätzbar ist, in welchem Umfang und zu welchem Zeitpunkt die Flächen in Anspruch genommen werden. Die exakte Lage sowie die konkreten Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen erfolgen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung. Da die Flächen in der Vergangenheit intensiv ackerbaulich genutzt wurden und das Vorkommen von seltenen Pflanzen und Tieren nicht bekannt ist, ist davon auszugehen, dass der Eingriff innerhalb der Gewerbegebietsflächen ausgeglichen werden kann.
- Innerhalb der neuen östlich gelegenen Gewerbegebietsflächen liegt ein Soll, dass gemäß § 2 als geschütztes Biotop einzuordnen ist. Dieser Bereich ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur

Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert und sollte bei der Inanspruchnahme der Gewerbeflächen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung als Ausgleichsfläche genutzt werden und durch weitere Maßnahmen (z.B. Biotopvernetzung mit den Randbereichen) aufgewertet werden.

- Die Bebauung der Erweiterungsflächen für den Wohnungsbau am südöstlichen Ortsrand wird überwiegend aus Einfamilienhäusern bestehen. Diese lassen sich im Allgemeinen schonend in die vorhandene Vegetation einfügen. Auf den im nördlichen Bereich vorhandenen geringen baumbestandenen Flächen wachsen überwiegend Kiefern, deren ökologischer Wert relativ gering ist. Dennoch sollen hier die vorhandenen Bäume soweit möglich geschont werden.

Als Ausgleichsmaßnahmen sind die Waldrandflächen durch Laubbaumpflanzungen aufzuwerten. Auf eine lockere durchgrünte Bebauung ist hinzuwirken. Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb des Gebietes durchzuführen.

- Der Bereich der nordwestlich von Brahlstorf liegenden sensiblen Landschaftsbestandteile (Niederung- und Feuchtfelder, Wald, höher gelegene Kuppe) sind vollständig als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt, so dass sie erhalten bleiben und durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen in ihrem Wert für den Naturhaushalt aufgewertet werden können.
- Für die Ortsumgehung war ein Planfeststellungsverfahren notwendig. Im Zuge dieses Verfahrens wurde auch ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt, in dem die Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff der Straße in den Naturhaushalt geregelt werden. Entsprechende Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Erfahrungsgemäß kommen diese Flächen im Bereich der Straßentrasse zu liegen.
- Für den Kiesabbau nordöstlich um Düssin ist ein eigenständiges bergrechtliches Verfahren durchgeführt. Die Ergebnisse dieses Verfahrens sind nachrichtlich übernommen.

Für sämtliche sonstige Bauflächen sind im Zuge des qualifizierten Bebauungsplanes, des Vorhaben- und Erschließungsplanes bzw. der Baugenehmigung nach einer Einzelfallprüfung die Belange von Natur und Landschaft durch entsprechende Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen vor Ort zu regeln.

Grundsätzlich werden sämtliche Waldflächen durch entsprechende Darstellung in ihrem Bestand gesichert. Daneben werden mit Büschen und Bäumen bestandene Feldränder, Wege und Gewässerränder im Flächennutzungsplan als zu erhalten dargestellt, so dass die Landschaft gegliedert und vorhandene Biotopnetze miteinander vernetzt werden.

Die Wirtschafts- und Ortsverbindungswege sollen, soweit nicht zwingende verkehrliche bzw. landwirtschaftliche Gründe dagegen sprechen, in ihrem jetzigen, unbefestigten Zustand erhalten werden. Insbesondere im nördlichen Gemeindegebiet prägen sie zusammen mit ihrem zum Teil alleartigen Bewuchs maßgeblich die Charakteristik der Landschaft.

Die landschaftlich reizvoll gelegenen Flächen zwischen der Wohnbebauung und dem nordwestlich liegenden Waldgebiet sind als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt, um sicherzustellen, dass die Werte für den Naturhaushalt erhalten und gegebenenfalls bei Bedarf entsprechend entwickelt werden. Diese Flächen bieten sich für die Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als „Flächenpool“ an.

## 6.6 Kiesabbau

Nordöstlich von Brahlstorf ist eine ca. 80 ha große Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen dargestellt. Im östlichen Bereich werden bereits heute Kiese und Kiessande abgebaut und Baustoffe recycelt. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Verbindungsstraße Brahlstorf-Düssin.

Das Kiesabbaugebiet wird erweitert. Die Darstellung ist im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.

Die Genehmigung des Kiesabbaus erfolgte nach bergbaurechtlichen Voraussetzungen. Von den vorhandenen geplanten Verkehrsflächen sollte ein Abstand zwischen 50 und 100 m eingehalten werden, der vor der Ausbeutung im Zuge der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bereits landschaftlich zu gestalten ist, so dass das Landschaftsbild und damit die Erholungsfunktion dieses Raumes nicht beeinträchtigt wird.

## 6.7 Grünfläche, Erholung und Fremdenverkehr

Im Osten von Brahlstorf sind Grünflächen für Sport ausgewiesen. Hier kann bei Bedarf auch eine Sporthalle erstellt werden. Zu den westlich gelegenen Büdnerhöfen als auch zum Ortskern von Brahlstorf wird ein ausreichender Abstand eingehalten, so dass störende Lärmimmissionen für die Wohnbevölkerung auszuschließen sind.

Die nördlich angrenzenden Freiflächen sind als Festplatz vorgesehen. Hier können Volksfeste, Ausstellungen und ähnliche Veranstaltungen stattfinden. Parkplätze sollen in unmittelbarer Nachbarschaft geschaffen werden.

Weitere Grünflächen liegen im Osten von Brahlstorf. Während die dortige Kapelle durch eine Parkanlage umgeben wird, sind die östlich davon gelegenen Grünflächen als Friedhof dargestellt. Eine geringfügige Erweiterung des Friedhofes ist vorgesehen. Zum angrenzenden Gewerbegebiet ist eine dichte Abpflanzung herzustellen.

Es ist beabsichtigt, durch Wiederherstellung der „alten Kirchwege“ und durch die Anlage weiterer Wegeverbindungen ein Wandernetz für Fußgänger und auch Radfahrer aufzubauen und somit die reizvolle landschaftliche Lage für den Tourismus und für Erholung zu nutzen. Zahlreiche Waldflächen und relativ starke Höhenunterschiede verleihen der Landschaft am Übergang zwischen Marsch und Geest ihren besonderen Charakter.

Die Gemeinde liegt in fußläufiger Nähe zu Erholungseinrichtungen von überörtlicher Bedeutung. Zu nennen sind im Nordwesten der Dammereezer Park und im Norden die historische und heute denkmalgeschützte Bruchmühle. Sie ist auf einem Wanderweg entlang des Mühlenbaches gut erreichbar. Nördlich davon liegt das Waldbad. Außerdem liegen nördlich von Düssin große zusammenhängende Waldflächen, die zu ausgedehnten Wanderungen einladen. In diesem Zusammenhang sind auch Reitwege vorzusehen.

Die nahezu ebenen südlich von Brahlstorf gelegenen Niederungsflächen bieten sich zum Radfahren an. Die ehemalige Bahntrasse von Brahlstorf nach Neuhaus sowie der Weg am Brahlstorfer Bach sollten als Radwanderweg ausgebaut werden. Diese Bereiche (verlandete und aufgestaute Teiche,

Mühlenbach mit Bruchwald und Feuchtwiesen sowie Weideflächen) können zum Teil behutsam und naturnah z.B. als Pferdeweide, Angelteich usw. genutzt werden.

## 6.8 Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

In den Ortslagen Brahlstorf und Düssin sind folgende Baudenkmale bekannt:

- Brahlstorf:
  - Dammerezer Straße 4, Empfangsgebäude des Bahnhofs,
  - Lindenstraße, Gutshaus mit park
  - Tannenweg, Kriegerdenkmal 1914/1918
  - Vellahner Straße 4/6, Katen.
  
- Düssin:
  - Dorfstraße 17/19, Wohnhaus
  - Dorfstraße 7, Wohnhaus
  - Schloßstrasse, ehemalige Tischlerei mit Holzlager
  - Schmiede, links von Schmiedestraße 1
  - Wasserturm mit Maschinenhalle Schloßstrasse 9/Dorfstr. 5
  - Schloßstrasse 17/19, Wohnhaus.

Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gem. § 7 Abs.1 DSchG M.-V der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M.V durch die zuständige Behörde.

Im Gemeindegebiet vorhandene Bodendenkmale sind im Plan gekennzeichnet. Auch diesbezüglich gilt die gesetzliche Vorschrift der Meldepflicht und Genehmigungspflicht, die zu beachten sind. Grundsätzlich sind auch an anderer Stelle vorkommende Verfärbungen oder sonstige Auffälligkeiten zu melden.

## 6.9 Bauflächenbilanz

Einen Überblick über die Bauflächen bietet nachfolgende Tabelle:

	Bauflächendarstellung gesamt	Davon nicht bebaut	Bebaute Fläche, nicht im Flächennutzungsplan dargestellt
<b>Brahlstorf</b>			
GE	24,4 ha	9,9 ha	5,0 ha
M	6,0 ha	1,5 ha	15,5 ha
W	24,6 ha	4,1 ha	3,3 ha
SO	1,6 ha	0,8 ha	-
<b>Düssin</b>			
W	3,0 ha		

Der Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan Brahlstorf wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 02. März 2006 gebilligt.

Brahlstorf, den 13.03.2006

  
Bürgermeister

