

Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2025

SATZUNG DER GEMEINDE BRÜSEWITZ

über die 1. Änderung und Ergänzung
des Bebauungsplanes Nr. 12

„An den Rehwiesen“

gelegen im Westen der Ortslage Brüsewitz, umfassend die Flurstücke 257/7
(teilw.), 346/56 (teilw.) und 465 der Flur 1, Gemarkung Brüsewitz

Begründung

Vorentwurf

Bearbeitungsstand 07.11.2025



Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Begründung zur Satzung der Gemeinde Brüsewitz
über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 12
„An den Rehwiesen“

Inhalt	Seite
Teil A - Einleitung	1
1. Anlass und Ziel der Planaufstellung	1
2. Lage und Geltungsbereich	1
3. Planverfahren	2
Teil B – Grundlagen der Planung	2
4. Umweltbericht	2
4.1. Einleitung	2
4.2. Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	3
4.3. Artenschutz	5
4.4. Umweltprüfung.....	6
4.5. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	6
4.6. Grüngestalterische Maßnahmen.....	7
5. Planunterlagen	8
6. Planerische und rechtliche Grundlagen	8
6.1. Wesentliche Rechtsgrundlagen	8
6.2. Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	9
6.2.1. Stadt-Umland-Räume	9
6.2.2. Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.....	10
6.2.3. Tourismusedwicklungsraum	10
6.3. Flächennutzungsplan.....	10
7. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	11
7.1. Vorhandene Bebauung und Nutzung.....	11
7.2. Verkehrsinfrastruktur, Erschließung.....	11
7.3. Ver- und Entsorgung.....	12
7.3.1. Trinkwasser- und Löschwasserversorgung.....	12
7.3.2. Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung	13
7.3.3. Energieversorgung und Telekommunikation.....	14
7.3.4. Abfallentsorgung	15
7.4. Altlasten	15
7.5. Vorhandene Regenwasserleitungen	15
7.6. Denkmalschutz	15
7.7. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	16

7.8. Bodenordnende Maßnahmen	16
Teil C – Inhalt des Bebauungsplanes	16
8. Ausgangssituation.....	16
9. Begründung der einzelnen Festsetzungen.....	16
9.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	17
9.1.1. Allgemeines Wohngebiet	17
9.1.2. Grundflächenzahl.....	18
9.1.3. Zahl der Vollgeschosse.....	18
9.1.4. Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhen)	18
9.2. Bauweise	19
9.3. Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen).....	19
9.4. Stellplätze und Nebenanlagen	20
9.5. Verkehrsflächen	20
9.6. Grünordnerische Festsetzungen.....	21
9.7. Örtliche Bauvorschriften.....	22
9.8. Hinweise ohne Normcharakter.....	23
10. Immissionsschutz.....	25
11. Flächenbilanz	26

Teil A - Einleitung

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Ziel verbunden, in der Gemeinde die nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten.

Die Gemeinde Brüsewitz beabsichtigt die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 „An den Rehwiesen“.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 12 ist im März 2021 in Kraft getreten. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 12 war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Wohngebietes im Westen der Ortslage Brüsewitz, angrenzend an die vorhandenen wohnbaulichen Strukturen.

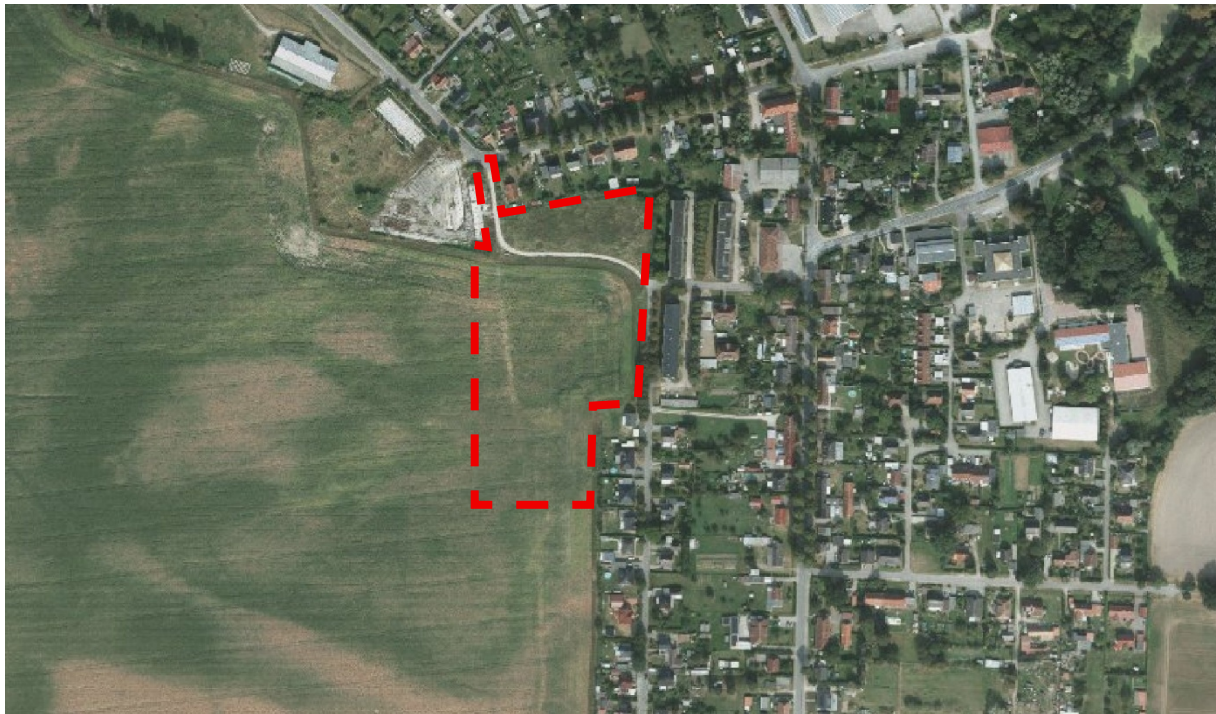
In den vergangenen Jahren erfolgte keine Umsetzung des Bebauungsplanes. Der Bedarf an Wohnraum, gerade im Einfamilienhaussegment, besteht weiterhin. Die Gemeinde Brüsewitz ist aufgrund ihrer räumlichen Lage, unmittelbar angrenzenden an die Landeshauptstadt Schwerin, für die Nachfrage nach Wohnbebauung begünstigt.

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 beabsichtigt die Gemeinde weiterhin, Wohnraum zu schaffen. Dies erfolgt planungsrechtlich über die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die im Ursprungsplan ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauGB werden vollständig für unzulässig erklärt. Mit der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wird das Verkehrskonzept des Ursprungsplanes angepasst. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird die Verkehrsführung optimiert und die Verkehrsflächen zur Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden reduziert. Darüber hinaus werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den örtlichen Bauvorschriften angepasst. Zudem haben sich die Flurstücksgrenzen in den vergangenen Jahren geändert. Der Ursprungsplan von 2021 umfasste nicht vollständig das betreffende Flurstück 465 der Flur 1, Gemarkung Brüsewitz, sodass der Geltungsbereich entsprechend ergänzt wird.

2. Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Brüsewitz liegt im Süden des Landkreises Nordwestmecklenburg, unmittelbar nordwestlich an die Landeshauptstadt Schwerin angrenzend.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 liegt mit einer Größe von ca. 3,4 ha im westlichen Anschluss an der Ortslage Brüsewitz. Der Geltungsbereich ist überwiegend identisch mit dem Geltungsbereich des Ursprungsplanes. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 257/7 (teilw.), 346/56 (teilw.) und 465 der Flur 1, Gemarkung Brüsewitz.



Luftbild des Plangebietes in Brüsewitz, © GeoBasis DE/M-V 2025

3. Planverfahren

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 mit der Gebietsbezeichnung „An den Rehwiesen“ wird im Regelverfahren mit einem zweitstufigen Beteiligungsverfahren aufgestellt.

Mit dem Vorentwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 soll die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt werden. Der Bebauungsplan ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu veröffentlichen und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorzulegen. Die eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung werden im Rahmen einer Abwägung in den Entwurf eingearbeitet.

Teil B – Grundlagen der Planung

4. Umweltbericht

4.1. Einleitung

Im Rahmen des Vorentwurfes sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Träger öffentlicher Belange auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zur Äußerung aufzufordern.

Mit dem hier vorliegenden Vorentwurf erfolgt eine überschlägige Betrachtung der potenziell zu beachtenden notwendigen Naturschutz- und Umweltaspekte. Ein

vollständiger Umweltbericht nach § 2a BauGB mit Betrachtung der Schutzgüter wird zum Entwurf erarbeitet.

Mit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 12 „An den Rehwiesen“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Wohngebietes im Westen der Ortslage Brüsewitz geschaffen. In den vergangenen Jahren wurde der Bebauungsplan jedoch nicht umgesetzt. Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 12 wird die Verkehrsführung im Plangebiet optimiert und unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden reduziert. Die Gemeinde beabsichtigt weiterhin die Schaffung von Wohnraum.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 12 liegt im westlichen Anschluss der Ortslage Brüsewitz und umfasst eine Fläche von ca. 3,4 ha. Das Plangebiet befindet sich überwiegend auf Ackerflächen, welche sich nach Westen und Süden hin erstrecken. Im Norden und Osten wird das Plangebiet durch die Wohnbebauung des Siedlungsgebietes begrenzt.

4.2. Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb ausgewiesener Schutzgebiete.

Innerhalb der Gemeinde Brüsewitz befinden sich die nachfolgend aufgeführten Schutzgebiete:

- SPA DE 2233-401 „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ (ca. 1.270 m östlich des Plangebietes)
- GGB DE 2334-304 „Neumühler See“ (ca. 3.410 m südöstlich des Plangebietes)
- Landschaftsschutzgebiet LSG 017 „Stepenitztal“ (ca. 230 m östlich des Plangebietes)

Beeinträchtigungen umliegender Schutzgebiete sind aufgrund der Entfernung zum Plangebiet, des baulichen Umfangs des geplanten Vorhabens sowie der angrenzenden Lage an das Siedlungsgebiet der Ortslage Brüsewitz nicht zu erwarten.

Eine ausführliche Betrachtung und Bewertung potenzieller Auswirkungen auf die umliegenden Schutzgebiete erfolgt im Rahmen der Entwurfserarbeitung.

Schutzobjekte

Innerhalb des Plangebietes sowie im planungsrelevanten Radius von 200 m befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope.

Nachfolgend werden die nächstgelegenen gesetzlich geschützten Biotope aufgeführt:

- NWM19222 – Feldgehölz (ca. 330 m östlich des Plangebietes)
- NWM16269 – permanentes Kleingewässer; Staudenflur (ca. 340 m südwestlich des Plangebietes)
- NWM19224 – permanentes Kleingewässer; verbuscht (ca. 350 m nordöstlich des Plangebietes)
- NWM19223 – permanentes Kleingewässer; Wasserlinsen (ca. 360 m östlich des Plangebietes)

Im Zuge der Umsetzung der Planung sind keine Eingriffe in umliegende gesetzlich geschützte Biotopstrukturen vorgesehen. Eine Schädigung, Zerstörung oder Beeinträchtigung der geschützten Biotope kann aufgrund der Entfernung zum Plangebiet ausgeschlossen werden.

Gesetzlich geschützter Baumbestand

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Einzelbäume. Allelen oder Baumreihen, welche gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind, stocken entlang des Draguner Weges im Norden sowie entlang des Gartenweges im Osten, über den das Plangebiet erschlossen wird.

Im Zuge der Umsetzung der Planung sind keine Rodungen vorgesehen. Ein baubedingter Verlust gesetzlich geschützter Bäume kann daher ausgeschlossen werden.

Waldbelange

Innerhalb des Plangebietes sowie im planungsrelevanten Radius von 30 m befinden sich keine Waldflächen. Die nächstgelegenen Waldbestände grenzen östlich an das Siedlungsgebiet der Ortschaft Brüsewitz an.

Eingriffe in Waldbestände im weiteren Umkreis des Plangebietes sind im Zuge der Umsetzung des Vorhabens nicht vorgesehen. Beeinträchtigungen umliegender Waldbestände können daher sowie aufgrund der Entfernung zum Plangebiet ausgeschlossen werden.

Gewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Stand- oder Fließgewässer. Die nächstgelegenen Gewässerstrukturen liegen in den östlichen und nördlichen Randbereichen des Siedlungsgebietes der Ortschaft Brüsewitz in mehr als 350 m Entfernung zum Plangebiet.

Innerhalb der Gemeinde Brüsewitz befinden sich zudem die nachfolgend aufgeführten Wasserschutzgebiete:

- Wasserschutzgebiet MV WSG 2233 12 „Schwerin“ (ca. 1.990 m südöstlich des Plangebietes)
- Wasserschutzgebiet MV WSG 2333 06 „Groß Brütz VEG“ (ca. 2.590 m südlich des Plangebietes)

Weiterhin sind die Flächen um den östlich gelegenen Rehmsee und den südöstlich gelegenen Neumühler See als Gewässer- und Küstenschutzstreifen ausgewiesen. Diese liegen ca. 670 m sowie ca. 3.630 m vom Plangebiet entfernt.

Beeinträchtigungen umliegender Gewässer, der Wasserschutzgebiete sowie der Küsten- und Gewässerschutzstreifen können aufgrund der Entfernung zum Plangebiet sowie der Art und Wirkweise des geplanten Vorhabens ausgeschlossen werden.

Sonstiges

Innerhalb des Plangebietes sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bau- oder Bodendenkmale sowie sonstige zu berücksichtigende Sachgüter bekannt. Weiterhin

sind im Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

4.3. Artenschutz

Im Zuge der Entwurfserarbeitung wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. In den artenschutzrechtlichen Darstellungen sind alle wildlebenden Vogelarten sowie Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu berücksichtigen. Bestandteil sind ggf. auch erforderliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen).

Im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 12 wurde bereits ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand: 2019) erstellt, in dem die Auswirkungen des Vorhabens auf die potenziell betroffenen Artengruppen der Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien und xylobionten Käfer dargestellt und bewertet wurden. Eine Betroffenheit streng geschützter Pflanzenarten wurde aufgrund der Biotopausstattung im Plangebiet ausgeschlossen (GUTACHTERBÜRO MARTIN BAUER 2019). Nachfolgend werden die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung zusammengefasst:

Tabelle 1: Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung im Jahr 2019 (GUTACHTERBÜRO MARTIN BAUER 2019)

Prüfrelevante Artengruppe	Bewertung
Brutvögel	<ul style="list-style-type: none"> Das Artinventar umfasst überwiegend anpassungsfähige, wenig störungsempfindliche Arten. Streng geschützte Arten wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Ein maßgeblicher Verlust von Habitatstrukturen ist nicht gegeben. Das Habitatpotenzial ist aufgrund des Prädatorendrucks durch Katzen und Hunde generell gering.
Rastvögel	<ul style="list-style-type: none"> Im Plangebiet sowie im näheren Umkreis befinden sich keine Schlafplätze ziehender Vogelarten. Die Ackerflächen im Plangebiet weisen aufgrund vorhandener Störquellen ein geringes Äsungsflächenpotenzial auf und werden nur sporadisch als Rastflächen angenommen.
Fledermäuse	<ul style="list-style-type: none"> Der Garagenkomplex weist kein Quartierpotenzial auf. Ein Besatz mit Fledermäusen wurde nicht festgestellt. Im Zuge der Realisierung des Vorhabens gehen keine relevanten Habitatstrukturen verloren.
Reptilien	<ul style="list-style-type: none"> Im Plangebiet finden sich keine relevanten Habitatstrukturen für prüfungsrelevante Reptilienarten. Ein Vorkommen der Ringelnatter ist aufgrund des hohen Aktivitätsradius der Art grundsätzlich nicht auszuschließen.
Amphibien	<ul style="list-style-type: none"> Im Plangebiet sowie im näheren Umfeld befinden sich keine potenziell geeigneten Amphibien-Laichgewässer. Das Plangebiet besitzt eine Funktion als Migrationskorridor, Landlebensraum und potenzielles Winterquartier. Dies ist aufgrund der fehlenden Nähe zu Laichgewässern jedoch unerheblich.
Xylobionte Käfer	<ul style="list-style-type: none"> Im Plangebiet wurden keine xylobionten Käfer, konkret der Marmorierte Rosenkäfer (<i>Protetia lugubris</i>), festgestellt.

Prüfrelevante Artengruppe	Bewertung
	<ul style="list-style-type: none">• Im Zuge der Realisierung des Vorhabens sind keine Rodungen vorgesehen, daher sind keine artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen zu erwarten.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfungen wurden weiterhin Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgelegt. Diese umfassen einen zeitlich abgestimmten Abriss des Garagenkomplexes im Zeitraum vom 01.09. – 28.02. sowie die Vermeidung bzw. schnellstmögliche Entfernung baubedingt entstehender Fallen und Barrieren für Kleintiere (steile Böschungen, Gräben, Gruben). Vorsorge- oder CEF-Maßnahmen sind für keine der oben aufgeführten Artengruppen erforderlich (GUTACHTERBÜRO MARTIN BAUER 2019).

Da sich die Biotopausstattung im Plangebiet sowie im näheren Umkreis seither nicht erheblich verändert hat und die planerischen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans im Wesentlichen dem ursprünglichen Bebauungsplan entsprechen, ist anzunehmen, dass auch die Auswirkungen des Planvorhabens auf die potenziell betroffenen Artengruppen grundlegend unverändert bleiben. Eine ausführliche Betrachtung und Bewertung potenzieller Auswirkungen auf die planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten erfolgt im Rahmen der Entwurfserarbeitung.

4.4. Umweltprüfung

Eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt zum Entwurf auf Grundlage der in § 2 Abs. 4 BauGB benannten Aspekte. Demnach wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Beachtung der Anlage 1 BauGB (zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB) ermittelt werden. Nachstehend erfolgt eine schutzgutbezogene Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario). Die Bewertungskriterien für die einzelnen Schutzgüter sind jeweils vorangestellt. Im Anschluss wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung dargestellt. Ebenso wird die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung beschrieben und bewertet. Abschließend erfolgt eine Bewertung der Planung in Hinblick auf die einzelnen Schutzgüter.

4.5. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 12 wurde bereits eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (Stand: 2020) erstellt (VIUS 2020). Da die Flächenverteilung der planerischen Festsetzungen im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans angepasst bzw. verändert wird, ist eine Neubilanzierung des Vorhabens erforderlich. Die Ausgleichsmaßnahme des Ursprungsplans wurde noch nicht umgesetzt.

Eine detaillierte Darstellung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auf Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE)“ (LM MV 2018) erfolgt im Rahmen des Entwurfes der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes.

4.6. Grüngestalterische Maßnahmen

Nachfolgend sind die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 12 aufgeführt.

TF 3.1 *Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ ist als Landschaftsrasen zu gestalten.*

Die Grünfläche wird im Nordwesten des Plangebietes zwischen der festgesetzten Umgrenzungsfläche für Nebenanlagen und dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 festgesetzt.

Die Grünfläche schafft offene Räume zwischen dem Baubereiche und dient der Gestaltung von Übergangszonen zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet sowie den Fuß- und Verkehrswegen.

TF 3.2 *Die öffentliche Grünfläche „Abstandsgrün“ ist als Landschaftsrasen zu gestalten. In die Grünfläche sind mindestens zwei standortgerechte Laubbäume zu integrieren.*

Die Grünfläche wird im Norden des Plangebietes zwischen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg und Zufahrt Garagen“ und dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 festgesetzt. Im Bereich der Grünfläche ist die Pflanzung von mindestens zwei Bäumen festgesetzt.

Die Grünfläche schafft einen halboffenen Übergangsbereich zwischen dem Zufahrtsbereich der Garagen sowie dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1. Gehölzpflanzungen dienen der Aufwertung der Aufenthaltsqualität sowie des Orts- und Landschaftsbildes, erhöhen die Versickerungs- und Wasserspeicherfähigkeit des Bodens und schaffen einen klimatischen Ausgleich zu den nahegelegenen voll- und teilversiegelten Bereichen. Darüber hinaus wirken die festgesetzten Bäume als sichtverschattende Elemente in Bezug auf den geplanten Fläche zur Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.

Die festgesetzten Bäume können ggf. für die Kompensation des baulichen Eingriffs herangezogen werden. Eine konkrete Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der Entwurfserarbeitung.

TF 3.3 *Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.*

Der zusätzliche Versiegelungsgrad soll auf ein Minimum beschränkt werden. Die Herstellung neuer Asphalt- oder Betonflächen für Grundstückszufahrten oder Stellflächen soll ausgeschlossen werden.

TF 3.4 *In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 3) sind die Vorgartenbereiche, mit Ausnahme einer Zuwegung zu den Gebäuden, Stellplätzen, Carports und Garagen unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Nicht zulässig ist die Ausgestaltung der Vorgärten durch die Anlage von großflächigen Kiesgärten (Schottergärten). Für einen Flächenanteil von maximal 10 m² ist die Gestaltung durch Kiesflächen zulässig.*

Der zusätzliche Versiegelungsgrad soll auf ein Minimum beschränkt werden. Die Anlage großflächig teilversiegelter, vegetationsfreier Flächen soll ausgeschlossen werden. Darüber hinaus soll mit der Festsetzung ein ansprechendes Wohnumfeld und das Mikroklima gefördert werden.

TF 3.5 *Weitere Festsetzungen werden ggf. im Verfahren ergänzt.*

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung erfolgt eine umfassende Betrachtung der planungsrelevanten Naturschutz- und Umweltaspekte sowie eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung. Sich hieraus ergebende Festsetzungen werden in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

5. Planunterlagen

Als Plangrundlagen wurden die digitale Topographische Karte Maßstab 1:10.000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2025, Lage- und Höhenplan eines Vermessungsbüros, wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Brüsewitz sowie eigene Erhebungen verwendet.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1. Wesentliche Rechtsgrundlagen

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GVOBl. M-V S. 130)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Fachbereich III des Amtes Lützow-Lübstorf, Dorfmitte 24, 19209 Lützow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

6.2. Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Die landesplanerischen Zielvorgaben sind in den Landesraumentwicklungsplänen (hier: Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, 2016 (LEP M-V) und Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg, 2011 (RREP WM) festgelegt. Die genannten Landesentwicklungspläne stehen in enger Verbindung zueinander und bilden die wesentliche Grundlage für die nachfolgende Darstellung der landesplanerischen Zielvorgaben.

6.2.1. Stadt-Umland-Räume

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) befindet sich die Gemeinde Brüsewitz im Stadt-Umland-Raum des Oberzentrums Schwerin.

Stadt-Umland-Räume sollen als landesweit bedeutsame Entwicklungsräume weiterhin so gestärkt werden, dass sie einen zunehmenden Beitrag zur Entwicklung Westmecklenburgs leisten. Der Fokus liegt bei der wirtschaftlichen Entwicklung der Planungsregion. Die Gemeinden unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. Das Kooperations- und Abstimmungsgebot gilt für Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit überörtlichen Auswirkungen insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Verkehr und Erholung.

Für den Stadt-Umland-Raum Schwerin wurde das „Teilkonzept Wohnbauentwicklung bis 2030“ als Fortschreibung zum „Teilkonzept Wohnbauentwicklung bis 2020“ erarbeitet. Das Konzept bildet eine Bewertungsgrundlage für das Handlungsfeld Siedlungsentwicklung und wurde mit der Unterzeichnung der Bürgermeister im August 2021 zur Verbindlichkeit gebracht. Gemäß dem „Teilkonzept Wohnbauentwicklung bis 2030“ verfügt die Gemeinde Brüsewitz bis 2030 über einen Entwicklungsrahmen von insgesamt 52 Wohneinheiten.

Im Rahmen des Teilkonzeptes erfolgte eine Analyse der vorhandenen Potenziale an Wohneinheiten in rechtsverbindlichen bzw. in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen und Satzungen. Im Zeitraum der Erarbeitung des Teilkonzeptes befand sich in der Gemeinde Brüsewitz der Ursprungsbebauungsplan Nr. 12 in Aufstellung. Mit dem Bebauungsplan Nr. 12 beabsichtigte die Gemeinde insgesamt 48 Wohneinheiten zu schaffen. Da der Bebauungsplan Nr. 12 bereits mit dem Teilkonzept Wohnbauentwicklung 2018 gedeckt war, werden die 48 Wohneinheiten, gemäß der Fortschreibung nicht auf den festgesetzten wohnbaulichen Entwicklungsrahmen für den Zeitraum 2021 – 2023 nochmals berücksichtigt. Der Bebauungsplan Nr. 12 wurde bisher nicht umgesetzt. Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 erfolgt eine Überarbeitung der Planungsabsichten. Derzeit geht die Gemeinde davon aus, dass innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 rund 37 Wohneinheiten realisiert werden.

Innerhalb rechtsverbindlicher Bebauungspläne stehen der Gemeinde 8 zu realisierende Wohneinheiten zur Verfügung. Gemäß dem Teilkonzept wurden die Bebauungspläne bereit vor Unterzeichnung des Teilkonzeptes bis 2020 in Kraft gesetzt. Die 8 Wohneinheiten haben keinen Einfluss auf die Fortschreibung bis 2030.

6.2.2. Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

Gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg liegt die Gemeinde Brüsewitz in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. In diesen Gebieten sollen dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen darf ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen innerhalb des Plangebietes weist eine Wertzahl von 46 auf. Die Flächen innerhalb des Plangebietes liegen somit unter der Wertzahl von 50, sodass eine Vereinbarkeit mit dem Ziel der Raumordnung gegeben ist.

Darüber hinaus wird der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Brüsewitz bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Flächen, die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt werden, sind von dem Ziel zur Sicherung bedeutender Böden ausgenommen.

6.2.3. Tourismusedwicklungsraum

Gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg liegen Teilbereich im Nordosten der Gemeinde Brüsewitz in einem Tourismusedwicklungsraum. In diesen Räumen sollen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Insbesondere sollen die vielfältigen Formen der landschaftsgebundenen Erholung genutzt, die Beherbergungskapazitäten bedarfsgerecht erweitert und die touristische Infrastruktur verbessert werden.

Für die Gemeinde Brüsewitz ist vor allem der landschaftsgebundene Bereich um den Rehmsee touristisch attraktiv und von Bedeutung. Hier besteht bereits seit Jahren ein Campingplatz. Sofern Bedarf besteht, ist die Gemeinde bestrebt, weitere touristische Angebote zu schaffen. Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 beabsichtigt die Gemeinde jedoch, Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, wie es bereits das Planungsziel des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 12 war.

6.3. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Brüsewitz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006. Der Geltungsbereich wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Bereits der Ursprungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Mit der 1. Änderung und Ergänzung werden weiterhin Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes

Nr. 12 entwickelt sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB weiterhin aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Brüsewitz.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Brüsewitz

7. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

7.1. Vorhandene Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 befindet sich westlich, im unmittelbaren Anschluss an die vorhandene Siedlungslage von Brüsewitz. Südlich des „Draguener Weges“ sowie westlich des „Gartenweges“.

Das Plangebiet stellt derzeit eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche dar. Im Nordwesten befinden sich Garagenanlagen, die über den „Draguener Weg“ sowie den „Gartenweg“ über einen Schotterweg verkehrlich erschlossen sind.

Im Norden grenzen Wohnbaugrundstücke mit zugehörigem Gartenland an das Plangebiet an. Im Nordosten grenzt mehrgeschossiger Wohnraum, straßenbegleitend zum „Gartenweg“ an das Plangebiet an. Der „Gartenweg“ begrenzt den Geltungsbereich im Westen. Richtung Südwesten grenzen weitere Wohnbaugrundstücke in Form von Einfamilienhäusern mit zugehörigem Gartenland an das Plangebiet an. Südlich sowie westlich befindet sich weiteres Ackerland.

7.2. Verkehrsinfrastruktur, Erschließung

Das Plangebiet ist aufgrund der vorangegangenen Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche nicht verkehrlich erschlossen.

Lediglich die sich im Nordwesten des Plangebietes befindenden Garagenanlagen werden derzeit über einen Schotterweg, der im Norden an den „Draguener Weg“ und im Osten an den „Gartenweg“ anbindet, verkehrlich erschlossen.

7.3. Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung erfolgt hauptsächlich durch die Anbindung an die vorhandenen Anlagen in den angrenzenden Straßen und ist teilweise bereits vorhanden, muss jedoch ausgebaut werden.

Die beteiligten Träger der Ver- und Entsorgung sind in die Ausführungsplanung frühzeitig einzubeziehen. Die Mindestabstände zu ggf. vorhandenen Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

7.3.1. Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung für das Plangebiet erfolgt über den zuständigen Zweckverband Radegast. Die Kosten zur Herstellung der erforderlichen Hausanschlüsse sind durch den Antragsteller (künftige Bauherren) zu tragen. Die Trinkwasserversorgung wird durch Herstellung eines Trinkwasserhausanschlusses gesichert. Nicht benötigte Trinkwasserhausanschlüsse werden kostenpflichtig für den Erschließler zurückgebaut.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien (z.B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden. Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z.B. zur Regenwassernutzung) sind gemäß § 13 Abs. 4 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) gesondert beim Zweckverband Radegast zu beantragen und bedürfen der Genehmigung.

Löschwasser

Für das Plangebiet besteht für den Grundschatz ein Löschwasserbedarf von 96 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden. In der Straße „Zum Wald“ im Bereich des Spielplatzes befindet sich eine Löschwasserhydrant. Darüber hinaus befindet sich im Bereich der Freiwilligen Feuerwehr Brüsewitz, „Zum Rehm 5“ ein Löschwasserteich. Die Löschwasserstellen befindet sich über 300 m vom Plangebiet entfernt. Über die bestehenden Löschwasserstellen kann der Löschwasserbedarf für den Grundschatz daher bisher nicht sichergestellt werden.

Innerhalb des Plangebietes wird daher eine Löschwasserzisterne mit der erforderlichen Löschwassermenge von 96 m³ errichtet. In der Planzeichnung wird der ungefähre Standort der geplanten Löschwasserzisterne dargestellt. Dieser befindet sich im Bereich der Garagenanlagen. Aufgrund der Aufweitung der Verkehrsfläche kann eine ausreichende Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge gewährleistet werden.

Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.

Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehrezufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.

Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

7.3.2. Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Schmutzwasser

Die Abwasserentsorgungspflicht obliegt den Gemeinden. Die Gemeinde Brüsewitz hat diese dem Zweckverband Radegast übertragen. Ein Anschluss kann über die vorhandene Anlage in der Straße Gartenweg erfolgen.

Niederschlagswasser

Der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 abgehandelt. Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 umfasst, mit Ausnahme einer geringfügigen Erweiterung Richtung Süden und Westen um rund 3 m, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12. Die Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung des in Kraft getretenen Ursprungsbebauungsplanes Nr. 12 haben weiterhin bestand. Die Ausführungen und Ergebnisse der entsprechenden Gutachten werden nachfolgende aus dem Ursprungsplan übernommen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde 2019 ein geotechnischer Bericht durch die Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH erarbeitet. Das Baugrundgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Anforderungen an die Durchlässigkeit des Untergrundes überwiegend nicht gegeben sind bzw. im unteren Grenzbereich der Versickerungsmöglichkeit liegen. Nur der in geringem Umfang anstehende Boden im Südosten des Plangebietes ist ausreichend wasserdurchlässig. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken ist demnach nicht möglich.

Um den Umgang des anfallenden Niederschlagswassers bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu klären, wurde für das Plangebiet daher im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 12 ein Entwässerungskonzept durch die VIUS Planergemeinschaft GmbH & Co. KG (2019) erarbeitet. Die Ergebnisse des Entwässerungskonzeptes sind nachstehend erläutert.

Nach Rücksprache mit dem Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine ist eine Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in eine Vorflut nicht gegeben. Die nächstgelegene Vorflut „Gadebuscher Bach“ verläuft nördlich des Gemeindegebietes und tangiert das Plangebiet nicht.

Laut Aussagen des Entwässerungskonzeptes ist der anfallende Niederschlag der befestigten Flächen über den Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation im „Gartenweg“ abzuleiten. Das vorhandene Regenwassernetz mündet in die „Straße der DSF“ und verläuft dann in nordöstlicher Richtung in die Straße „Zum Rehm“. Der Regenwasserkanal endet in einem offenen Regenrückhaltebecken. Über das Regenrückhaltebecken erfolgt eine Einleitung in den „Gadebuscher Bach“, der nördlich der Rückhaltung verläuft. Durch das Ingenieurbüro VIUS Planergemeinschaft GmbH & Co. KG

wurde der vorhandene Regenwasserkanal im „Gartenweg“ sowie der weiterführende Kanal zum Regenrückhaltbecken hydraulisch überprüft. Es sind lediglich die Verkehrsflächen an den Regenwasserkanal angeschlossen. Für die Bemessung der erforderlichen Rückhaltung wurde seitens des Ingenieurbüros davon ausgegangen, dass an dem weiterführenden Kanal ebenfalls nur die Straßenentwässerung angeschlossen ist. Auf Grundlage der Kanalbemessung wurde die Regenrückhaltung bemessen. Da ein offenes Erdbecken aufgrund der Örtlichkeit, aber auch aufgrund von nicht vorhersehbarer Notwendigkeit, entfällt, ist, entsprechende dem Ingenieurbüro, die Rückhaltung durch den Einsatz von flexibel gestaltbaren Speicherelementen zur Regenwasserbewirtschaftung zu realisieren. Es wird für das gesamte Plangebiet eine zentrale Regenrückhaltung betrieben. Von dort erfolgt die gedrosselte Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal im „Gartenweg“.

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden.

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen (bei WSG siehe oben entfällt Erdwärmesonde) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

7.3.3. Energieversorgung und Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch das örtliche Versorgungsunternehmen WEMAG AG sichergestellt.

Die Gemeinde Brüsewitz wird von Hansewerk AG mit Erdgas versorgt. Ein Neuanschluss an das Gasnetz ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Telekom AG sichergestellt. Ein ausreichendes Leitungsnetz ist entlang der bestehenden Verkehrsflächen vorhanden. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit der Telekom zu führen.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind auf den Dächern zulässig.

In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

7.3.4. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Für das Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die herzustellende Stichstraße im Anschluss an die „Dorfstraße“ gewährleistet.

7.4. Altlasten

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

7.5. Vorhandene Regenwasserleitungen

Innerhalb des Plangebietes verlaufen zwei unterirdische Regenwasserleitungen in einer Tiefe von ca. 0,8 bis 1,20 m. Diese befinden sich im Gemeindeeigentum und binden an das Regenwasserleitungsnetz im „Gartenweg“ an. Der Leitungsbestand durchquert die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete. Bei der baulichen Entwicklung des Plangebietes würden Teile der Regenwasserleitungen beeinträchtigt werden. Eine Überbauung von genutzten Leitungen ist ohnehin nicht möglich. Die beiden Regenwasserleitungen sind im Rahmen der Bauausführung umzuverlegen. Es besteht die Möglichkeit, die beiden Leitungen östlich entlang der Plangebietsgrenze zu verlegen. Derzeit erfolgen Abstimmungen zwischen dem Ingenieurbüro und dem Amt Lützow-Lübstorf. Im weiteren Planverfahren werden die Ergebnisse und die gewählte Lösung der Umverlegung in die Planunterlagen ergänzt.

7.6. Denkmalschutz

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- und Bodendenkmale betroffen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und

Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

7.7. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich mit Ausnahme der vorhandenen Straßenverkehrsflächen in Privateigentum. Die Gemeinde Brüsewitz wird von allen Kosten freigehalten.

7.8. Bodenordnende Maßnahmen

Im Zuge der Planung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte eine Grenzfeststellung des Plangebietes. Für die Realisierung der Planung ist die Neuaufteilung der Flurstücke entsprechend der geplanten Neubebauung notwendig.

Teil C – Inhalt des Bebauungsplanes

8. Ausgangssituation

Der Aufstellungsbeschluss des Ursprungsplanes wurde 2018 gefasst. Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 12, Allgemeine Wohngebiete zur Schaffung von neuem Wohnraum in der Gemeinde Brüsewitz zu ermöglichen, wurde bisher nicht umgesetzt. An die Gemeinde Brüsewitz ist das Interesse durch einen privaten Investor herangetreten worden, das Plangebiet baulich zu entwickeln. Die Gemeinde ist gewillt, das Baugebiet zeitnah zu realisieren und den erforderlichen ortsnahen Wohnraum für Brüsewitz bereitzustellen.

In den vergangenen Jahren haben sich die Rahmenbedingungen für eine Realisierung des Projektes geändert. Der nördliche Bereich des Plangebietes ist im Ursprungskonzept verkehrlich übererschlossen. Der südliche Bereich ist hingegen nicht vollumfänglich an das Verkehrsnetz angebunden. Die Gemeinde hat daraufhin das Verkehrs- und Erschließungskonzept des Bebauungsplanes überarbeitet. Darüber hinaus wurde das Maß der baulichen Nutzung der Allgemeinen Wohngebiete angeglichen, sodass ähnliche Gestaltungsmöglichkeiten für die künftigen Grundstückseigentümer ermöglicht werden.

9. Begründung der einzelnen Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 vollumfänglich neu gefasst. Nachfolgend werden die Festsetzungen aufgeführt. Dabei wird zwischen den zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) unterschieden. Die textlichen Festsetzungen

sind mit dem Kürzel „TF“ bezeichnet. Die Verwendung des Kürzels dient einer einfachen Unterscheidung zwischen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen.

9.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

9.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Als Baugebiet wird zeichnerisch das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Als Folge der getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden drei Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 3) festgesetzt, die entsprechend unterschiedliche Festsetzungen beinhalten.

Mit der Festsetzung der Bauflächen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohnstandortes geschaffen. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ergibt sich aufgrund der umliegenden und angestrebten Nutzungsmischung: Wohnen und wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen prägen den Standort. Daher sollen die allgemeinen Wohngebiete innerhalb des Plangebietes vorrangig dem Wohnen dienen, aber auch nicht störende gewerbliche oder soziale Nutzungen sollen grundsätzlich angesiedelt werden können. Weitergehende Konkretisierungen der in den Baugebieten zulässigen Nutzungen erfolgen durch textliche Festsetzung.

TF 1.1. *In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 3) werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO als unzulässig erklärt.*

Die Unzulässigkeit der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauGB begründet sich in einem erhöhten Flächenbedarf entsprechender Nutzungen. Darüber hinaus erhöhen solche Nutzungen das Verkehrsaufkommen und stören folglich die Wohnruhe in dem geplanten Wohngebiet. Zudem sieht die Gemeinde eine Entwicklung solcher Nutzungen vorwiegend an günstigeren Standorten im Gemeindegebiet bzw. an Standorten, wo ähnliche Nutzungen bereits vorhanden sind.

TF 1.2. *In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 3) ist die Errichtung von Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.*

Die Nähe zur Landeshauptstadt Schwerin, die seit dem vergangenen Jahr (2024) auch UNESCO-Welterbestadt ist, spielt für den Tourismus eine große Rolle. Die Gemeinde hat sich daher im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes auch mit Ferienwohnungen auseinandergesetzt. Die Gemeinde ist gewillt, das Plangebiet als einen attraktiven Wohnstandort zu entwickeln. Ferienwohnungen würden aufgrund der lediglich zeitweisen Nutzungen einem belebten Wohnquartier entgegenstehen.

9.1.2. Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche auf den Baugrundstücken wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht in Verbindung mit den angedachten Grundstücksgrößen eine dem baulichen Umfeld entsprechende bauliche Ausnutzung der geplanten Baugrundstücke.

9.1.3. Zahl der Vollgeschosse

Für das Plangebiet werden unterschiedliche Zahlen der Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse steht in Verbindung mit den festgesetzten Firsthöhen. Die Gemeinde beabsichtigt ein behutsames Einfügen der geplanten Wohngebäude in den Bestand.

Für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2, die direkt an die vorhandenen baulichen Strukturen angrenzen, ist die Errichtung von einem Vollgeschoss zulässig. Hier orientiert sich die Festsetzung an den bestehenden Einfamilienhäusern, nördlich sowie südwestlich des Plangebietes.

Innerhalb des WA 3 wird die Errichtung von zwei Vollgeschossen, zwingend festgesetzt. Die Festsetzung zur zwingenden Zahl der Vollgeschosse begründet sich in der Schaffung einer möglichst einheitlichen Höhenentwicklung. Die geplanten Baugrundstücke im WA 3 haben vollumfänglich einen Blickbezug zur freien Landschaft. Hier ist die Gemeinde bestrebt, einen größtmöglichen Bezug zur freien Landschaft herzustellen. Mit der maximal festgesetzten Firsthöhe von 10 m wird die Höhenentwicklung wiederum begrenzt, sodass weiterhin ein behutsames Einfügen in den Bestand gewährleistet wird.

9.1.4. Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhen)

Im Ursprungsplan wurde nicht für alle Baugebiete eine Firsthöhe festgesetzt und hier war die festgesetzte Firsthöhe einheitlich. Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Bebauungsplanänderung mit der künftigen Höhenentwicklung des Baugebietes auseinandergesetzt. Für das Plangebiet werden unterschiedliche maximale Firsthöhen festgesetzt. Die festgesetzten Firsthöhen orientieren sich an den vorhandenen Gebäudehöhen der näheren Umgebung.

Die Wohnbebauung unmittelbar nördlich angrenzend weist Firsthöhen um die 8,50 m auf. Die Einzelhausbebauung südöstlich des Plangebietes ist rund 7,50 m hoch. In diesen Bereich grenzen die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 an die vorhandenen Strukturen an. Für das WA 1 wird daher eine maximale Firsthöhe von 8,50 m festgesetzt. Gleiches gilt für das WA 2. Auch hier wird eine maximale Firsthöhe von 8,50 m festgesetzt.

Das Allgemeine Wohngebiet WA 3 erstreckt sich über den südwestlichen Bereich des Plangebietes und hat vollumfänglich einen Blick in die freie Landschaft. Hier möchte die Gemeinde den künftigen Grundstückseigentümern einen größtmöglichen Blickbezug in die freie Landschaft gewähren und gleichzeitig den Gestaltungsspielraum

erhöhen. Um in diesem Bereich eine möglichst einheitliche Dachlandschaft herzustellen und hierbei den künftigen Grundstückseigentümern ausreichend Gestaltungsspielraum zu ermöglichen wird für die Firsthöhe ein Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Für das WA 3 wird eine maximale Firsthöhe von 10 m festgesetzt. Die Mindestfirsthöhe beträgt 7,50 m.

TF 1.3 und 1.4. *Für die Bestimmung der festgesetzten Firsthöhen gilt als unterer Bezugspunkt die mittlere Bestandshöhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche.
Die Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante (oberer Bezugspunkt).*

Bei Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen sind die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Da die Topografie innerhalb des Plangebietes relativ eben ist, orientiert sich der untere Bezugspunkt jeweils auf das überbaute Baugrundstück.

9.2. Bauweise

Für das Baugebiet wird einheitlich die offene Bauweise festgesetzt. Die mit der Bauweise in Verbindung stehende Hausform unterscheidet sich in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 werden als zulässige Hausformen Einzel- und Doppelhäuser sowie und Hausgruppen festgesetzt. Die festgesetzten Hausformen in Verbindung mit der offenen Bauweise orientieren sich an der zulässigen Bauweise des Ursprungsplanes.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 wird in Zusammenhang mit der offenen Bauweise ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern zugelassen. Diese Festsetzung orientiert sich ebenfalls an dem Ursprungsplan.

9.3. Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Bereits im Ursprungsbebauungsplan wurden die überbaubaren Grundstücksflächen über großzügig festgesetzte Baugrenzen bestimmt. Um den künftigen Grundstückseigentümern einen möglichst großen Spielraum in der Gebäudeanordnung auf den angedachten Baugrundstücken zu ermöglichen, werden die Baugrenzen straßenbegleitend fast über die gesamten WA-Flächen festgesetzt. In Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 entsteht so ein verträgliches Maß an überbaubarer Fläche.

9.4. Stellplätze und Nebenanlagen

TF 2.1 *Erforderliche Stellplätze sind auf den jeweiligen privaten Grundstücken zu errichten.*

Die Gemeinde ist bestrebt, die Verkehrsflächen möglichst von ruhendem Verkehr freizuhalten. Die Straßenräume in dem neuen Wohngebiet sollen als geschwindigkeitsreduzierter Bereich hergestellt werden. Denkbar ist die Herstellung als 30er-Zone oder als Spielstraße. Die künftigen Anwohner des Gebietes sollen diesen Bereich nicht nur als Erschließungsraum, sondern auch als Begegnungsraum nutzen. Um diesen Bereich möglichst attraktiv herzustellen und um ein ansprechendes Siedlungsbild zu erzielen, sind die Flächen von parkenden Autos freizuhalten.

TF 2.2 *Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete ist die Errichtung von Pkw-Stellplätzen, Carports, Garagen, Klimaanlage, Wärmepumpen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellflächen für Müllbehälter auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie (bzw. Bestandsstraße „Gartenweg“) und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.*

Die Gemeinde verfolgt mit der Festsetzung das Ziel, ein ansprechendes Siedlungsbild zu schaffen.

TF 2.3 *Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO ist die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und Funkantennen unzulässig.*

Mit der Festsetzung soll eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgeschlossen werden.

9.5. Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan stellt die geordnete verkehrsmäßige Erschließung der vorgesehenen Baugrundstücke dar und sichert gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB die öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Die geplanten Baugrundstücke unmittelbar westlich der „Gartenstraße“ werden über die Bestandsstraße erschlossen.

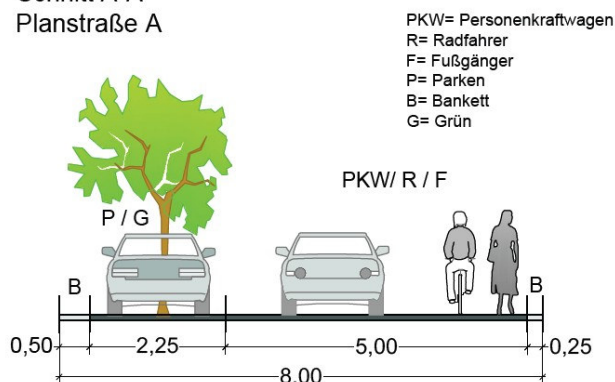
Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 sieht eine Ringerschließung mit Anschluss an den „Gartenweg“ vor. Hierüber werden die künftigen Baugrundstücke erschlossen. Im Nordosten des Baugebietes ist zudem ein 4 m breiter Stichweg vorgesehen, der die zurückgesetzten, künftigen Baugrundstücke erschließen soll. Um den Wohncharakter des Plangebietes zu stärken, wird der Verkehrsraum als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „geschwindigkeitsreduzierter Bereich“ festgesetzt. Die Verkehrsfläche wird mit einer Breite von 8 m hergestellt. Um die Wohnqualität des Plangebietes zu erhöhen, sind innerhalb der Verkehrsfläche 8 Bäume zu pflanzen. Die dargestellten Baumstandorte in der Planzeichnung können entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückszuwegung verschoben werden.

Empfohlener Straßenquerschnitt

Angaben in m

Schnitt A-A

Planstraße A



Straßenquerschnitt der Planstraße A

Für einen möglichen Havariefall wird die vorhandene Zuwegung im Norden des Plangebietes, mit Anschluss an den „Draguner Weg“, verkehrlich ausgebaut. Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg und Zufahrt Garagen“ erhält eine Breite von 8 m und bindet an die geplante Ringstraße an.

Um die zukünftige Wohnqualität des Baugebietes weiter zu fördern, ist der Verkehrsraum von privaten Stellplätzen freizuhalten. Die erforderlichen Stellplätze der künftigen Baugrundstücke sind auf den jeweiligen privaten Grundstücken nachzuweisen.

Im Nordwesten des Plangebietes ist unmittelbar westlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg und Zufahrt Garagen“ eine Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen festgesetzt. Hier ist beabsichtigt, Stellplätze bzw. die mögliche Errichtung von Garagen nicht nur für Anwohner, sondern auch für den Besucherverkehr vorzuhalten. Mit einer fußläufigen Entfernung von maximal rund 250 m zu den geplanten Baugrundstücken erachtet die Gemeinde dies als zumutbar.

Im Geltungsbereich sind Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Dafür können z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine und Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder ein großporiges bzw. offenfugiges (versickerungsfähiges) Pflaster verwendet werden. Damit wird der zusätzliche Versiegelungsgrad auf ein Minimum beschränkt. Die Herstellung von neuen Asphalt- und Betonflächen für Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten soll ausgeschlossen werden.

9.6. Grünordnerische Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind im Teil B – Grundlagen der Planung, unter Punkt 4.6 „Grünordnerische Maßnahmen“ erläutert.

9.7. Örtliche Bauvorschriften

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. In § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) hat das Land Mecklenburg-Vorpommern abschließend definiert, welche örtlichen Bauvorschriften in einen Bebauungsplan aufgenommen werden können. Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen können auf der Rechtsgrundlage des § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V getroffen werden. Von dieser Möglichkeit wird in der vorliegenden 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 Gebrauch gemacht.

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften sind in Anlehnung an die vorhandene Bebauung getroffen worden. Zusammen mit den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sollen die örtlichen Bauvorschriften eine an das städtebauliche Umfeld angepasste Gestaltung der Wohnsiedlung gewährleisten, ohne jedoch die gestalterischen Möglichkeiten zu sehr einzuschränken.

TF 4.1 *In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 3) sind die Hauptdachflächen als Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult- oder Flachdächer zu errichten. Die Errichtung von Pultdächern ist nur zulässig, sofern das oberste Geschoss auf der ausgebildeten Dachfirstseite einen Rücksprung von mindestens 1,50 m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss aufweist. Für die Ausbildung der Hauptdachflächen als Pultdächer sind Dachneigungen bis maximal 18° zulässig. Bei den übrigen Dachformen sind Dachneigungen von 0° bis 45° zulässig. Die Dachneigungen von Nebenanlagen und untergeordneten Dachflächen (Gauben) können abweichen. Die Dacheindeckungen der Gebäude sind frei wählbar, lediglich kupfer-, zink- und bleigedeckte Materialien sind unzulässig.*

Die Festsetzung zur Dachgestaltung spannt einen breiten Gestaltungsbogen, um den künftigen Grundstückseigentümern hier einen gewissen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.

TF 4.2 *Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 3) auf allen Dachflächen generell zulässig, wenn sie in die Dachflächen des Hauptgebäudes sowie des Nebengebäudes / der Nebenanlage integriert oder flachaufliegend sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind nicht zulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.*

Aus energiepolitischen Gründen ist die Errichtung von Solaranlagen auf den Dachflächen der baulichen Anlagen im gesamten Geltungsbereich zulässig. Um eine Blendwirkung für die Nachbarschaft auszuschließen, sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

TF 4.3 *Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter auf der zugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseite ist nicht zulässig.*

Zur Sicherung eines ansprechenden Wohnumfeldes ist die Aufstellung von oberirdischen Gas- oder Ölbehältern auf der zur zugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseite unzulässig.

TF 4.4 *Beleuchtungen auf öffentlichen und privaten Außenflächen sind ausschließlich als LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von maximal 3 000 Kelvin zulässig.*

Bei der Gestaltung von Baugebieten spielt der Natur- und Artenschutz eine immer wichtigere Rolle. Zur Förderung des Natur- und Artenschutzes wird die Farbtemperatur von Außenbeleuchtungen innerhalb des Plangebietes begrenzt.

TF 4.5 *Es wird auf § 84 der Landesbauordnungen M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.*

Die Festsetzung weist auf den Paragraphen zu Ordnungswidrigkeiten der Landesbauordnung M-V hin.

9.8. Hinweise ohne Normcharakter

Bau- und Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- oder Bodendenkmale betroffen. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Der Hinweis dient dazu, die zukünftigen Bauherren auf die Verpflichtungen und Bestimmungen des Denkmalschutzgesetz von Mecklenburg-Vorpommern bei Eingriffen in den Boden aufmerksam zu machen.

Kampfmittel / Altlasten

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Alt-ablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt schädliche Bodenveränderungen oder Altlast

(unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

Die Hinweise dienen dazu, die zukünftigen Bauherren auf mögliche Vorbelastungen innerhalb des Plangebietes aufmerksam zu machen und den Umgang mit solchen im Rahmen der Bauausführung.

Baumschutz

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie Abrissarbeiten von Gebäuden dürfen nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen/Gebäude keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Eine Beseitigung nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutsamem Wert.

Die Hinweise dienen dazu, die zukünftigen Bauherren auf die Verpflichtungen und Bestimmungen des Naturschutzausführungsgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern im Hinblick auf den Baumbestand innerhalb des Plangebietes aufmerksam zu machen.

Bodenschutz

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Grünflächen, insbesondere Gehölze sind während der Hochbaumaßnahmen und Herstellung von Flächenbefestigungen durch einen ortsfesten Bauzaun vor Verdichtung und Verschmutzung zu schützen. Baubeginn anderer Arbeiten ist erst nach Fertigstellung dieses Bauzauns zulässig. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Vorhandene Gebäude, Altanlagen, Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

Die Hinweise dienen dazu, die zukünftigen Bauherren auf die Verpflichtungen und Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes bei Eingriffen in den Boden aufmerksam zu machen.

Kompensationsmaßnahmen

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbliebene Kompensationsdefizit wird durch den Ankauf von Ökopunkten in der betroffenen Landschaftszone ausgeglichen. Das Kompensationsdefizit wird zum Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt. Die Sicherung erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Flächeneigentümer und den Ökokontobesitzern.

Gemäß der Bestimmung der Ökokontenverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÖkoKtoVO M-V) ist für die Inanspruchnahme des Ökokontos die untere Naturschutzbehörde (uNB) nach Satzungsbeschluss über das Abwägungsergebnis zu informieren (Höhe der festgesetzten Kompensationsflächenäquivalente, genaue Benennung des Ökokontos). Nach Satzungsbeschluss wird durch die uNB die Abbuchung der Ökopunkte vom dem jeweiligen Ökokonto vorgenommen bzw. deren Abbuchung veranlasst (siehe § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V).

Die Hinweise dienen dazu, der Gemeinde sowie der unteren Naturschutzbehörde den mit dem Eingriff in Natur und Landschaft verbundenen Ausgleich (Kompensation), der im Umweltbericht genau ermittelt wurde, über den Ankauf von Ökopunkten übersichtlich darzustellen.

Sonstige Hinweise

Die der Satzung zu Grunde liegenden Gesetze, Richtlinien, Erlasse und Verordnungen sind im Fachbereich III des Amtes Lützow-Lübstorf, Dorfmitte 24, 19209 Lützow, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Dieser Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf der Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

10. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch für die bestehenden Nutzungen beachtet werden. Die Gemeinde Brüsewitz hat sich im Rahmen der Aufstellung der Planung mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und die von dem Plangebiet ausgehenden Immissionen auseinandergesetzt.

Das Plangebiet ist unmittelbar von Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte, z. B. zur Erntezeit, sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum von den Anwohnern zu tolerieren.

Nordöstlich, ca. 150 m Luftlinie vom Plangebiet entfernt, befindet sich der Gewerbebetrieb LTA Anlagentechnik. Nordwestlich des Plangebietes, rund 450 m Luftlinie entfernt, befindet sich der Landwirtschaftsbetrieb Agrargenossenschaft Brüsewitz.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde eine Stellungnahme des Ingenieurbüros Horst Hiddemann zu möglichen Geräuschimmissionen, ausgehend von den genannten zwei Betrieben, erarbeitet. Die Ergebnisse sind nachstehend erläutert.

Gemäß dem Ingenieurbüro ist anzunehmen, dass die im Betrieb der LTA Anlagentechnik anfallenden Arbeiten in den dafür vorgesehenen Hallen umgesetzt werden. Im Rahmen einer Begehung des Ingenieurbüros waren keine Arbeiten in den Außenanlagen ersichtlich. Laut Ingenieurbüro Horst Hiddemann sind an Regelarbeitstagen keine außergewöhnlichen Lärmquellen vor Ort festzustellen. Ferner geht das Ingenieurbüro davon aus, dass für den Gewerbebetrieb Baugenehmigungen vorliegen, die Bebauungen in unmittelbarer Nähe zum Immissionsort legitimiert haben. Bezogen auf den Gewerbebetrieb LTA Anlagentechnik kommt das Ingenieurbüro zu dem Ergebnis, dass die Lärmimmissionen ausgehend von dem Betrieb aufgrund der Entfernung zum Plangebiet und der dazwischenliegenden Mischbebauung keine Beeinträchtigungen hervorrufen.

Laut Aussage des Ingenieurbüros Horst Hiddemann betreibt die Agrargenossenschaft Brüsewitz Milchwirtschaft. Die Stallanlagen sind im Jahr 2014 errichtet worden. Eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz liegt vor. Die umliegende Bebauung wurde betrachtet und es ergaben sich keine negativen Auswirkungen. Gemäß dem Ingenieurbüro kommt es durch den landwirtschaftlichen Betrieb aufgrund der Entfernung und der Abschirmung von Bestandsgebäuden zu keinen immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigungen.

Die Gemeinde Brüsewitz kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 keine immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen erforderlich sind.

11. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 beträgt rund 3,4 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m² (gerundet)
Allgemeines Wohngebiet	27 770
Grünflächen	270
Flächen für Garagen	480
Verkehrsflächen	170
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	6 040
Plangebiet, Summe	34 730

Gemeinde Brüsewitz, den

.....
Der Bürgermeister