

GEMEINDE BRÜSEWITZ
KREIS NORDWESTMECKLENBURG

Begründung

zur

1. Änderung der Gemeinde Brüsewitz über die
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
für das Gebiet „Teilbereich Gartenweg“

Brüsewitz, den.....

Siegel

Der Bürgermeister

1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den „Teilbereich Gartenweg“ der Gemeinde Brüsewitz

INHALT

Begründung

0. Allgemeines
1. Territoriale Einordnung
2. Bestand
3. Ver- und Entsorgung
4. Abgrenzung des Geltungsbereiches
5. Grünordnung
6. Umweltbericht

1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den „Teilbereich Gartenweg“ der Gemeinde Brüsewitz

1. Allgemeines

Die Gemeinde Brüsewitz erstellt eine Satzung nach § 34 Abs.4 und 5 BauGB, die für den Ort Brüsewitz, Teilbereich Gartenweg, die Grenzen des Innenbereiches gegenüber dem Außenbereich festsetzt. Die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Teilbereich Gartenweg beinhaltet eine Erweiterung im Sinne § 34 Abs. 4 (3) für den Teilbereich den Straße „Gartenweg“.

Da der Innenbereich nach Maßgabe des § 34 Abs. 1 BauGB grundsätzlich bebaubar ist, werden sich mit der Aufstellung der o.g. Satzung Bauanträge und Entscheidungen zu Bauvoranfragen eindeutiger und schneller regeln lassen. Dies gilt ebenso für die Erweiterung der bebaubaren Bereiche.

Die Satzung wird auf der Rechtsgrundlage des gültigen BauGB vom 27. August 1997 einschließlich der rechtsgültigen Änderungen erarbeitet. Sie leitet sich aus dem im Entwurf vorliegenden Flächennutzungsplan der Gemeinde ab. Die Ortslage von Brüsewitz für den Bereich Gartenweg ist hier als Wohnbaufläche festgesetzt.

Des Weiteren rundet die Gemeinde den Bereich am Gartenweg, der nur einseitig bebaut ist mit einer beidseitigen Bebauung ab. Die Bebauung endet vor einer Drainageleitung mit Schacht.

1. Territoriale Einordnung

Die Gemeinde Brüsewitz mit ihren Orten Brüsewitz, Gottmannsförde, Groß Brütz und Herren Steinfeld, liegt an der südlichen Grenze des Landkreises Nordwestmecklenburg. Das Gemeindegebiet grenzt unmittelbar an das der Stadt Schwerin. Die Entfernung von Brüsewitz nach Schwerin beträgt 12 km. Brüsewitz gehört verwaltungsmäßig zum Amt Lützwow - Lübstorf . Die Entfernung zum Amtssitz beträgt ca. 6 km.

Die Bundesstraße B104 Schwerin Lübeck führt durch das Gemeindegebiet. Außerdem verbinden die Kreisstraße K 28 und K26 die Orte in der Gemeinde untereinander. Von Ost nach West quert die Eisenbahnlinie Schwerin – Gadebusch –Rehna, mit Halt in Groß Brütz, das Gemeindegebiet. Die Gesamtfläche der Gemeinde umfasst ca. 2.988 ha.

Die Einwohnerzahl von Brüsewitz (einschl. aller Ortsteile) beträgt 31.12.2005 2381 EW (Quelle: Statistisches Landesamt).

1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den „Teilbereich Gartenweg“ der Gemeinde Brüsewitz

2. Bestand

Entsprechend dem Regionalen Raumordnungsprogramm für die Planungsregion Westmecklenburg ist die Gemeinde Brüsewitz als Nachbargemeinde dem Ordnungsraum der Stadt Schwerin zugeordnet.

Brüsewitz liegt an der nordwestlichen Siedlungsachse (Schwerin – Lankow / Friedrichstal-Lützow). Siedlungsschwerpunkt ist neben dem ländlichen Zentralort Lützow als Achsendpunkt die Gemeinde Brüsewitz für Gewerbe und Wohnen. Als Grünzäsuren dienen der Friedrichstaler Forst und der Rosenower Forst.

Teilflächen der Gemeinde Brüsewitz befinden sich im Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege – dem LSG Stepenitztal, die bebauten Ortslagen sind hiervon ausgenommen. Ebenso sind Teilbereiche des Gemeindegebietes von Brüsewitz, wie Gottmannsförde und Herren Steinfeld dem Fremdenverkehrsentwicklungsraum „Schweriner Seengebiet“ zugeordnet.

Brüsewitz ist entstehungsgeschichtlich ein Gutsweiler - ein Gutshof mit Herrenhaus, Wirtschaftsgebäuden und Park, ergänzt durch Anwesen der Häusler und Landarbeiter (Katen und Schnitterkasernen). Reste dieser Siedlungsform, die in Mecklenburg Vorpommern sehr verbreitet ist, sind noch heute ablesbar.

Bedingt durch die weitere Entwicklung entstand aus dem Gutsweiler und Straßendorf eine allmählich gewachsene größere Flächensiedlung. Querstraßen wie der Gartenweg oder die Neue Straße verdichten die Bebauung stetig.

Der Bereich Gartenweg stellt die südwestliche Begrenzung der Ortslage dar. Die Gebäude entstanden aus der jüngeren Zeit, ab 1970.

Neben den trauf- und giebelseitig zur Straße stehenden Einfamilienhäusern, die eingeschossig mit Satteldach sind, existiert im nördlichen Teil ein viergeschossiger Wohnblock. Alle Grundstücke verfügen über seitliche oder rückwärtige Nebengebäude und Hausgärten. Nordwestlich des Gartenweges bildet eine Baumreihe den Übergang zum Landschaftsraum.

Im Bereich der Bestandsbebauung befindet sich ein Bodendenkmal. Dieses in der Planzeichnung I gekennzeichnete Bodendenkmal wurde nachrichtlich übernommen und deren Veränderung oder Beseitigung nach §7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§6(5) DSchG m-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den „Teilbereich Gartenweg“ der Gemeinde Brüsewitz

3. Ver- und Entsorgung

Im Amtsbereich Lützow - Lübstorf obliegt dem Zweckverband Radegast die Versorgung für die Medien Trinkwasser und Abwasser.

3.1 Wasserversorgung

Brüsewitz ist an das Zentrale Trinkwasserversorgungsnetz über das Wasserwerk Groß Brütz angeschlossen. Weiter Anschlüsse sind gesichert:

Trinkwasseranschlüsse sind im Bereich Gartenweg Nr. 8 -14 bereits auf die gegenüberliegende Seite herausgelegt. Im übrigen Bereich sind Straßenaufbrüche zur Herstellung von Anschlüssen erforderlich.

3.2 Abwasserbeseitigung

Der Ortsteil Brüsewitz ist an die zentrale Abwasserentsorgung über die Kläranlage im Ort angeschlossen. Damit besteht Anschlusszwang. Weiter Anschlüsse sind gesichert.

3.3 Niederschlagswasser

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit dezentral und erlaubnisfrei auf den Grundstücken zu versichern und dafür die Versiegelung auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken, oder als Brauchwasser wieder zu verwenden.

Nachweislich nicht versickerungsfähiges oder nicht anderweitig verwertbares Niederschlagswasser ist vorgereinigt und nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde der örtlichen Vorflut zuzuleiten. Dabei ist zu beachten, dass verunreinigtes Oberflächenwasser (dazu gehören Verkehrsflächen) Abwasser darstellen und Einschränkungen bezüglich seiner Ableitung und Behandlung im Trinkwasserschutzgebiet (Zone III A und B) bestehen.

Bei Vorhandensein einer Straßentwässerung ist der Anschluss der Dachentwässerung nur mit Zustimmung des Betreibers zulässig.

Die Beantragung muss vom Grundstückseigentümer für eine Einleitung oder Versickerung vorgenommen werden.

Die Vorflut für das Gebiet bildet das Gewässer 163.1/07. Vorflutbereiche sind von Bepflanzungen freizuhalten.

3.4 Telekommunikation

Der Planbereich befindet sich im Telekommunikationsliner der Deutschen Telekom und wird durch die Telekom versorgt.

3.4 Elektroenergieversorgung:

Für die Versorgung mit Elektroenergie ist die WEMAG AG zuständig. Die vorhandene Trafostationen im Ort versorgen die Anwohner und Einrichtungen über 20 KV-Freileitungen und Niederspannungskabel mit Elektroenergie. Weitere Anschlüsse sind gesichert.

1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den „Teilbereich Gartenweg“ der Gemeinde Brüsewitz

Neuanpflanzungen sind mit einem Mindestabstand von 1 m der zu erwartenden Baumwurzeln zum Erdkabel auszuführen.

3.5 Gasversorgung

Der Ort wird mit Erdgas über den Versorgungsträger eon-Hanse versorgt. Weitere Anschlüsse sind gesichert. Der Bauausführende hat vor Beginn von Bauarbeiten einen Auftrageschein bei eon-Hanse zu beantragen.

3.6 Feuerlöschwasserversorgung

Die Absicherung der Löschwasserversorgung erfolgt über die Löschwasserteiche.

4 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Teilbereich Gartenweg in der Ortslage Brüsewitz definiert sich als Ansammlung von Gebäuden mit gewissem Gewicht und organischer Siedlungsstruktur.

Die Gemeinde hat in ihrem Flächennutzungsplan eindeutig die Flächen dem Innen- oder Außenbereich zugeordnet, damit ist für die vorhandene Bebauung der Bereich nach §34 BauGB festgelegt. Die Ergänzung des Geltungsbereiches ist ebenso im Flächennutzungsplan dem Innenbereich zugeordnet.

Der Ortsbereich weist eine im Zusammenhang geprägte Dorfstruktur auf, die über die, Satzung städtebaulich vervollkommen werden kann. Die vorhandene Bebauung hat solchen Umfang erreicht, dass eine Fortentwicklung angemessen erscheint und damit die Ergänzung der vorhandenen Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB rechtfertigt.

Der durch überwiegende Wohnbebauung geprägte Innenbereich wird durch die vorhandene Satzung klargestellt und die Erweiterung entlang des Gartenweges definiert. Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend vorgeprägt. Die weitere Entwicklung des einseitig bebauten Gartenwegs ist als besonders angemessen zusehen.

Die Erschließung sowohl aus Verkehrssicht als auch für die Wasserver- und Abwasserentsorgung bzw. Energieversorgung ist dabei gesichert. Die Leitungen liegen bereits im Gartenweg und so ist auch diese Erweiterung besonders verträglich.

Die Entwicklung als mögliche Abrundung des nach §34 BauGB Abs. 4 Nr.3 innerhalb des bebauten Gebietes ist als angemessen zu betrachten.

Für diesen Bereich sind neben der öffentlichen Zuwegung auch Elektroenergie, Wasserversorgung und zentraler Abwasseranschluss vorhanden.

5 Grünordnung

Für die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Teilbereich Gartenweg ist ein Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2a BauGB erstellt worden. Dieser ist ebenso Teil der Begründung(6. Umweltbericht).

Kurzdarstellung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen :

- Maßnahme 1:

Entlang der Grundstücksgrenze westlich zum Acker soll eine zweireihige Strauchpflanzung erfolgen, die gleichzeitig als Windschutz für die geplante Bebauung fungiert. Diese Pflanzung erfolgt auf den privaten Grundstücken und wird bereits bei dem Verkauf der Grundstücke mit vereinbart. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

- Maßnahme 2:

Auf den privaten Grundstücken sind pro Grundstück jeweils 3 hochstämmige Bäume zupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sorten sind der Pflanzliste (Inhaltliche Festsetzungen) zu entnehmen.

- Maßnahme 3:

Um den Ausgleich sicherzustellen werden entlang des Weges von Groß Brütz und Neu Wandrum auf den südlichen Seite mit einer Baumreihe bepflanzt. Dieser Bereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches -Gartenweg- (Planzeichnung I). Unter Berücksichtigung der vorhandenen Freileitung sind in dem ausgewiesenen Abschnitt insgesamt 75 Stück Hochstämme zu pflanzen. Es ist dort die Wildbirne vorgesehen und diese Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.