

GEMEINDE BRÜSEWITZ
KREIS NORDWESTMECKLENBURG

Begründung

zur

Satzung über die 1. Änderung der
Ergänzungssatzung der
Gemeinde Brüsewitz für das Gebiet
„Ortsbereich „Herrren Steinfeld“

Brüsewitz, den.....

Siegel

Der Bürgermeister

INHALT

Begründung

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

1. Änderung der Ergänzungssatzung für den
„Ortsbereich Herren Steinfeld“ der Gemeinde Brüsewitz“

1. Allgemeines

Die Gemeinde Brüsewitz erstellt eine Satzung nach § 34 Abs.4 und 5 BauGB, die für den Ort Brüsewitz, Ortsbereich Herren Steinfeld, die Grenzen des Innenbereiches gegenüber dem Außenbereich festsetzt. Die 1. Änderung der Ergänzungssatzung für den Ortsbereich Herren Steinfeld beinhaltet eine Reduzierung der Innenbereichsflächen gemäß §34 Abs. 1 BauGB.

Die Abgrenzung der Innenbereichsflächen wurde damals sehr großzügig vorgenommen und suggeriert dem Bürger, dass die „hintern“ Bereiche bebaubar sind. Dies soll nun nach vermehrten Nachfragen der Bürger eindeutig geklärt werden. Die Bebauung in den hinteren Grundstücksbereichen soll so ausgeschlossen werden und somit kann keine 2. Reihe Bebauung mehr möglich werden.

Auf die Baugrenzen wurde weitestgehend verzichtet, da die Bebauung eindeutig nach §34 Abs. 1 BauGB geregelt ist. Zum heutigen Zeitpunkt sind nur 2 größere Baulücken vorhanden, die Baugrenzen erforderlich machen.

Im süd-östlichen Ortsbereiche wurde der Geltungsbereich erweitert. Die wurde nötig, da zum damaligen Zeitpunkt eine schlechte Kartengrundlage vorhanden war. Die bereits damals vorhandenen Gebäude befanden sich nicht im Geltungsbereich. Dies soll durch die 1. Änderung korrigiert werden.

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 Herren Steinfeld ist hier als Wohnbaufläche festgesetzt.

Da es sich um eine Reduzierung einer bestehenden Satzung handelt wird auf einen Umweltbericht und eine Bilanzierung nach § 2 (4) und § 2a BauGB verzichtet.

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 Lützow - Lübstorf . Die Entfernung zum Amtssitz beträgt ca. 6 km.

Der Ortsteil Herren Steinfeld liegt östlich des Hauptortes Brüsewitz und grenzt an die Stadtgrenzen der Landeshauptstadt Schwerin.

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.

Herren Steinfeld wird durch die Kreisstraße 28 über Gottmannsförde mit dem Hauptort Brüsewitz verbunden.

1. Änderung der Ergänzungssatzung für den
„Ortsbereich Herren Steinfeld“ der Gemeinde Brüsewitz“

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

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 Vorsorgebereich für Naturschutz und Landschaftspflege – dem LSG Stepnitztal, die bebauten Ortslage Herren Steinfeld ist hiervon ausgenommen. Ebenso sind Teilbereiche des Gemeindegebietes von Brüsewitz, wie Gottmannsförde und Herren Steinfeld dem Fremdenverkehrsentwicklungsraum „Schweriner Seengebiet“ zugeordnet - die Ortslage Herren Steinfeld zählt ebenso dazu.

Herren Steinfeld wird durch die Kreisstraße 28 über Gottmannsförde mit dem Hauptort Brüsewitz verbunden.

Der Ortsbereich Herren Steinfeld bildete sich um den ehemaligen Standort des Gutshauses. Alleebäume weisen auf den ehemaligen Standort hin.

Im Bereich der Dorfstraße ist eine verdichtete Bebauung vorhanden. Sie ist charakteristisch mit Doppelhäusern und Krüppelwalmdächern bebaut. Der Dorfanger, die Schafskoppel und der Warnitzer Weg sind vordringlich mit Einzelhäusern bebaut. Dort befinden sich noch einzelne Baulücken. Im südlichen Ortsbereich befindet sich die Bushaltestelle um die sich zwei größere Baulücken gruppieren.

3. Ver- und Entsorgung

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

3.1 Wasserversorgung

Herren Steinfeld ist an das zentrale Trinkwasserversorgungsnetz über das Wasserwerk Groß Brütz angeschlossen.

3.2 Abwasserbeseitigung

Der Ortsteil Herren Steinfeld ist an die zentrale Abwasserentsorgung über die Kläranlage Brüsewitz angeschlossen. Damit besteht Anschlusszwang.

1. Änderung der Ergänzungssatzung für den
„Ortsbereich Herren Steinfeld“ der Gemeinde Brüsewitz“

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.

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.

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.

3.5 Gasversorgung

Der Ort wird mit Erdgas über den Versorgungsträger eon-Hanse versorgt.

3.6 Feuerlöschwasserversorgung

Die Absicherung der Löschwasserversorgung erfolgt über die Löschwasserteiche.

4 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Ortsbereich Herren Steinfeld 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. Das Gebiet wird als WA gemäß §4 BauNVO ausgewiesen.

Der Ortsbereich weist eine im Zusammenhang geprägte Dorfstruktur auf, die über die, Satzung städtebaulich vervollkommen werden kann.

Der durch überwiegende Wohnbebauung geprägte Innenbereich wird durch die vorhandene Satzung klargestellt und die Erweiterung im Bereich der Bushaltestelle definiert. Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend vorgeprägt.

1. Änderung der Ergänzungssatzung für den
„Ortsbereich Herren Steinfeld“ der Gemeinde Brüsewitz

Die Entwicklung als mögliche Abrundung des nach §34 BauGB Abs. 4 Nr.3 innerhalb des bebauten Gebietes, ist bereits in der rechtsgültigen Satzung vorhanden und ist als angemessen zu betrachten. Zusätzliche Bauflächen gegenüber der bestehenden Satzung werden nicht ausgewiesen.