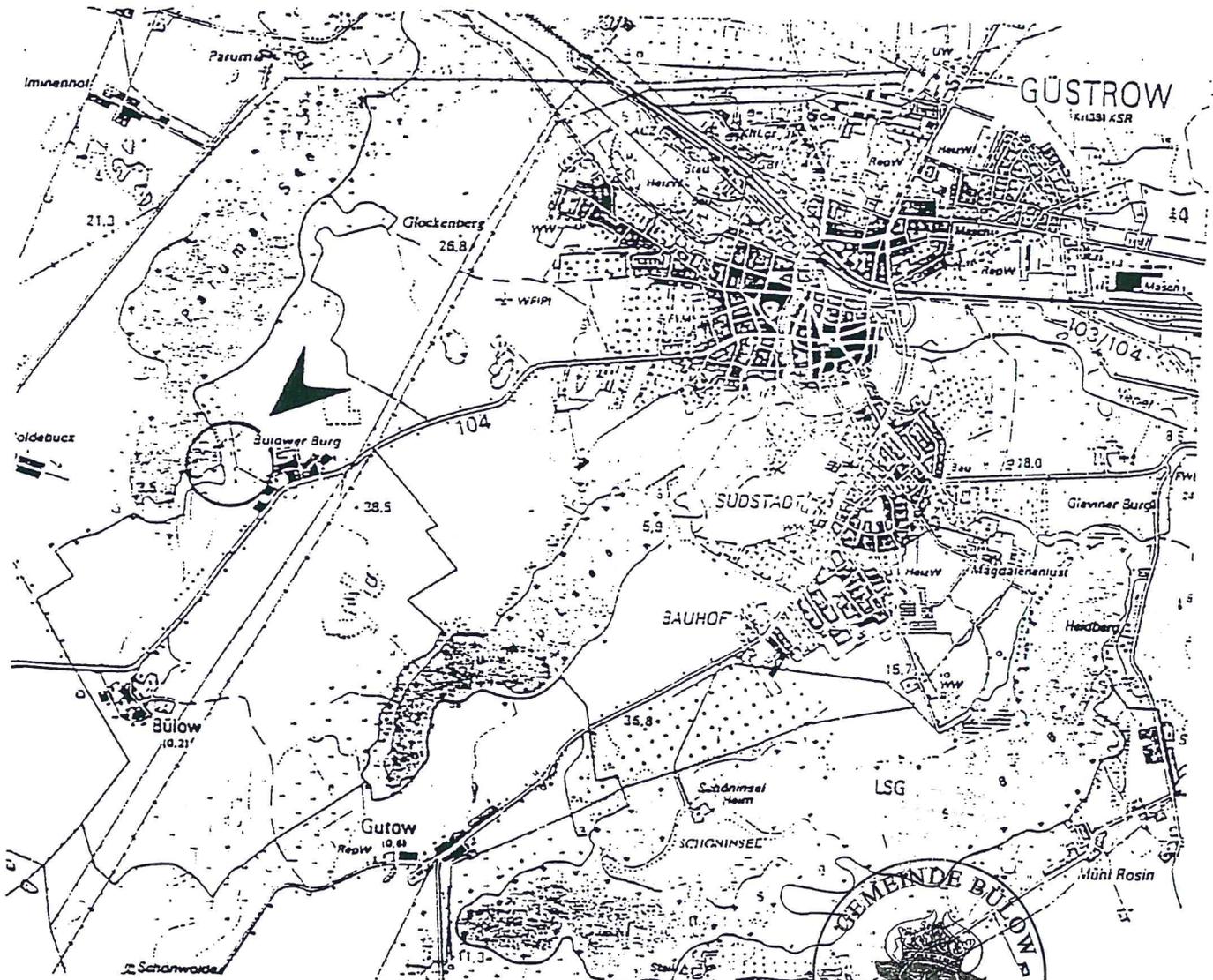


# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2.2

Gemeinde Bülow, Landkreis Güstrow  
Wochenendhaussiedlung „Brunnen II“



Anlegungs-exemplar

ausgelegt vom 16.08.1999

bis 31.08.1999

Übersichtsplan M 1:50000

*Frank Si*

Planungsstand Juli 1999

*Frank Si*

Neue MEBAU - Stadtentwicklungs- und Wohnungsgesellschaft m.b.H.

Werderstr. 99

19055 Schwerin

Tel. 0385/59224-0

Fax. 0385/552984



## Inhaltsverzeichnis

für die Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 2.2 der Gemeinde Bülow,  
Landkreis Güstrow - Wochenendhaussiedlung "Brunnen II"

---

	Seite
1. Lage des Plangebietes	1
2. Rechtsverhältnisse	1
3. Grundlagen des Bebauungsplanes	1
4. Bestandsaufnahme	2
a) Naturräumliche Gegebenheiten	
b) Baubestand im Plangebiet	
c) Grundbesitz	
d) Grünbestand	
5. Planungsanlaß	4
6. Planungsgrundgedanke	4
7. Inhalt des Bebauungsplanes	4
8. Flächenbilanz	5
9. Ver- und Entsorgung des Plangebietes	6
a) Wasserversorgung	
b) Schmutzwasserbeseitigung	
c) Beseitigung des Oberflächenwassers	
d) Versorgung mit Elektroenergie	
e) Gasversorgung	
f) Fernmeldeversorgung	
g) Abfallentsorgung	
10. Verkehrliche Erschließung	7
11. Bodenordnung	8
12. Beschluß über die Begründung	8
13. Arbeitsvermerke	8

## 1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt westlich der Ortslage Bülower Burg und wird begrenzt:

- im Norden durch das Flurstück 40/9 der Flur 1, Gemarkung Bülower Burg mit den Resten einer ehemaligen Ausflugsgaststätte
- im Osten durch den Brunnenweg und die Grenze der Gemarkung Bülow bzw. das neuerrichtete Wohngebiet Bülow, Brunnenweg 07-36
- im Süden durch die Grenze der Gemarkung Bülow bzw. eine Feldhecke mit angrenzendem Weideland
- im Westen durch die ca. 40 - 80 m breite Uferrandzone des Parumer Sees und eine Wiese.

Das Plangebiet umfaßt die Flurstücke 40/10 - 40/44 der Flur 1, der Gemarkung Bülower Burg mit einer Fläche von ca. 1,73 ha.

Das Plangebiet wird als Wochenendhaussiedlung genutzt.

## 2. Rechtsverhältnisse

Ein Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet und rechtsgültige Bebauungspläne für den Geltungsbereich liegen nicht vor.

## 3. Grundlagen des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.2 der Gemeinde Bülow wurde von der Gemeindevertretung am 14.11.1995 (Beschluß Nr. 16/95) für die Bungalowsiedlungen Brunnen I und Brunnen II beschlossen. Diese Begründung umfaßt den Teil Wochenendhaus-siedlung Brunnen II.

Als Kartengrundlage dient die Abzeichnung der Skizze zur Grenz-niederschrift vom 17./18.10.1994, Maßstab 1:500, die durch das Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Gerhard Kruse, Pinneberg, erstellt wurde.

Als Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.2, Teil Brunnen II, gelten:

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl I 1997 S. 2041 ff)
- b) Baunutzungsverordnung - BauNVO vom 23. Januar 1990 (BGBl I S. 132), in der Fassung des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466)
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl I 1991 S. 58)
- d) Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3)

#### 4. Bestandsaufnahme

##### a) Naturräumliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet gehört zur landschaftsräumlichen Einheit des Bützow-Güstrower Beckens, das sich beiderseits der mittleren Warnow und der oberen Recknitz in NW-Mecklenburg erstreckt und folgende Gegebenheiten aufweist:

- Oberflächengestalt: Der im Süden liegende Wall der inneren Endmoräne löst sich hier in einzelne SSW-ONO verlaufende Höhengebiete auf. Dazwischen liegen beckenartige Bildungen, von Seen und Flußläufen durchzogen, zu denen der Parumer See mit einer Fläche von ca. 210 ha gehört. Morpholog. Formentyp: Glaziales Beckengebiet.
- Boden: Wechselnd, meist nährstoffreich. Sandiger Lehm mit örtlichen Sandflächen. Moore um die Seen.

Bodentyp: Schwach bis mäßig, gebleichte Waldböden vorherrschend. Organische Naßböden im Beckeninnern.

Bodengüte: Ackerwertzahlen 35 - 56

Hydrologie: Seeflächen stark in Verlandung begriffen.

Mittlerer Grundwasserstand: In den Niederungen oberflächennah.

Klima: Im Beckeninnern geringere Niederschlagshöhe als auf den Randgebieten. Starke Nebelbildungen, die teilweise die fehlenden Niederschläge ersetzen. Die Tieflagen weisen Früh- und Spätfröste auf.

- Jahresniederschlag: < 550 - 600 mm

- Temperatur: Jahresmittel 7,5 - 8°

Vegetation: Natürliche Waldgesellschaften: Baltischer Buchen-Mischwald, in den Tälern Erlenwald.

b) Baubestand im Plangebiet

Die ca. 1972 errichtete Wochenendhaussiedlung erstreckt sich über einen nach Westen zum Parumer See hin abfallenden Hang. Der Höhenunterschied bewegt sich zwischen 12 - 15 m bei der terrassenförmig in 3 Reihen angeordneten Bebauung südlich des Brunnenweges. Die 12 Einzel- und 8 Doppelhäuser haben unter Ausnutzung der Geländesituation teilweise ein Untergeschoß angeordnet, das z.T. als Garagen, Geräteräume oder zusätzliche Wohnfläche genutzt wird. Westlich des Brunnenweges befinden sich 4 Doppelhäuser an einem mäßig abfallenden Hang.

Der formell und materiell legal errichtete Gebäudebestand an Wochenendhäusern steht unter Bestandsschutz.

Die Grundflächen der Wochenendhäuser, die als verputzte Mauerwerksbauten mit Pultdächern errichtet wurden, bewegen sich überwiegend zwischen 36 und 44 m<sup>2</sup>. Von den 32 Wochenendhäusern überbauen 8 Häuser mehr als 50 m<sup>2</sup> Grundfläche.

Die Grundstücksflächen liegen zwischen 286 und 920 m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Grundstücksfläche beträgt 463 m<sup>2</sup>.

Am Westrand des Plangebietes befinden sich überdachte private Stellplätze, die auch als Bootsliegeplätze genutzt werden.

c) Grundbesitz

Die Wochenendhausgrundstücke sind Privateigentum. Der vom Brunnenweg abzweigende Haupterschließungsweg ist Gemeindeeigentum. Der davon abzweigende Stichweg ist gemeinsames Eigentum der angrenzenden Grundstücke.

d) Grünstrukturen

Die nicht überbauten Flächen der Privatgrundstücke sind als Grünflächen angelegt. Sie sind mit einem schützenswerten Bestand an Laub- und Nadelgehölzen ausgestattet, der sich seit Bestehen der Anlage entwickelt hat. Darüber hinaus sind in der Anlage Ziersträucher, Obstgehölze und zahlreiche nichteinheimische Koniferen vorhanden. Die Einfriedungen bestehen überwiegend aus geschnittenen Hecken, aus Stützmauern und Zäunen.

## 5. Planungsanlaß

Für das bestehende Wochenendhausgebiet soll ein rechtsgültiger Bebauungsplan aufgestellt werden, um Erweiterungs- und Modernisierungsmaßnahmen in einem sinnvollen Maß zu ermöglichen, da das Plangebiet zum Teil in der Gewässerschutzzone gem. § 7 Abs. (1) des 1. NatSchG M-V vom 10.01.1997 gelegen ist. Aufgrund des geforderten Anschlusses der Wochenendhäuser an die Ortsentwässerung der Gemeinde Bülow soll den Eigentümern die Möglichkeit gegeben werden, Küchen- und Sanitärbereiche auf einen angemessenen Standard zu bringen. Das läßt sich bei den kleineren Häusern teilweise nur über eine Erweiterung realisieren.

## 6. Planungsgrundgedanke

In der Karte Erstes Landesraumordnungsprogramm ist die Gemeinde Bülow als Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung ausgewiesen.

Der vorliegende Bebauungsplan wird unter Zugrundelegung des Planungsgrundsatzes der Beachtung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege aufgestellt:

- Verbesserung der ökologischen Verhältnisse des Parumer Sees durch den Anschluß der Wochenendhaussiedlung an das zentrale Abwassernetz der Gemeinde Bülow
- Erweiterung und damit zusätzliche Flächenversiegelung nur in eingeschränktem Maß
- keine Versiegelung vorhandener Verkehrswege
- Erhalt und Schutz des vorhandenen Gehölzbestandes, der der GehölzschutzVO des Landkreises Güstrow unterliegt
- Nachträgliche Versiegelungen von Wegen und Plätzen auf den Privatgrundstücken nur mit wasserdurchlässigen Materialien.

## 7. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan weist ein Sondergebiet - Wochenendhaussiedlung nach § 10 BauNVO aus. Eine Nutzung als ständiger Wohnsitz wird ausgeschlossen.

Die maximale Grundfläche eines Wochenendhauses wird mit 70 m<sup>2</sup> festgesetzt. Vorhandene Terrassen und Dachvorsprünge werden auf die Grundfläche des Wochenendhauses angerechnet.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen gekennzeichnet, die sich im unmittelbaren Bereich der vorhandenen Wochenendhäuser befinden.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Auf die überbaubare Fläche werden die Grundflächen der Wochenendhäuser, befestigte Wege, Terrassen, Geräteschuppen und Stellplätze angerechnet.

Im Plangebiet ist ein Vollgeschoß zugelassen.

Vorhandene Stellplätze können mit Überdachungen versehen werden, wenn sie berankt oder mit einem Gründach versehen werden.

Die vorhandenen und festgesetzten Verkehrsflächen im Plangebiet sorgen für eine angemessene Erschließung der Grundstücke.

Auf den Grundstücken vorhandene und punktuell erfaßte Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Sie unterliegen den Bestimmungen der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Güstrow vom 31.05.1996.

Bei Baumaßnahmen sind die Vorschriften der DIN 18920 zu berücksichtigen, um den Gehölzbestand nicht zu gefährden.

#### 8. Berücksichtigung der Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 10 - 18 BNatSchG und § 1 1. NatSchG M-V wird im Rahmen des Bebauungsplanes wie folgt berücksichtigt:

**Der vorhandene legal errichtete Bestand an Wochenendhäusern liegt mit seinen überbauten Grundflächen überwiegenden Teil zwischen 36 und 44 m<sup>2</sup>.**

**Von den insgesamt 32 Wochenendhäusern haben 8 Häuser Grundflächen von mehr als 50 m<sup>2</sup> überbaut, so daß zusätzliche Versiegelungen zwischen 20 m<sup>2</sup> und 34 m<sup>2</sup> je Grundstück möglich werden. Damit sind gem. § 1 Abs. (1) Nr. 11 des 1. NatSchG M - V die geplanten Eingriffe naturschutzrechtlich nicht bedeutsam.**

Mit dem Bebauungsplan wird eine Ersatzmaßnahme festgesetzt bei Überbauung von Grundflächen ab 10 m<sup>2</sup>. Durch den Verursacher sind auf dem betroffenen Grundstück standortgerechte, einheimische Bäume oder Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Bäume: 1 Baum je 10 m<sup>2</sup> der Art:  
Vogelkirsche (Prunus avium)  
Eberesche (Sobur aucuparia)  
Birke (Betula pendula)

Qualität und Größenbindung: Hochstämme 2 x v, 10 - 12 cm  
Stammumfang mit 3-jähriger Anwuchspflege.

Sträucher: je m<sup>2</sup> 1 Strauch der Art:  
Hartriegel (Cornus sanguinea)  
Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)  
Heckenkirsche (Lonicera xylorum)  
Schneeball (Viburnum opulus)  
Heckenrose (Rosa canina)

Qualität der Ersatzmaßnahmen anhand des hessischen Bilanzierungsverfahrens:

Ausgleichswertigkeit : Garten mit 20 Wertepunkten / m<sup>2</sup>

Eingriff auf 10 m<sup>2</sup> : 20 Pkt. x 10 m<sup>2</sup> = 200 Punkte Werteverlust

Ausgleich : Pflanzung von einem Baum mit 31 Pkt./  
6 m<sup>2</sup>  
= 186 Wertepunkte, damit ist der  
Ausgleich gegeben.

Pflanzung von Sträuchern mit 27 Pkt./m<sup>2</sup>  
10 m<sup>2</sup> Pflanzung = 270 Wertepunkte,  
damit ist der Ausgleich gegeben.

## 9. Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 2, Wochenendhaussiedlung "Brunnen II",  
umfaßt eine Fläche von 1,73 ha, die sich wie folgt zusammensetzt:

- Wochenendhausgrundstücke : 14.822 m<sup>2</sup> = 85,7 %

- Verkehrsflächen incl.  
Stellflächen : ca. 2.468 m<sup>2</sup> = 14,3 %

davon Privateigentum : 959 m<sup>2</sup>

Gemeinde-  
eigentum : ca. 150,9 m<sup>2</sup>

---

gesamt : ca. 17.290 m<sup>2</sup> = 100 %  
=====

## 10. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

### a) Wasserversorgung

Die Wochenendhaussiedlung "Brunnen II" ist in die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Bülow, die von einem Brunnen in der Ortslage Bülower Burg erfolgt, eingebunden. Der Übergabeschacht befindet sich auf dem Grundstück des Wochenendhauses Nr. 1. Die Weiterverteilung in der Wochenendhaussiedlung erfolgt in Eigenverantwortung der Wochenendhauseigentümer.

Neuanschlüsse haben direkt an das Versorgungsnetz der Gemeinde zu erfolgen. Der Anschluß ist mit der WAZ abzustimmen.

### b) Schmutzwasserbeseitigung

Die zentrale Ortsentwässerung der Gemeinde Bülow verläuft im Bereich des gemeindeeigenen Verkehrsweges der Wochenendhaussiedlung Brunnen II. Ungefähr 1/3 der Wochenendhäuser sind bereits an den öffentlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen.

In Grundlage der Forderungen der Unteren Wasserbehörde und des STAUN Rostock ist die gesamte Wochenendhaussiedlung an das öffentliche Entsorgungsnetz anzuschließen. Der Anschluß ist mit dem WAZ abzustimmen.

### c) Beseitigung des Oberflächenwassers

Von Dächern und befestigten Flächen anfallendes Regenwasser wird örtlich versickert. Eine direkte Einleitung in den Parumer See ist unzulässig.

### d) Versorgung mit Elektroenergie

Die Gemeinde Bülow wird durch ein örtliches Versorgungsnetz mit elektrischer Energie versorgt. Die Wochenendhaussiedlung Brunnen I ist in dieses Netz eingebunden. Alle der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind verkabelt. Der Hauptverteiler befindet sich auf dem Grundstück des Wochenendhauses Nr. 1.

### e) Gasversorgung

Die Gemeinde Bülow wird durch einen Konzessionsvertrag mit der Rheingaz Nord GmbH mit Gas versorgt. Ein Ausbau des Versorgungsnetzes bis zur Wochenendhaussiedlung kann bei Bedarf erfolgen.

f) Fernmeldeversorgung

Das Telekom-Versorgungsnetz ist bis zum Neubaugebiet Bülöw, Am Brunnenweg 07-36, neu verlegt worden. Eine Einbeziehung der Wochenendhaussiedlung Brunnen I wird bei entsprechendem Antrag vorgesehen.

g) Abfallentsorgung

Die Entsorgung der Abfallcontainer erfolgt regelmäßig durch die Städtereinigung West. Der Standplatz für die Müllcontainer ist mit Sträuchern oder einer berankten Pergola einzugrünen.

11. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrsmäßige Anbindung erfolgt über die B 104 und den davon abzweigenden Brunnenweg. Der nördliche Teil der Bebauung des Plangebietes liegt direkt am Brunnenweg, während die 3-reihig angeordnete Hangbebauung über einen gemeindeeigenen Stichweg und einen davon abzweigenden Privatweg erschlossen wird.

Die Erschließungswege sind unbefestigt und sollen so erhalten bleiben.

Die Stellplätze befinden sich generell auf den Grundstücken bzw. einer überdachten Stellplatzanlage mit 14 Stellplätzen am Westrand des Plangebietes. Im Anschluß daran werden zusätzlich 6 Stellplätze für Besucher ausgewiesen. Die Stellplätze sind unbefestigt oder so anzulegen, daß die Wasserdurchlässigkeit des Bodens erhalten bleibt (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen). Die Stellplätze können mit Überdachungen ausgebildet werden.

Garagen sind nicht zugelassen.

12. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren nach BauGB ist nicht erforderlich.

13. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeinde-  
vertretung der Gemeinde Bülow am 21.07.99

Bülow, den 21.07.99

Gemeinde Bülow

*F. Frank*  
Bürgermeister



14. Arbeitsvermerke

Aufgestellt durch die

Neue MEBAU - Stadtentwicklungs- und  
Wohnungsbaugesellschaft mbH Mecklenburg

Aufgestellt am : 15.07.1997

ergänzt/geändert: Januar 1998