

**Begründung zur
Satzung
der Gemeinde Gülzow, Kreis Güstrow
über
die Festlegung und Abrundung der im
Zusammenhang bebauten Ortsteile

- Ortslage Boldebuck -**

Inhalt

1. Rechtsgrundlagen
2. Geltungsbereich
3. Bestandsbeschreibung und Planungsziel
4. Einzelfragen der Planung
5. Ver- und Entsorgung

1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Gülzow beabsichtigt, die gewachsene Siedlungsstruktur in der Ortslage Boldebuck zu erhalten und qualifiziert weiterzuentwickeln.

Auf der Grundlage des § 34, Absatz 4, Pkt. 1 und 3 BauGB und des § 4, Absatz 2a, BauGB-MaßnahmenG wurde deshalb durch die Gemeindevertretung am 24.08.1993 die Aufstellung einer Satzung zur Festlegung und Abrundung von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen für die Ortslage Boldebuck beschlossen.

Durch diese Satzung werden die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (BauGB, § 34, Abs.4, Pkt.1) festgelegt, sowie einzelne Außenbereichsgrundstücke bzw. Teile davon zur Abrundung mit einbezogen (BauGB, § 34, Abs.4, Pkt.3, BauGB-MaßnahmenG § 4, Abs. 2a)

Damit soll die Rechtsgrundlage für zukünftige Bauvorhaben, Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (BauGB, § 34, Abs.1), und eine Grundlage für die geordnete bauliche Dorfentwicklung geschaffen werden.

Da die Satzung vorrangig dazu dienen soll, den bestehenden Wohnraumbedarf der Bevölkerung zu decken, ist das Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) anwendbar.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung betrifft die Ortslage Boldebuck der Gemeinde Gülzow.

Die Lage des Ortsteils im Gemeindegebiet kann dem Übersichtsplan 1 : 50.000 und der Geltungsbereich der Satzung der Planzeichnung 1 : 4.000 entnommen werden.

Von der Satzung zur Festlegung/Abrundung des Ortsteiles Boldebeck direkt betroffen sind die Flurstücke

23/2, 22, 40/3, 25, 26, 27, 28,
29, 30/1, 30/2, 34, 35/2, 37/2, 37/4, 38 und 39
der Flur 2, Gemarkung Boldebeck, Kreis Güstrow.

Davon sind zur Zeit die Flurstücke

23/2, 40/3, 25, 26, 28,
29, 37/2, 37/4 und 38 bebaut.

Die Flurstücke 27, 34 und 39 sind Straßen bzw. Wege.

3. Bestandsbeschreibung und Planungsziel

Die Gemeinde Gülzow liegt im westlichen Teil des Kreises Güstrow.

Durch den Sitz des "Landesamtes für Umwelt und Natur" und der "Landesforschungsanstalt für Landwirtschaft und Fischerei" ist die Gemeinde von überregionaler Bedeutung. Diese wird durch die Ansiedlung der "Agentur für nachwachsende Rohstoffe" weiter verstärkt.

Der Ortsteil Boldebeck befindet sich im südlichen Teil des Gemeindegebietes. Er ist mit 285 Einwohnern nach dem Hauptort Gülzow zweitgrößter Ort der Gemeinde Gülzow. Boldebeck ist ca. 1 km von der südlich verlaufenden B 104 entfernt und wird durch eine Kreisstraße verkehrstechnisch erschlossen.

Boldebeck wurde 1333 als Bauerndorf erstmalig genannt.

Es stellt sich seit dem 18. Jahrhundert als typisches Rittergutsdorf dar.

Nach dem Verkauf durch die Familie von Bülow befand es sich bis 1945 im Besitz derer von Schaumburg-Lippe.

Bis in die 60iger Jahre unseres Jahrhunderts bestand es nur aus der Gutsanlage im Westen und den an einer annähernd geraden Achse nach Osten angeordneten Katen samt den dazugehörigen Stallungen.

Siedlungsstruktur

Bis nach dem 2. Weltkrieg war Boldebeck ein reines Gutsdorf. Mit dem Aufbau einer Saatzuchtstation entstanden südlich der alten Ortslage mehrere zweigeschossige Wohnblocks und ein Lehrlingswohnheim.

Diese Entwicklung hat eine dreifach gegliederte Ortsstruktur geschaffen.

1. Im Westen befindet sich das ehemalige Gut mit den Stallungen,

Wirtschaftsgebäuden, der Gärtnerei und dem Gutshaus.

Dem um ca. 1800 entstandenen Gutshaus vorgelagert befindet sich der wahrscheinlich um die gleich Zeit angelegte Gutspark. Dieser ist sehr stark ortsbildprägend und bestimmt zusammen mit den Wirtschaftsgebäuden wesentlich die Gesamtansicht des Ortes.

2. Östlich der Gutsanlage befinden sich die Häuser und Katen der ehemaligen Gutsbeschäftigten. Sie sind in Form eines Straßendorfes entlang einer, in west- östlich verlaufenden Dorfstraße (Seebergstraße) angelegt. Die Wohngebäude sind traufseitig angeordnet und weisen z.T.

Längen bis ca. 30 m auf. Die rechtwinklig dazu angeordneten Wirtschaftsgebäude / Scheunen treten aus der Flucht der Wohnhäuser hervor und gliedern die Anlage. Diese Gebäude sind nur noch zum Teil erhalten. Auch von den beiden, am Ortsausgang stehenden Scheunen, die den Eindruck eines Eingangstores erwecken, befindet sich eine in einem bedenklichen Zustand.

Einige Gebäude, darunter die alte um 1911 erbaute Schule, säumen die Hauptstraße.

3. Im südlichen Bereich befinden sich die o. g. zweigeschossigen Wohnblocks, das Lehrlingswohnheim und das Gebäude der Saatzuchtstation

mit verschiedenen Wirtschaftsgebäuden, teils ein- teils zweigeschossig, die in Abständen von den 60iger bis in die 80iger Jahre gebaut wurden.

Die Gebäude repräsentieren den Baustil dieser Jahre.

Dieser Bereich setzt sich räumlich und gestalterisch deutlich von dem alten Dorfteil ab. Am Bülower Weg wurden in den 70iger Jahren zwei Eigenheime mit flachen Walmdächern errichtet.

Ein Flächennutzungs- und ein Bebauungsplan liegt bisher für den Bereich Boldebuck nicht vor.

Die Satzung soll dazu beitragen die bestehende Siedlungsstruktur in ihrer Erscheinung zu erhalten und die Rechtsgrundlage für künftige Bauvorhaben schaffen.

Die Ausweisung von Bauflächen ist insbesondere für den privaten Wohnungsbau dringend erforderlich. Zur Zeit liegen nach Angabe der Gemeindeverwaltung in der Gemeinde Gülzow fast 100 Wohnungs- und Bauanträge vor. Durch die weitere Entwicklung der "Landesforschungsanstalt für Landwirtschaft und Fischerei" und des Aufbaus der "Agentur für nachwachsende Rohstoffe" ist ein weiterer Anstieg zu erwarten.

Einzelfragen der Planung

Art und Maß der Baulichen Nutzung

Das Dorfgebiet wird, der vorhandenen Struktur folgend, in 2 Gebiete unterschiedlicher baulicher Nutzung gegliedert (§ 34 Abs. 4, Satz 3 BauGB). Die Gutsanlage einschließlich Gärtnerei wird als Wirtschaftsbereich in die Satzung nicht einbezogen.

Das Gebiet A umfaßt die ehemals zum Gut gehörenden Katen in der Seebergstraße und an der Hauptstraße, weiterhin den Bereich am Bülower Weg an dem sich schon zwei neue Eigenheime befinden.

Die Ausweisung als reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) dient der Erhaltung der historischen Struktur und der Entwicklung der Wohnqualität. Dorftypische Nutzungen wie Nutzgärten und nichtgewerbliche Tierhaltung werden damit nicht ausgeschlossen. Die Zahl der Vollgeschosse ist den vorhandenen Gebäuden entsprechend auf 1 zu begrenzen.

Die Mehrzahl der Abrundungsflächen sind dem Gebiet A zuzuordnen und dienen der Flächenbereitstellung für den privaten Wohnungsbau. In der Seebergstraße wird in Verlängerung der Flucht der rechtsseitig (südlich) vorhandenen Wohnbebauung eine Fortführung (Ausstülpung) festgesetzt.

Der geforderte Abstand von 50 m zum ökologisch wertvollen Biotop im Osten wird eingehalten. Aus dem gleichen Grund ist eine Festsetzung der linksseitigen (nördlichen) Bebauung nicht möglich.

Das Gebiet B umfaßt die zweigeschossigen Wohnblocks, den Saatzuchtbetrieb und das ehemalige Lehrlingswohnheim. Es ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen (§ 4 BauNVO). Die gewerbliche Nutzung soll mit der Ausnahme einer eventuellen Umnutzung und Erweiterung der vorhandenen Gebäude nicht ausgedehnt werden.

Der Sportplatz, als wichtige dörfliche Freizeitanlage, wird in die Satzung einbezogen und ausgewiesen.

Baugestalterische Festsetzungen

Um sicherstellen zu können, daß sich zukünftige Gebäude in das Ortsbild einfügen und nur ortstypische Bau- und Gestaltungsmerkmale verwendet werden, werden besonders für Gebiet A baugestalterische Festsetzungen in

die Satzung aufgenommen, zum Beispiel sind die Dachneigung und die Dachform geregelt, um zu verhindern, daß landschafts- und ortsuntypische Dächer errichtet werden.

Auch die Gestaltung der Außenwände wurde für Gebiet A in Anlehnung an die z.T. noch vorhandenen ziegelsichtigen Bauten festgesetzt.

Die baugestalterischen Festsetzungen sind jedoch nicht so restriktiv, daß sie gravierend in die Planungsfreiheit der Grundstückseigentümer eingreifen werden.

§ 34 Abs. 1 ist jedoch stets zu wahren, dh. Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind u. a. nur dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

5. Ver- und Entsorgung

Der Ortsteil Boldebuck ist an die zentrale Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. Sie wird durch den Wasser- und Abwasserzweckverband Güstrow betrieben. Regenwasser wird auf den Grundstücken versickert bzw. in vorhandene Vorfluter eingeleitet.

Die Energieversorgung erfolgt über die WEMAG Schwerin.

Die Müllentsorgung ist durch den Kreis Güstrow geregelt und wird durch die Städtereinigung West durchgeführt.

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt durch die Kreisstraße und vorhandene kommunale Straßen und Wege.

Die Gemeindevertretung hat die Begründung am gebilligt.

Gülzow, den1993

.....

Der Bürgermeister

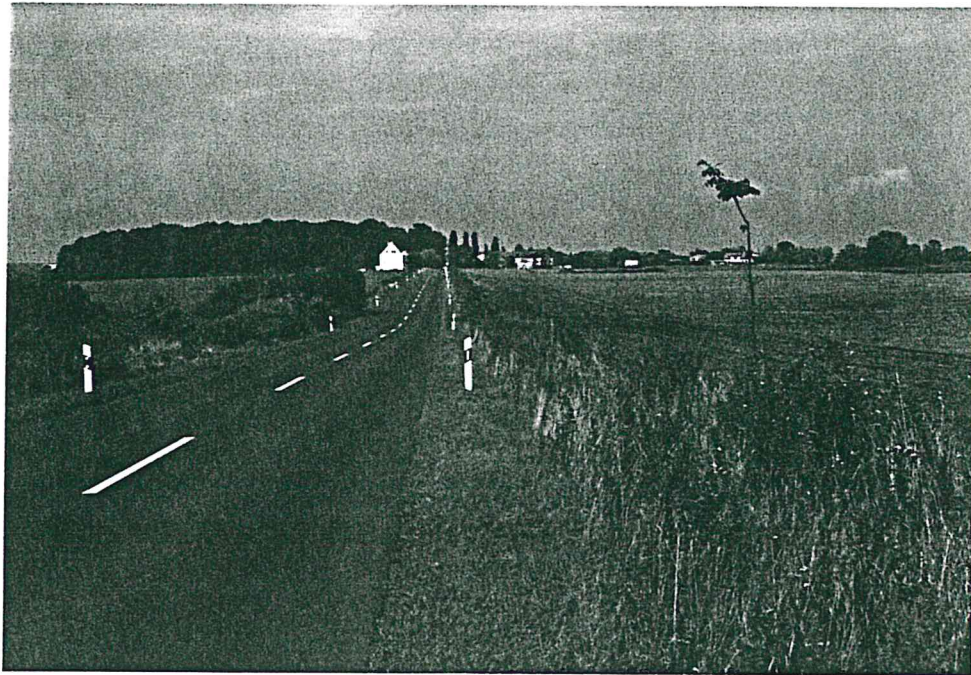


Abb. 1
Blick auf die Ortslage Boldebeck aus südlicher Richtung,
rechts der Gutspark.



Abb. 2
Wohnblocks aus den 60iger Jahren

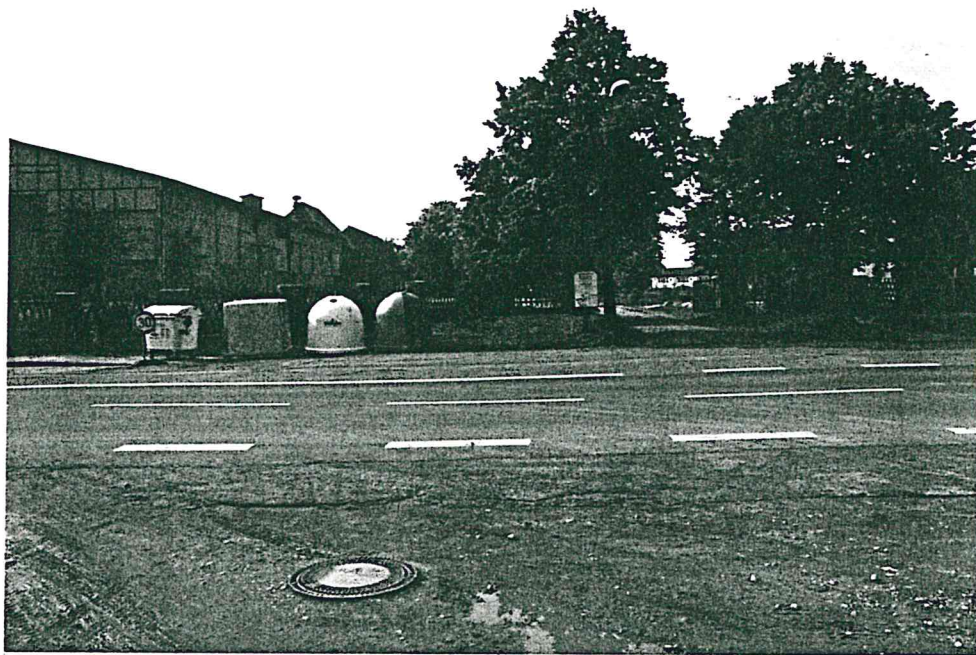


Abb. 3
Einfahrt zum Gutshof



Abb. 4
Altes Gutshaus



Abb. 5
Wirtschaftsgebäude zum Teil ungenutzt

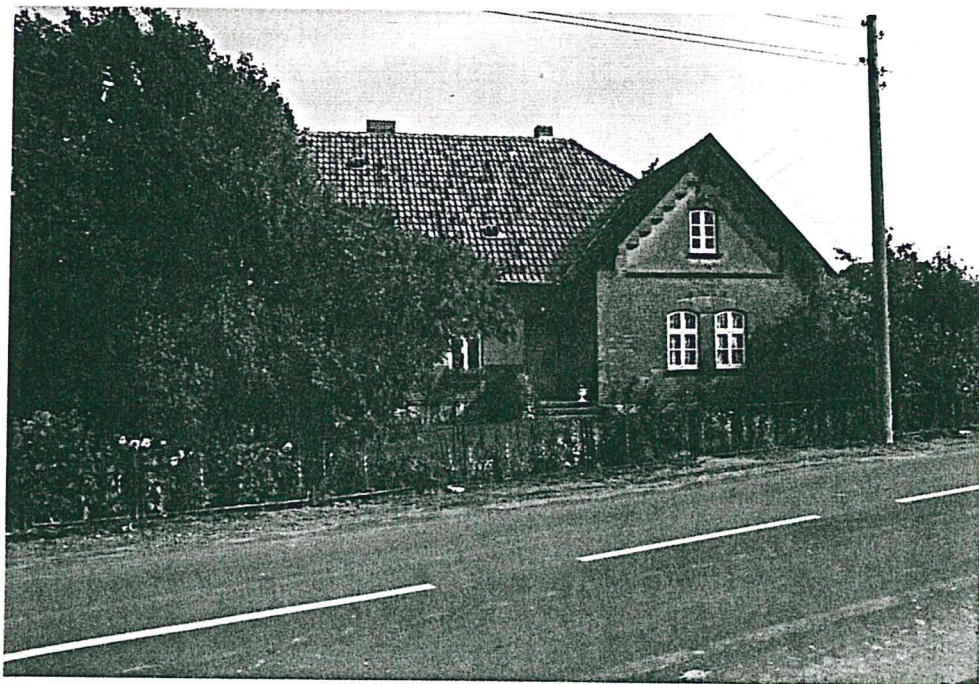


Abb. 6
Ehemalige Schule



Abb. 7
Ehemalige Gutskaten in der Seebergstraße

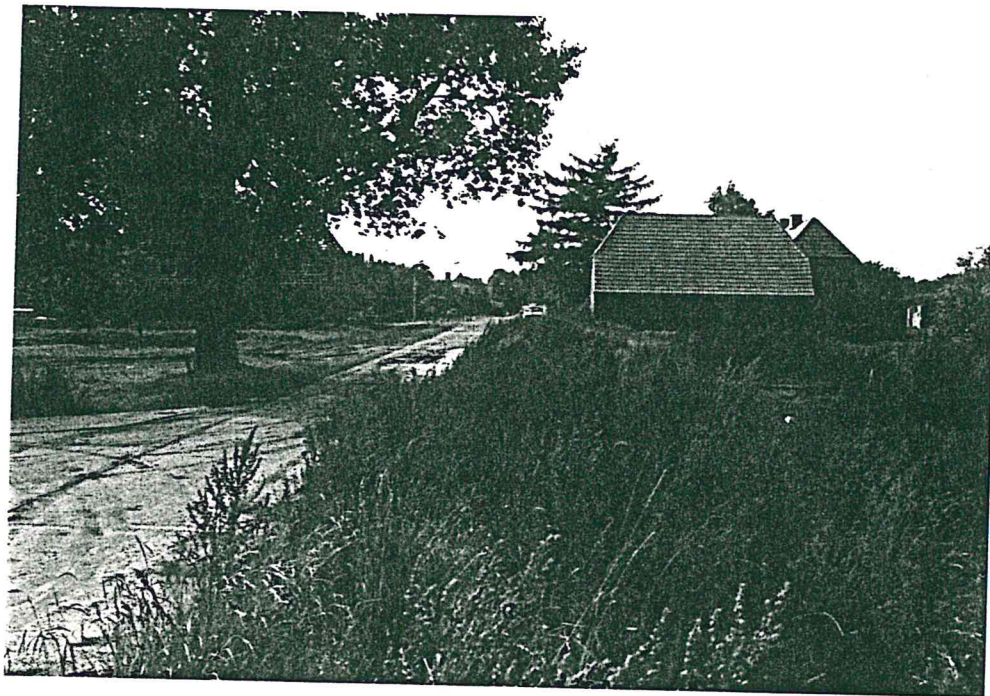


Abb. 8
Dorfende Seebergstraße