

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung der Gemeinde Gülzow,

Kreis Güstrow

über den Bebauungsplan Nr. 2

“Wiesenheim”

in Parum

Inhalt

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

1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Bülow beabsichtigt auf der Grundlage von §§ 2, 8, 9 und 10 BauGB für den Bereich der Bungalowsiedlung in Parum einen B-Plan aufzustellen.

Der B-Plan trägt die Bezeichnung - B-Plan Nr. 2 "Wiesenheim" in Parum - .

Die Aufstellung ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in der Bungalowsiedlung erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Für die Gemeinde Gülzow liegt ein gültiger Flächennutzungsplan vor. Die Bungalowsiedlung am Parumer See wurde darin als Sondergebiet, das der Erholung dient, ausgewiesen.

Ziel des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde Gülzow vom 16.12.1999 ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Ordnung für die Bungalowsiedlung, gelegen nord-nordwestlich des Parumer Sees, südlich der Ortslage Parum und östlich der Kreisstraße K 12 in Parum.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes (gem. § 1 Abs. 4 und 5 BauGB) erfolgt entsprechend den Grundsätzen der Bauleitplanung die u.a. die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Berücksichtigung der Belange von Sport, Freizeit und Erholung fordern und in Verbindung mit § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) demgemäß ein entsprechender Ausgleich für die geplanten Eingriffe planungsrechtlich festzuschreiben ist.

2. Geltungsbereich

Die Gemeinde Gülzow umfaßt die Orte Gülzow, Boldebeck, Parum, Wilhelminenhof und Langensee.

Die Ortslage Parum liegt im Nordosten des Gemeindegebietes.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 2 liegt süd südöstlich der Ortslage, unmittelbar am Parumer See.

Im Bereich des B-Planes grenzen die Gemarkungen Parum Flur 1 sowie Wilhelminenhof Flur 1 und 2 aneinander.

Der Geltungsbereich des B-Planes umfaßt folgende Grundstücke:

Gemarkung Parum, Flur 1

8/19, 71, 74, 75/1, 75/2, 75/3, 75/4, 75/5, 75/6, 75/7, 57/8, 75/9, 75/10, 76/1, 76/2, 76/3, 76/4, 76/5, 76/6, 76/7, 76/8, 76/9, 76/10, 76/11, 76/12, 76/13, 76/14, 76/15, 76/16, 76/17, 76/18, 76/19, 76/20, 76/21, 76/22, 76/23, 77/1, 77/2, 77/3, 77/5, 77/6, 77/7, 77/8, 77/9, 77/10, 77/11, 77/12, 77/13, 77/14, 77/15, 77/16, 77/17, 77/18, 77/19, 77/20, 77/21, 77/22, 77/23, 77/24, 77/25, 77/26, 77/27, 78/1, 78/2, 78/3, 78/4, 78/6, 78/7, 78/8, 78/9, 78/10, 78/11, 78/12, 78/13, 78/14, 78/15, 78/16, 78/17, 78/18, 78/19, 78/20, 78/21, 78/22, 79/1, 79/2, 79/3, 79/4, 79/5, 79/6, 80/1

Gemarkung Wilhelminenhof, Flur 1

57/2, 57/3, 57/4, 57/5, 57/6, 57/7, 57/8, 57/9, 57/10

Gemarkung Wilhelminenhof, Flur 2

1/1, 1/2, 1/3, 1/4

Die Mehrzahl der Grundstücke sind mit Bungalows bebaut.

Die Flurstücke 75/5, 76/4, 76/10, 76/11, 76/18, 77/8, 77/13, 77/16, 77/20, 77/25, 78/4, 78/6, 78/21, 78/16, 80/1, tlw. 71, tlw. 77/5, tlw. 78/1 Flur 1 Gemarkung Parum, 57/9, tlw. 57/10 Flur 1, tlw. 1/1 Flur 2

Gemarkung Wilhelminenhof sind Wege.

Flurstück 1/1 umfaßt die Fläche des Parumer Sees mit den angrenzenden Uferbereichen.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,3 ha. Er grenzt im Norden und Westen an Acker- und Wiesenflächen, im Süden an die Uferzone des Parumer Sees und im Osten an eine kleine Halbinsel.

Die Lage des Plangebietes in der Ortslage kann dem Übersichtsplan M 1:5.000 und der Geltungsbereich des B-Planes der Planzeichnung M 1:500 entnommen werden.

3. Bestandsbeschreibung

Die Gemeinde Gülzow ist dem Amt Steintanz-Warnowtal zugeordnet. Sie liegt ca. 8 km westlich der Kreisstadt Güstrow.

Zur Gemeinde gehören die unter 2. genannten Orte bzw. Ortsteile.

Hauptort der Gemeinde ist Gülzow.

In der Gemeinde leben ca. 1065 Einwohner davon in Parum 75.

Die Lage des Geltungsbereiches wurde unter 2. beschrieben.

Die Bungalowsiedlung wurde in Etappen von 1972 bis 1974 errichtet.

Die Besitzer sind im Bungalowsiedlung "Wiesenheim" e.V. organisiert.

Insgesamt stehen auf dem Gelände 54 Bungalows. Davon sind 24 Doppelbungalows

Die Gebäude wurden in einer einheitlichen Grundform mit ca. 7,0 x 5,00 m Grundfläche und einem flachen Pultdach mit mehr oder weniger großen Dachüberständen massiv errichtet. Alle Bungalows sind mit einer Terrasse ausgestattet. Viele davon sind überdacht.

Nach der politischen Wende wurde die Fläche parzelliert und an die Bungalowbesitzer verkauft.

Die Bungalows werden als Wochenendhäuser genutzt.

Im nördlichen Teil des Gebietes befindet sich ein gemeinschaftlich genutzter Lager- und Abstellschuppen.

Die Grundstücke wurden der Nutzung entsprechend gestaltet und bepflanzt.

Das Gelände ist eben bis flach geneigt.

Der maximale Höhenunterschied beträgt im südlichen Teil ca. 2,0 m.

Im südlichen Teil des Plangebietes wurde durch das Landesamt für Bodendenkmalpflege ein Bodendenkmal angezeigt.

In diesem Bereich wurden steinzeitliche Flintwerkzeuge sowie slawische und frühdeutsche Keramikreste nachgewiesen.

4. Planungsziel

Eine Erweiterung der nunmehr ca. 25 Jahre alten Bungalow - Ferienhaussiedlung ist nicht geplant. Jedoch entsprechen der Zuschnitt und die Größe der Bungalows häufig nicht mehr den heutigen Nutzungsansprüchen. Besonders die mit dem geplanten Anschluß an die zentrale Abwasserentsorgung möglichen Modernisierungen der Sanitärbereiche läßt den Wunsch nach baulichen Änderungen und Erweiterungen der Grundfläche der Bungalows zum Beispiel durch Einbeziehung der Terrassenfläche in den Wohnraum entstehen.

Anliegen der Gemeinde ist die Erhaltung und behutsame Entwicklung der Bungalowsiedlung, auch unter Berücksichtigung des Regionalen Raumordnungsprogramms (Fremdenverkehrsschwerpunktraum). Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen durch die Aufstellung des B-Planes geschaffen werden.

5. Einzelfragen der Planung

Die Bungalowsiedlung ist vorhanden, eine Erweiterung ist nicht geplant.

Durch den B-Plan soll gewährleistet werden, dass der vorhanden Gesamteindruck erhalten bleibt, an den vorhandenen Gebäuden aber bauliche Veränderungen im Interesse der Nutzung als Ferienhäuser vorgenommen werden können.

Bauliche Nutzung

Das Gebiet wird als Sondergebiet, das der Erholung dient festgesetzt.

Präzisiert als Wochenendhausgebiet.

Die Bungalowsiedlung ist besonders im Zentrum relativ dicht bebaut.

Die maximal mögliche Grundfläche der Ferienhäuser wird daher auf 60 m² begrenzt.

Auf Grund der Eigenart des Gebietes sind überdachte Terrassen in die Grundfläche einzubeziehen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 begrenzt, ein Dachausbau in Bezug auf den vorhandenen Bestand ausgeschlossen.

Die vorhandene Dachform ist im Grundsatz beizubehalten. Die vorhandenen flachen Pultdächer werden im Interesse einer Höhenbegrenzung durch die Möglichkeit eines flachen, einfachen Satteldaches ergänzt.

Neu zu errichtende Einfriedungen werden in der Höhe auf 1,30 m begrenzt.

Verkehrsanlagen

Der von der Kreisstraße kommende, das Plangebiet von Nordwest nach Südost querende und zur Badestelle auf der Halbinsel weiterführende Hauptweg ist der einzige öffentliche Weg.

Durch Begrenzung des Kraftfahrzeugverkehrs auf die Anlieger aus der Bungalowsiedlung wird eine Verkehrsberuhigung erreicht.

Die Durchgängigkeit für Fußgänger und Radfahrer bleibt gewährleistet.

Ein Fahren mit Kfz bis zur Badestelle und Parken im unmittelbaren Uferbereich wird somit ebenfalls ausgeschlossen.

Eine Parkfläche für Besucher wird am Eingang des Plangebietes festgesetzt.

Alle anderen Wege befinden sich in gemeinsamen Besitz der Eigentümer der über den jeweiligen Weg erreichbaren Grundstücke.

Durch gegenseitige Geh- Fahr- und Leitungsrechte ist die dauerhafte Zugänglichkeit zu sichern.

Ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht besteht weiterhin für den am westlichen Rand über Flurstück 57/10 verlaufenden Weg sowie vor den Flurstücken 1/2, 1/3 und 1/4.

Durch ein Wegerecht zu Gunsten der Gemeinde Gülzow und der Siedlung "Wiesenheim" e.V. Parum für den über die Flurstücke 57/10 und 57/9 führenden Weg ist die öffentliche Zugänglichkeit des sogenannten "Hafens" am Parumer See gewährleistet.

Um die Flächenversiegelung zu begrenzen wird für die Wege eine wassergebundene oder wasserdurchlässige Befestigung festgesetzt.

6. Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung der Bungalowsiedlung erfolgt über die zentrale Wasserversorgung in der Ortslage Parum.

Die Gemeinde Gülzow ist Mitglied im Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Güstrow, Bützow, Sternberg.

Die Betriebsbesorgung erfolgt durch die EURAWASSER Mecklenburg GmbH.

Abwasser

Das anfallende Abwasser wird gegenwärtig noch in abflußlosen Gruben gesammelt und abgefahren. Ein Anschluß an die in der Ortslage Parum vorhandene, ebenfalls durch die EURAWASSER Mecklenburg GmbH betriebene zentrale Abwasserentsorgung ist in den nächsten drei Jahren zu realisieren.

Regenwasser

Das von den Dachflächen anfallende Regenwasser wird über vorhandene Rohrleitungen in die natürliche Vorflut abgeleitet.

Das parallel zum Weg verlaufende Flurstück 269 stellte ursprünglich einen Graben dar. Durch Verrohrung und Verfüllung wurde es in die Nutzung durch die Bungalowbesitzer einbezogen. Da diese Leitung auch der Vorflut von Flächen jenseits der Kreisstraße dient, ist sie durch Leitungsrechte zu sichern.

Feuerlöschwasser

Die Löschwasserversorgung erfolgt aus dem Parumer See.

Elektroenergie

Die Energieversorgung erfolgt durch die WEMAG Schwerin.

Für die Bungalowsiedlung gibt es einen Anschluß der WEMAG. Die Bungalowsiedlung "Wiesenheim" e.V. Parum tritt als gemeinsamer Kunde auf.

Telekommunikation

Die Bungalowsiedlung "Wiesenheim" ist nicht an das Kabelnetz der Deutschen Telekom angeschlossen. Durch die Möglichkeiten der Mobiltelefone ist ein Anschluß durch den Verein z.Zt. auch nicht geplant.

Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt.

Müllentsorgung

Der im Plangebiet anfallende Müll ist dem Landkreis Güstrow als entsorgungspflichtige Körperschaft zu überlassen.

7. Grünordnung

Die Bungalowsiedlung existiert seit ca. 25 Jahren. Die Grundstücke wurden durch die Eigentümer entsprechend der Ansprüche eines Erholungsgrundstückes begrünt, so dass ein, einem abwechslungsreichen Hausgarten vergleichbarer Biotoptyp entstanden ist.

Änderungen an diesem sind durch die Aufstellung des B-Planes nicht zu erwarten.

Die Gültigkeit der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Güstrow wird daher abweichend von § 26 (1) Nr. 5 LNatGM-V für das Plangebiet festgesetzt.

Durch die Begrenzung der Grundfläche der Ferienhäuser auf max. 60 m² unter Einbeziehung der überdachten Terrassenflächen werden Erweiterungen der Gebäude überwiegend über schon befestigten Flächen erfolgen, so dass sich keine Änderungen in der Bilanz Ist - Plan ergeben.

Für Erweiterungen über die befestigte Fläche hinaus wird eine Ausgleich durch die Pflanzung von Bäumen oder Sträuchern festgesetzt. Dieser Ausgleich muß grundstücksbezogen erfolgen, da keine Aussage getroffen werden kann, ob, wann und auf welchem Grundstück Änderungen am Gebäude vorgesehen sind.

Durch das Forstamt Güstrow wird der im Nordosten und Südosten an den Geltungsbereich angrenzende Bestand an Weichlaubhölzern als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG) beurteilt. Die Mehrzahl der Bungalows befindet sich dazu innerhalb eines Abstandes von 50 m.

Auf der Grundlage des Paragraphen 20 Satz 2 LWaldG wurde ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung gestellt und gemeinsam mit dem Forstamt eine Abstandslinie festgelegt, die außerhalb der geplanten Baugrenze verläuft.

Eine Ausnahme bildet Bungalow Nr. 22. Baumaßnahmen die über den Bestandsschutz hinausgehen erhalten hier keine Zustimmung.

Januar 2001

Gemeindevertretung hat die Begründung am 15.02.01 gebilligt.

Gülzow, den 27.06....2001

