B E G R Ü N D U N G

**zur Satzung der Gemeinde Gülzow,
Kreis Güstrow
über die Entwicklung und Ergänzung
des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles**

- P a r u m -

Inhalt

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

1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Gülzow beabsichtigt die gewachsene Siedlungsstruktur in der Ortslage Parum zu erhalten und entsprechend der neuen Nutzungsansprüche zu entwickeln.

Auf der Grundlage des § 34 Abs. 4, Punkt 2 und 3 BauGB wurde deshalb durch die Gemeindevertretung die Aufstellung einer Satzung zur Entwicklung und Ergänzung beschlossen.

Parum weist eine lockere Bebauung auf, die für viele kleine Ortslagen in Mecklenburg typisch ist.

Baurechtlich wird sie deshalb durch den Landkreis Güstrow zur Zeit als Splittersiedlung im Außenbereich betrachtet.

Im vorliegenden, am 03.03.1999 genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Gülzow ist der Bereich der Ortslage als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Ziel der Satzung ist es, im Bereich der Ortslage auf der Grundlage des F-Planes klare Abgrenzungen des Innenbereiches festzulegen um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

(§ 34 BauGB Abs. 4 Satz 1 Nr. 2)

Eine Fläche am südlichen Dorfausgang die im F-Plan nicht als Baufläche dargestellt ist, wird im Interesse der Abrundung der Ortslage auf Grund der bestehenden einreihigen Straßenbebauung in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen. (§ 34 BauGB Abs. 4 Satz 1 Nr. 3)

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

Die Satzung dient dazu den Eigenbedarf in der Gemeinde zu decken und die geordnete Entwicklung in der Ortslage Parum zu sichern.

2. Geltungsbereich

Die Satzung umfaßt das Gebiet der Ortslage Parum.

Die Lage von Parum im Gemeindegebiet Gülzow kann dem Übersichtsplan M 1 : 50.000 und der Geltungsbereich der Satzung der Planzeichnung M 1 : 2.000 entnommen werden.

Von der Satzung zur Klarstellung und Ergänzung werden die Flurstücke:

4/1, 6/1, 6/2, 7/2, 7/8, 7/5, 7/7, 7/9, 8/2, 8/5, 8/15, 8/14, 8/10, 8/16, 8/13, 8/12, 8/11, 8/18, 8/19, 81/25, 81/24, 81/23, 81/21, 81/22, 81/26, 81/19, 81/20, 81/27, 81/18, 81/28, 81/16, 81/29, 81/10, 81/30, 9/1, 10/1, 10/2, 10/3, 12/3, 11/6, 11/4,

in der Flur 1, Gemarkung Parum, Gemeinde Gülzow, Kreis Güstrow berührt.

Davon sind zur Zeit folgende Flurstücke (bzw. Teile davon) bebaut:

4/1, 6/1, 6/2, 7/2, 7/5, 7/7, 8/2, 8/5, 8/15, 8/10, 8/13, 8/12, 8/19, 81/25, 81/24, 81/22, 81/26, 81/20, 81/27, 81/18, 81/28, 81/16, 81/29, 81/10, 81/30, 10/2, 10/3, 12/3, 11/6, 11/4,

Die Flurstücke 9/1 (Kreisstraße K 12), 8/11, 81/23, 81/21, 81/19 und 8/16 sind Straßen und Wege.

3. Bestandsbeschreibung und Planungsziel

Der Ort Parum ist Teil der Gemeinde Gülzow. Diese umfasst neben dem Hauptort Gülzow die Ortslagen Boldebeck, Parum, Wilhelminenhof und Langensee. Parum liegt im Nordosten des Gemeindegebietes. Von den 1.065 Einwohnern der Gemeinde Gülzow leben 75 in Parum.

Die Gemeinde Gülzow ist dem Amt Steintanz-Warnowtal zugeordnet. Sie gehört zum Einzugsbereich des Mittelzentrums Güstrow und ist von der Stadt ca. 5,0 km in westlicher Richtung entfernt. Die Gemarkung Parum grenzt im Osten unmittelbar an die Gemarkung der Stadt.

In Bezug auf die Siedlungsstruktur nimmt Parum in der Gemeinde eine Sonderstellung ein. Während die anderen Ortslagen durch Gutsanlagen geprägt sind, ist in Parum noch die Struktur eines Bauerndorfes erhalten.

Die am nördlichen Rand des heutigen Ortes gelegene Kirche mit Friedhof, der Pfarrhof mit dem im 18. Jahrhundert gebauten Pfarrhaus sowie ein niederdeutsches Hallenhaus (Flurstück 7/5) südwestlich der Kirche bildeten in etwa den ursprünglichen Ortskern.

Die Anfang des 14. Jahrhunderts errichtete Backsteinkirche mit freistehendem Glockenstuhl war und ist die einzige Kirche im Gemeindegebiet.

An der Parumer Straße aufgereiht sind fünf weitere alte Bauernstellen erkennbar. Die Wohnhäuser wurden in der Mehrzahl um die Jahrhundertwende gebaut bzw. erneuert.

Eine wesentliche Neubebauung erfolgte erst Ende der 70iger Anfang der 80iger Jahre mit der Errichtung von sieben Eigenheimen als geschlossenes Band am südlichen Ortsrand, einseitig entlang der in Richtung Boldebeck führende Straße.

Durch einen weiteren Eigenheimbau nach der Wende wurde die Reihe bis zu dem, zur Bungalowsiedlung am Parumer See führenden Weg verlängert.

Die Bungalowsiedlung selbst liegt als in sich abgeschlossener Siedlungsbereich ca. 200 m südöstlich von Parum entfernt am Parumer See.

Für die ca. 25 Jahre alte Bungalowsiedlung wurde 2000 ein B-Plan aufgestellt.

Nordöstlich der Ortslage und der Kreisstraße K 11 befindet sich die zentrale Kläranlage in der die Abwässer der Stadt Güstrow sowie einiger Umlandgemeinden gereinigt werden. Durch Abstand, Topographie und Eingrünung ist eine unmittelbare optische Wirkung auf die Ortslage nicht gegeben.

Aktive landwirtschaftliche Betriebe sind in der Ortslage nicht mehr vorhanden. Jedoch wird der Stall von Haus-Nr. 6 durch den Reitsportverein Parum und die ehemalige Pfarrscheune als Stall für die Pferdezucht des benachbarten in Wilhelminenhof ansässigen Milchviehbetriebes genutzt.

Zusammen mit etwas Nebenerwerbslandwirtschaft und den an die Ortslage angrenzenden Pferdekoppeln hat sich in Parum der dörfliche Charakter deutlicher als in den anderen Orten der Gemeinde erhalten.

Die beschriebene Struktur, im Nordosten Kirche, Pfarrhof, Hallenhaus, an der Parumer Straße beidseitig Bauernstellen im Süden einseitige Eigenheimbebauung sollte bei eventuellen Siedlungserweiterungen aufgegriffen werden. Aus städtebaulicher Sicht empfiehlt sich die beidseitige Bebauung der Parumer Straße auch im Bereich der vorhandenen Eigenheime fortzuführen.

Die Verkehrsanbindung von Güstrow erfolgt über die nach Gülzow weiterführende Kreisstraße K 11. Unmittelbar am nördlichen Ortsrand zweigt die Kreisstraße K 12 ab. Diese quert die Ortslage und führt in den Nachbarort Boldebeck.

Interessant ist, dass diese Straße die ursprüngliche Verbindung nach Güstrow über Boldebeck und Bülower Burg darstellte. Die direkte Straßenverbindung nördlich des Parumer Sees wurde erst um 1900 hergestellt.

Auf dem nicht einbezogenen Teil des Flurstücks 7/9 befindet sich ein Storchennest. Flächen die in unmittelbarer Nachbarschaft zum Storchennest liegen, sind bei Besetzung desselben in den Monaten März - August von Bautätigkeit auszunehmen.

Planungsziel

Durch die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung sollen die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles definiert und somit zum einen eindeutige baurechtliche Verhältnisse im Bereich der vorhandenen Bebauung geschaffen und zum anderen die Grenzen der angestrebten Entwicklung festgelegt werden. Durch eine behutsame Ergänzung gegenüber der vorhandenen Eigenheimreihe sowie durch einbezogene Baulücken können im Parum Flächen für 2 - 3 Eigenheime ausgewiesen werden, die der Deckung des vorhandenen Wohnbedarfes bei Nutzung der vorhandenen Infrastruktur dienen soll.

4. Einzelfragen der Planung

Die Grenze des Geltungsbereiches wurde entsprechend der Planzeichnung festgelegt. Sie folgt im wesentlichen den Grenzen der bebauten Flurstücke bzw. Flurstücksteile. Wo Flurstücke eine größere Tiefe aufweisen, wurde die hintere Grenze den vorhandenen Gebäuden entsprechend angepaßt.

Im Geltungsbereich der Satzung gilt § 34, Abs. 1 BauGB, d.h. 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 überbauter Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Durch die getroffenen Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und Anzahl der Wohnungen in den Wohngebäuden soll dieses Ziel unterstützt werden.

Die vorhandene lockere Bebauung soll durch Festsetzung der Mindestbreite der Baugrundstücke erhalten und fortgeführt werden.

Weitere Einschränkungen der Planungsfreiheit der Grundstückseigentümer werden nicht getroffen.

5. Ver- und Entsorgung

Verkehrsanlagen

Die überörtliche Verkehrsanbindung durch die Kreisstraßen K11 und K 12 wurde bereits unter Punkt 3 beschrieben. Die Kreisstraße K 12 bildet gleichzeitig die Hauptstraße. Alle Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung sind über diese bzw. einige öffentliche Wege erreichbar.

Trink- und Abwasser

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

Die Ortslage Parum ist sowohl an die zentrale Trinkwasserversorgung als auch Abwasserentsorgung angeschlossen.

Die Betriebsbesorgung erfolgt durch die EURAWASSER Mecklenburg GmbH.

Regenwasser

Regenwasser wird auf den Grundstücken versickert.

Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch die WEMAG - Schwerin.

Im Satzungsgebiet befinden sich Kabel- und Freileitungen.

Gas

Parum ist an das Erdgasnetz der Stadtwerke Güstrow angeschlossen.

Telekom

Die Sicherung der Telekommunikation ist durch die Deutsche Telekom gewährleistet.

Müll

Die Müllentsorgung ist durch den Kreis Güstrow als entsorgungspflichtige Körperschaft geregelt und wird durch die Fa. Städtereinigung West durchgeführt.

Altlasten

Die auf Flurstück 10/2 vorhandene Stallanlage ist von 1960 - 1991 durch die damalige LPG als Jungviehstall genutzt worden.

Im Altlastenkatster des Landkreises Güstrow ist diese Fläche als Altlastenverdachtsfläche registriert.

6. Grünordnung

Für die nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den, im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen einzelnen Außenbereichsflächen (Ergänzungssatzung) wird nach § 34 Abs. 4 Satz 5 BauGB bestimmt, dass die Vorschriften des § 1a BauGB und die Vorschriften des § 9 Abs. 1a und 8 BauGB zur Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich oder zur Minderung der auf Grund der Bauleitplanung zusätzlich zu erwartenden Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes anzuwenden sind.

Hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsreglung sind ausschließlich die Festsetzungen der Ergänzungssatzung zu beachten.

Da durch die Satzung auch für die Flächen der Ergänzungssatzung Baurecht geschaffen werden soll, liegt ein geplanter Eingriff in Natur und Landschaft im Sinn des § 8 BNatSchG (Bau von Wohnhäusern, Anlage von Stellplätzen) vor, der auszugleichen ist.

Parum ist eine locker bebaute Ortslage, die von viel Grün in Form von Gärten und Hauskoppeln durchzogen ist. Ein älterer Baumbestand von nennenswertem Umfang konzentriert sich auf den Bereich an der Kirche.

Im Osten grenzt die Ortslage an Koppeln und Wiesen die bis zum Parumer See reichen. Im Süden und Westen ist sie von Ackerflächen umgeben. Im Norden grenzt sie, getrennt durch einen kleinen Acker an die Kreisstraße K 11.

Im Bereich der Ergänzungsfläche wird die Straße ackerseitig von einer Windschutzpflanzung begleitet.

Die Satzung schafft Baurecht. Eine Bebauung wird jedoch erst über einen längeren Zeitraum erfolgen. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb an die Baugrundstücke zu binden.

Die Realisierung der Maßnahmen hat durch die Bauherren zu erfolgen.

Bestand und Ausgleich

Der einbezogene Teil des Flurstücks 10/1 wird zur Zeit als Acker landwirtschaftlich genutzt.

Parallel zur Straße verläuft eine überwiegend einreihige Windschutzpflanzung. Die wesentlichen Gehölze sind Pappeln, Erlen und Robinien, einzelne andere Arten (u.a. Linden, Eschen) sind eingestreut.

Dominierende Baumart ist die Pappel. Die Breite in Traufbereich beträgt ca. 4,0 m.

Abschnittsweise wurden Sträucher in 2. Reihe davor gepflanzt.

Ca. von Höhe Grenze Flurstück 81/20 bis Höhe einmündender Weg ist die Pflanzung unterbrochen.

Zwischen Straße und Pflanzung verläuft der Abwasserkanal und die Kabel der Straßenbeleuchtung.

Auf der einbezogenen Fläche selbst sind geschützte Biotop nicht vorhanden.

Plan

Auf der nach § 34 Abs. 4, Nr. 3 BauGB einbezogenen Fläche soll ein Eigenheimbau ermöglicht werden.

Unter Berücksichtigung der angrenzenden Fläche und der festgesetzten Mindestgrundstücksbreite könnten im Anschluß an den alten, baufälligen Stall max. zwei Eigenheime errichtet werden. Als durchschnittliche Größe wurde ein großzügiges Gebäude von 150 m² Grundfläche angenommen. Die durch Nebengebäude, Zufahrten und Stellplätze überbaubare Fläche wurde in Anlehnung an § 19 Abs. 4 BauNVO mit zusätzlich 50 % angenommen. Die verbleibenden Grundstücksflächen werden als Mischung aus neuangelegten strukturreichen und strukturarmen Hausgärten bewertet.

Für die Zufahrt zu den Grundstücken ist im nördlichen Teil eine Öffnung in der Windschutzpflanzung herzustellen. Die wird auf 4,0 m begrenzt.

Bei Nutzung einer vorhandenen Lücke ist dieser Eingriff beschränkt.

Für eine weitere Zufahrt kann die gegenüber von Flurstück 81/20 vorhandene Ackerzufahrt genutzt werden.

Ausgleich

An den ackerseitigen Grenzen der neugeschaffenen Grundstücke (West- und Südseite) sind zweireihige, ungeschnittene Hecken zu pflanzen.

Neben der Abgrenzung zur Feldflur dienen sie in erster Linie der Schaffung einer vernetzten Biotopstruktur am Ortsrand. Der Abstand in der Reihe wird mit 1,0 m und zwischen den Reihen mit 1,5 m festgesetzt. Es sind 2x verpflanzte Sträucher von 60 - 100 cm Höhe zu verwenden.

Vorgeschlagen werden folgende Arten und Zusammensetzungen.

Hasel (Corylus avellana)	30 %
Feldahorn (Acer campestre)	10 %
Eschenahorn (Acer negundo)	10 %
Hainbuche (Carpinus betulus)	10 %
Hundsrose (Rosa canina)	10 %
Hartriegel (Cornus sanguinea)	10 %
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)	5 %
Flieder (Syringa vulgaris)	10 %
Kornelkirsche (Cornus mas)	5 %

Weiterhin wird auf den Grundstücken ein Gebot für die Pflanzung und Unterhaltung von einheimischen Laubbäumen 1 Stück/500 m² Grundstücksfläche festgesetzt. Stammumfang mind. 14 - 16 cm.

Bilanz

Die Beurteilung von Bestand und Planung erfolgte auf der Grundlage der "Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft" des Hessischen Ministeriums für Landentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz (1992).

Diese Verfahren wurden auch im Kreis Güstrow in der Vergangenheit erfolgreich angewandt.

In der Bilanz wurde die gesamte im Geltungsbereich der Satzung liegende Teilfläche des Flurstücks 10/1 berücksichtigt.

Bestandsbewertung - Ist

	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Wert
Ackerland	45 x 70 = 3.150	13	40.950
Windschutz- pflanzung	60 x 4 = 240	36	<u>10.080</u>
	3.390		51.030

Bestandsbewertung - Plan mit Ausgleich

	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Wert
- Haus gepl.	2x150 = 300	3	900

- Zufahrten, Nebengebäude	300 x 0,5 = 150	3	450
- Grenzhecke (neu)	(45+50)x3,5 = 333	27	8.991
- Windschutzpflanzung	56 x 4 = 224	36	8.064
- Hausgarten, Neuanlage	durchschnittl. Struktur 2.343	17	39.831
- Pflanzgebot für einheimische Laubbäume	2.060/500~4 4x10 = 40 3.390	31	<u>1.240</u> 59.476

Bilanz gesamt

Bestandsbewertung - Ist	51.030
Bewertung Plan	<u>59.476</u>
Bilanz	+ 8.446

Durch die Satzung wird auf dem einbezogenen Flurstücksteil eine Bebauung möglich. Dadurch wird eine zusätzliche Flächenversiegelung entstehen. Bei Berücksichtigung der Umwandlung von Ackerland in sturkturreiche Hausgärten ist zusammen mit den vorgeschlagenen Maßnahmen ein Ausgleich möglich.

August 2001