

---

# **B E G R Ü N D U N G**

**zur**

**Satzung der Gemeinde Gutow  
Landkreis Rostock**

**über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.1  
Wochenendhaussiedlung  
„Brunnen I“**

---

## **Inhalt**

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

## 1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Bülow hat von 1995 – 1999 den Bebauungsplan 2.1 „Brunnen I“ erarbeitet.

Er trat mit der Bekanntmachung im Amtskurier Güstrow-Land am 07.06.2000 in Kraft.

2004 wurde die Gemeinde Bülow in die Gemeinde Gutow eingemeindet.

2004/2006 wurde eine erste Änderung des Bebauungsplanes beschlossen und bearbeitet. Sie trat am 10.07.2006 in Kraft.

Im Rahmen eines seit 2004 andauernder Rechtsstreites wurde in zweiter Instanz durch das Oberverwaltungsgericht Mecklenburg-Vorpommern am 08.06.2012 ein Urteil gesprochen. In dessen Konsequenz wurde infolge eines Mangels zur Festsetzung der zulässigen Grundfläche der Wochenendhäuser entsprechend § 10 Abs. 3 S 3 BauNVO auch die Gesamtnichtigkeit des Bebauungsplanes erklärt.

Um die von der Gemeinde angestrebte planungsrechtliche Ordnung für den Bereich der Wochenendhaussiedlung „Brunnen I“ wieder herzustellen, wurde durch die Gemeindevertretung am 30.03.2015 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.1 Wochenendhaussiedlung „Brunnen I“ der Gemeinde Gutow beschlossen.

Da die Grundzüge der ursprünglichen Planung erhalten bleiben, soll die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 und der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 abgesehen.

Ein Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung werden nicht aufgestellt.

## 2. Planungsziel

Mit dem Urteil im Verfahren 3L 12/08 am Oberverwaltungsgericht Mecklenburg-Vorpommern wurde der Bebauungsplan 2.1 „Brunnen I“ für unwirksam erklärt.

*„Danach führt der Mangel der Festsetzung der Grundfläche der Wochenendhäuser zur Gesamtnichtigkeit des Bebauungsplanes.“ (Urteil OVG M-V vom 08.06.2012)*

Bauvorhaben sind daher zur Zeit nicht nach dem im Bebauungsplan Nr. 2.1 dargestellten Planungsziel der Gemeinde, sondern nach § 35 bzw. § 34 BauGB zu beurteilen.

Auch die in der Begründung des Oberverwaltungsgerichtes vorgenommene Zuordnung von Teilen der Wochenendhaussiedlung zum Außen- und anderen Teilen zum Innenbereich, entspricht nicht dem Planungsziel der Gemeinde. Durch Beseitigung der durch das Oberverwaltungsgericht Mecklenburg-Vorpommern aufgeführten Mängel in der Festsetzung der Grundfläche der Wochenendhäuser, soll die Wirksamkeit des Bebauungsplanes und damit das ursprüngliche Planungsziel Sondergebiet das der Erholung dient „Wochenendhausgebiet“ nach BauNVO § 10 Abs. 3 wieder hergestellt werden.

Im Zuge der Verfahren Nr. 3L 3/08 und 3L 12/08 am Oberverwaltungsgericht Mecklenburg-Vorpommern wurde die Einbeziehung von Dachüberständen und Terrassen in die maximal mögliche Grundfläche der

Wochenendhäuser (vgl. TF 2.1 alt) als unzulässig erkannt. Das eigentliche Ziel der Planung, d.h. die Beschränkung der Grundfläche der Wochenendhäuser entsprechend Art der baulichen Nutzung bleibt davon unberührt, da Wochenendhäuser auch ohne Dachvorsprünge und Terrassen errichtet werden können.

Im Übrigen wird das Maß der baulichen Nutzung durch Baugrenzen und Grundflächenzahl im Sinne der Art der baulichen Nutzung ausreichend begrenzt.

Die gestalterische Festsetzung eines maximalen Dachvorsprungs von 40 cm (vgl. TF 1.4 alt) kann entfallen, da sie für den Charakter der baulichen Anlagen in der Siedlung nicht maßgeblich sind.

### **3. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.1 Wochenendhaussiedlung „Brunnen I“ bleibt erhalten. Die Planungsgrundlage wird auf die aktuelle Flurkarte abgestellt.

### **4. Einzelfragen der Planung**

Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche der Wochenendhäuser wird auf § 10 Abs. 3 S.3 bezogen und entsprechend der Bedeutung der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung zugeordnet.

Die Einbeziehung von Dachüberständen und Terrassen in die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser wird gestrichen.

Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser von 70 m<sup>2</sup> bleibt entsprechend der besonderen Eigenart des Gebietes erhalten.

Die gestalterische Festsetzung eines maximalen Dachvorsprungs von 40 cm wird gestrichen, da sie für den Charakter der baulichen Anlage in der Siedlung nicht maßgeblich ist.

Weiterhin wird der Ansicht der Oberverwaltungsgerichtetes Mecklenburg-Vorpommern gefolgt, dass die Festsetzung der Grundfläche der Wochenendhäuser nur auf § 10 Abs. 3 S. 3 BauNVO beruhen kann.

*„Die Festsetzung der Grundfläche des Wochenendhauses dient primär der Absicherung dieser Nutzungsart und nicht der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung.“* (Urteil OVG M-V vom 08.06.2012)

Zur Verdeutlichung wird die Festsetzung der Grundfläche der Wochenendhäuser dementsprechend der textlichen Festsetzung 1.1 Art der baulichen Nutzung, zugeordnet.

*„Die übrige nach § 16 Abs. 3 BauNVO notwendige Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung liegt in der Festsetzung der GRZ von 0,2.“* (Urteil OVG M-V vom 08.06.2012)

Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche in der Planzeichnung ist gemäß Zeichenerklärung auf die Grundfläche der Wochenendhäuser bezogen. Der rechtliche Bezug wird auf § 10 Abs. 3 BauNVO korrigiert.

Weitere Änderungen und weitere zusätzliche Festsetzungen werden nicht getroffen.

## 5. Ver- und Entsorgung

In Bezug auf die Verkehrsanbindung, Trinkwasserversorgung, Schmutz- und Regenwasserableitung, Feuerlöschwasser, Elektroenergie, Telekommunikation und Müllentsorgung ergeben sich keine Änderungen.

Die Erschließung der einbezogenen Fläche ist gesichert.

Alle Wochenendhäuser sind an das öffentliche Entsorgungsnetz angeschlossen.

Niederschlagswasser kann dezentral versickert werden.

Die direkte Einleitung von Oberflächenwasser in den Parumer See ist unzulässig.

Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgung. Die Gemeinde Gutow ist Mitglied im Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband (WAZ) Güstrow, Bützow, Sternberg. Die Abwasserent- und Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Betriebsbesorgung EURAWASSER Nord GmbH.

## 6. Grünordnung, Umweltauswirkungen

Die zweite Änderung der Bebauungsplanes Nr. 2.1 Wochenendhaussiedlung „Brunnen I“ dient der Heilung formeller Fehler in der Festsetzung der zulässigen Grundfläche der Wochenendhäuser.

Daraus ergeben sich zum Bebauungsplan Nr. 2.1 im Stand der 1. Änderung vom 10.07.2006 keine Änderungen im Geltungsbereich, in der Anzahl der Wochenendhäuser, den überbaubaren Grundstücksflächen und deren Größen sowie der grünordnerischen Festsetzungen.

Aus der zweiten Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungen der unmittelbaren und mittelbaren Wirkung auf das angrenzende FFH-Gebiet DE 2239-301 „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern“.

Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Ein Gleiches gilt für das angrenzende internationale Vogelschutzgebiet DE 2137-401 „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildnitz“.

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke und Flächennaturdenkmale sind in der Nähe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2.1 nicht vorhanden.

Februar 2016

Die Gemeindevertretung hat die Begründung am 29.09.2016 gebilligt.

Gutow, den 17.10. 2016

  
.....  
Bürgermeisterin

