

Begründung zur Satzung der Gemeinde Bülow
über die Klarstellung, Abrundung und Erweiterung
der im Zusammenhang bebauten
Ortsteile Bülow, Prestin und Runow

1. Allgemeines

Mit dieser Satzung sollen die drei aufgeführten Ortsteile der Gemeinde Bülow zur Abrundung und Erweiterung einzelner Grundstücke bzw. Flächen einbezogen werden. Mit Inkrafttreten dieser Satzung werden die sich im Geltungsbereich befindlichen Flächen dem Innenbereich zugeordnet. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Geltungsbereich der Satzung nach § 34 Abs. 1 bis 3 Bau GB.

2. Territoriale Einordnung

Die Gemeinde Bülow befindet sich im Landkreis Parchim und liegt ca 25 km östlich der Stadt Schwerin. Seit 1992 ist Bülow dem Verwaltungsamt Crivitz (Sitz Crivitz) angeschlossen. Die Gesamtflächen der Gemeinde beträgt ca 3000 ha. Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Bülow, Prestin, Runow, Spreuß und Bülow Ausbau. Die Anbindung an den überregionalen Raum erfolgt über die B 321 Crivitz - Goldberg.

3. Bestand

Die Gemeinde Bülow befindet sich im Randbereich der westmecklenburgischen Seen - Hügel - Landschaft. Die bisherige Flächennutzung ist durch Ackerbau, Wiesen und teilweise Waldbereich geprägt.

Bülow ist ein Straßendorf. Der Kern des Ortsteils befindet sich längs der Schloßstraße. Geprägt wird die Ortslage durch das historische Schloß, daß im Tudorstil erbaut wurde. Die Straßenbebauung ist gekennzeichnet durch Backsteingebäude. Mittig im Ortsteil befindet sich der Friedhof mit einer Kirche. Die häufigste Dachform ist das Satteldach.

Prestin ist ebenfalls ein Straßendorf. Das Dorf weist ein zentralen Charakter auf in dem sich die Bebauung um das ehemalige Gutshaus gruppiert. In Prestin und Bülow sind Niederlassung der Warnow.

Runow ist ein Straßendorf. Der Ortsteil erstreckt sich y-förmig in Richtung Groß Niendorf. Die Gebäude bestehen zum großen Teil aus Backsteingebäuden mit Satteldächern.

4. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Mit der Festlegung und Abrundung wurden die drei Ortsteile Bülow, Prestin und Runow einbezogen. Die Ortsteile Speuß und Bülow Ausbau können nicht über eine Abrundung festgesetzt werden.

Das Ziel besteht darin vorhandene Lücken und an Wohnbereiche angrenzende Flächen zu bebauen. Die Bebauungsmöglichkeit basiert auf vorhandenen Erschließungen. In Bülow sind Wohnbereiche am Barniner Weg und an der Kreisstraße vorgesehen. Im Bereich der Schloßstraße sind einzelne Lücken zu schließen.

In Prestin sind vor allem im Dorfkern Wohnbebauungen geplant.
In Runow werden am Bülower Weg und an der Langen Straße Wohnbereiche ausgewiesen. Ansonsten treten Lückenbebauungen auf. Der Dorfplatz und die Freifläche sind als Grünflächen festgesetzt. Neu entstehende Grundstücke sollten 25m Breite nicht unterschreiten.

5. Auslegung

Nach erfolgter Auslegung und Wertung und Bearbeitung der TÖB - Forderungen gemäß § 4 Abs. 1 Bau GB ergeben sich nachfolgende Veränderungen. Diese Veränderungen sind in die Planungsunterlagen eingearbeitet worden.

5.1. Staatliches Amt für Umwelt und Natur Lübz

5.1.1 Naturschutz

5.1.1.1 OT Bülow

Das Flurstück des Trafohäuschen war bereits aus der Bebauung genommen. Der Vorschlag keine Bebauung auf den Flurstücken 53/1, 40, 37/36 vorzunehmen kann nicht akzeptiert werden.

5.1.1.2 OT Prestin

Die geplante Wohnbebauung in der Parkanlage wird aus naturschutzrechtlicher Sicht aus den Plänen genommen. Das betrifft auch die Flurstücke an der Speicherstraße und am Wiesenweg.
Die Baufläche auf dem Flurstück 60 wird aus den Unterlagen gestrichen, da sich auf dem Gelände ein Kleingewässer befindet.

5.1.1.3 OT Runow

Hier ist eine Minimierung an Bebauung anzustreben da der damit verbundene Versiegelungsgrad sich zu stark erhöht.

5.2 Wasserwirtschaft

5.2.1 Wasserversorgung

Die Gemeinde Bülow mit den Ortsteilen Bülow, Runow und Prestin verfügt über eine Wasserversorgung. Betreiber ist der Zweckverband Schweriner Umland. Die Wasserversorgungsanlagen sind Bestand aus der Zeit vor 1990 bzw. die Ortslage Bülow wurde 1991 mit einer neuen Leitung kommend aus Radepohl versorgt. Alle Grundstücke sind über die zentrale Versorgung erschlossen.

5.2.2 Abwasserbehandlung

Die drei Ortsteile verfügen über keine zentrale bzw. dezentrale Abwasserentsorgung. Die Gehöfte verfügen über private Hauskläranlagen bzw. über Sammelgruben.

Die Errichtung einer zentralen Schmutzwasserentsorgung ist gemäß Abwasserkonzept des Zweckverbandes Schweriner Umland auf Grund der geringen Besiedlung und der damit verbundenen Unwirtschaftlichkeit nicht vorgesehen. Zur Lösung der Abwasserentsorgung ist für geplante Bauvorhaben deshalb auf biologische Hauskläranlagen oder abflußlose Sammelgruben zu orientieren.

5.2.3 Niederschlagswasser

Das anfallende Oberflächenwasser wird mit Ausnahme der Schloßstraße in Bülow und einem Teilabschnitt der Langen Straße in Runow örtlich versickert. Für die beiden befestigten Straßen erfolgt eine Ableitung des Niederschlagswassers nach entsprechenden Vorbehandlungen. Es ist nicht vorgesehen weitere Sammlungen und Abführungen von Niederschlagswasser vorzunehmen.

5.3 Abfallwirtschaft

keine grundsätzlichen Beauftragungen

5.4 Immissionsschutz

keine grundsätzlichen Beauftragungen

5.5 Deutsche Telekom

keine grundsätzliche Beauftragungen

5.6 Landkreis Parchim

Die Planzeichen wurden verändert nach Verwendung für die jeweiligen OT. Die normalen Innenbereichs oder Abrundungsgrundstücke wurden in der Darstellung verändert. Sie sind damit nicht ausgleichspflichtig. Die Verantwortung der Maßnahmen der Grünordnung obliegt der Gemeinde. Die Erläuterungen zu den § 4 Abs. 2 - Bereiches wurden den Flächen zugeordnet. Grenzen wurden durchgängig ergänzt. Planzeichen wurden verändert damit keine Fehlinterpretation auftreten kann. Für die Baugrundstücke wurde eine Baulinie gebildet.

OT Prestin

Die Bebauung im Parkbereich ist über einen B - Plan möglich, aus der Abrundung herausgenommen. Die Fläche wird als Grünfläche gekennzeichnet. Hinweis des Schulverwaltungs- und Kulturamtes zum OT Prestin. Der ehemalige Gutspark ist in der Denkmalsliste des Landkreises eingetragen.

OT Runow

Der Geltungsbereich im Bereich der Landwirtschaft erhält eine andere Führung. Das Grundstück 22 wird in den Geltungsbereich einbezogen. Die Mindestgrundstückbreite beträgt 18m.

OT Bülow

Die Anlage der Landwirtschaft am Ortsausgang rechts in Richtung Demen ist abgängig, die Fläche wird zur Schaffung von 3 Baugrundstücken neu geregelt.

5.7 WEMAG

keine grundsätzlichen Beauftragungen

5.8 Wasser- und Bodenverband "Mittlere Elde"

keine grundsätzlichen Beauftragungen

5.9. Bergamt Stralsund

keine grundsätzlichen Beauftragungen

5.10. Geologische Landesamt

keine grundsätzlichen Beauftragungen

5.11 Aqua Service Schwerin

keine grundsätzlichen Beauftragungen

5.12. Landesamt für Bodendenkmalpflege

keine grundsätzlichen Beauftragungen
Hinweis auf ein Bodendenkmal in Prestin im Bereich der Flurstücke 253,
254 und 255.

5.13 Landesvermessungsamt

keine grundsätzlichen Beauftragungen

5.14. Straßenbauamt Schwerin

keine grundsätzlichen Beauftragungen

5.15. HGW Hanse Gas GmbH

keine grundsätzlichen Beauftragungen

5.16. Amt für Landwirtschaft

keine grundsätzlichen Beauftragungen

5.17 Deutsche Bahn

keine grundsätzlichen Beauftragungen

5.18 Frau Alscher aus der Gemeinde

OT Prestin

Hinweis auf Teiche, diese Flurstücke wurden als Baufläche herausgenommen. Der Park wird über die Abrundung nicht für Bauzwecke vorgesehen. Vorschlag 240/4 als öffentlichen Dorfplatz. Die Flurstücke 257/1, 257/2 und 250/1 wurden vorgeschlagen zur Bebauung. Dieses kann gemäß STAUN und Landkreis Parchim nicht erfolgen.

OT Bülow

Die angewiesenen Flurstücke 38, 40, 37, 36, 20 liegen dicht an der Warnow, durch die dazwischenliegende Kreisstraße kann aber eine Bebauung erfolgen.

5.19 Bio - Klein - Ranch, Herr Fügert

Es liegt eine sehr ausführliche Abhandlung als Einwendungen und als Vorschläge zur Abrundungssatzung vor.

Es wird eingewendet u.a. daß erst eine Flurneuordnung erfolgen müßte. Desweiteren wird vorgeschlagen gemeinsam mit der Fachsektion Dorferneuerung einen Alternativvorschlag zu erarbeiten. Dazu wurde ein sehr ausführliches Manuskript erarbeitet, daß aber nicht als Bestandteil zur Abrundungssatzung zu werten ist. Viele der aufgeführten Punkte lassen sich verwirklichen und sind mit der Abrundungssatzung nicht unterbunden.

6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach § 8a BNatSch G

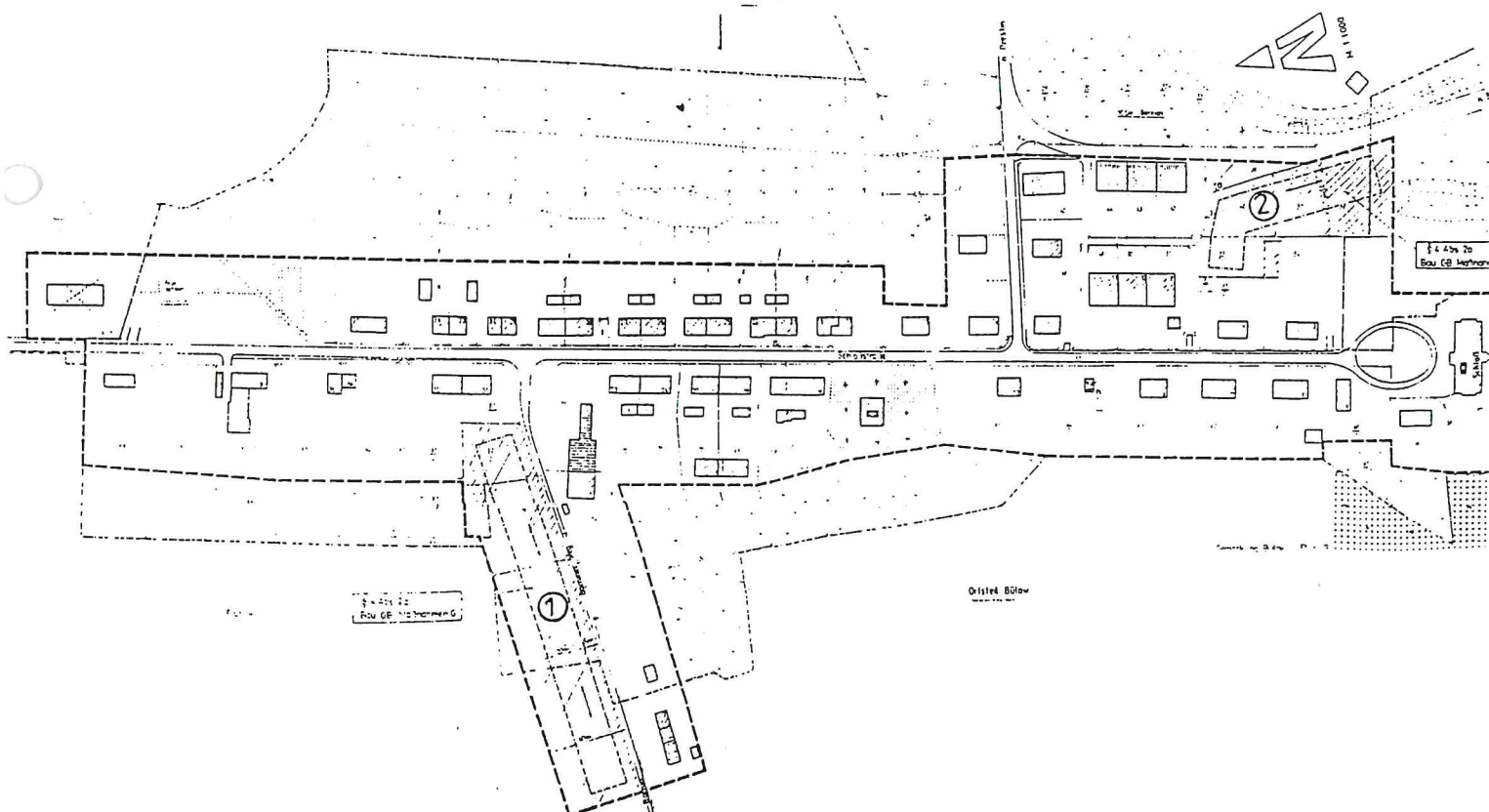
Für die nach § 4 Abs. 2a BauGB - Maßnahmen G einbezogenen Außenbereichsflächen sind gemäß § 8a BNatSchG Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Mit der Festsetzung des Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung wurden unterschiedliche Nutzungen mit einbezogen. Um eine Vergleichsmöglichkeit des ökologischen Wertes der Flächen vor und nach dem Eingriff zu erhalten, wird eine Biotopwerttabelle verwendet.

Abminderung bzw. Aufwertung des Wertfaktors der Biotypen ergeben sich aus dem Zustand der Flächen und der Nutzungsintensität.

einbezogene Flächen gemäß § 4 Abs. 2a Bau GB

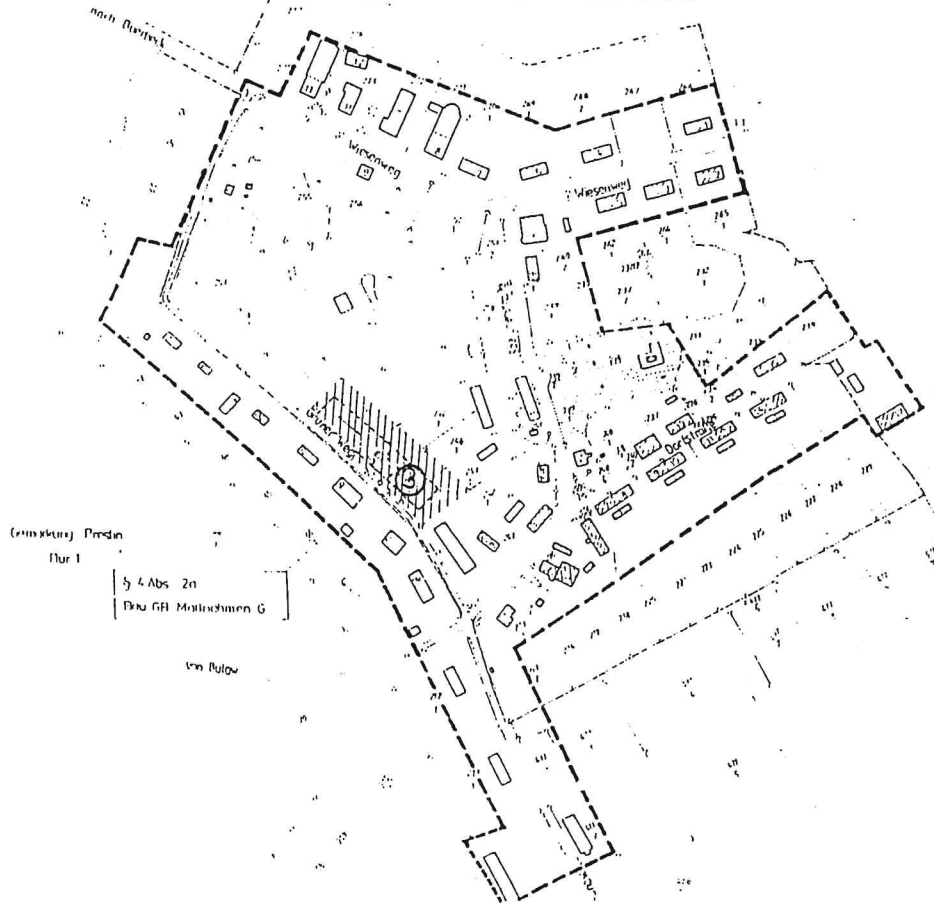
- Flächen insgesamt: ca. 6,5 ha
- geplant: ca. 34 Baugrundstücke
- befestigte Fläche: 150m²/Grundstücke

Bülow



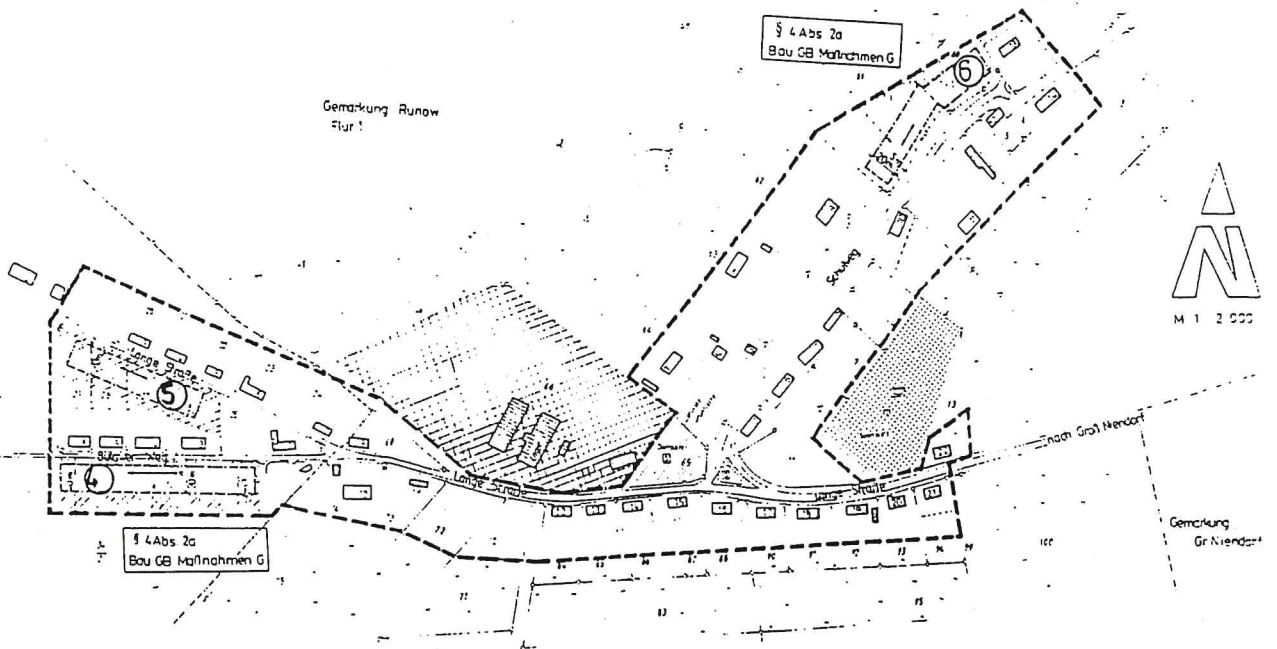
Ortsteil Prestin

Gemarkung Prestin, Flur 2 (Hochblatt)



Ortsteil Runow

Gemarkung Runow, Flur 1



Bewertung

- 1.) Die Fläche ist ca. 6.300m² groß und wird als bewirtschaftete Ackerfläche genutzt. Entlang des Weges befindet sich ein Grünstreifen über die gesamte Länge.

- vor dem Eingriff Grünstreifen

$$185\text{m} * 8\text{m} * 0,7 = 1.036 \text{ WP}$$

$$4.820\text{m}^2 * 0,3 = 1.446 \text{ WP}$$

- nach dem Eingriff versiegelte Fläche

$$7 * 150\text{m}^2 = 1.050\text{m}^2$$

$$\text{Hausgärten } 3.770\text{m}^2 * 0,4 = 1.508 \text{ WP}$$

- 2.) Die Fläche ist 4.372m² groß und wird als Brachfläche genutzt

- vor dem Eingriff $4.372\text{m}^2 * 0,7 = 3.060 \text{ WP}$

- nach dem Eingriff versiegelte Fläche

$$4 * 150\text{m}^2 = 600\text{m}^2$$

$$\text{Hausgärten } 3.772\text{m}^2 * 0,4 = 1.508 \text{ WP}$$

- 3.) Die Fläche ist 5.850m² groß und ist zum Teil Kleingarten, zum Teil Brachflächen. Die vorhandenen Bäume werden in die Bebauung integriert und bleiben als Bestand.

- vor dem Eingriff

$$5.850 * 0,7 = 4.095 \text{ WP}$$

- nach dem Eingriff

$$\text{Hausgärten } 9 \text{ Stck.} * 500\text{m}^2 =$$

$$4.500\text{m}^2 * 0,4 \quad \text{.....} = 1.800 \text{ WP}$$

4.) Die Fläche ist 5.610m² groß und wird als Ackerfläche genutzt

- vor dem Eingriff $4.372\text{m}^2 * 0,7$ = 1.683 WP

- nach dem Eingriff versiegelte Fläche

$$6 * 150\text{m}^2 = 900\text{m}^2$$

Hausgärten $3.772\text{m}^2 * 0,4$ = 1.884 WP

5.) Die Fläche ist ca 2.750m² groß und hat kleingärtnerische Nutzung

- vor dem Eingriff $2.750\text{m}^2 * 0,4$ = 1.100 WP

- nach dem Eingriff versiegelte Fläche

$$4 * 150\text{m}^2 = 600\text{m}^2$$

Hausgärten $2.150\text{m}^2 * 0,4$ = 860 WP

6.) Die Fläche ist 5.628m² groß und wird als Brachfläche eingestuft

- vor dem Eingriff $5.628\text{m}^2 * 0,7$ = 3.939 WP

- nach dem Eingriff versiegelte Fläche

$$4 * 150\text{m}^2 = 600\text{m}^2$$

Hausgärten $5.028\text{m}^2 * 0,4$ = 2.011 WP

Es wird durch den Eingriff eine Differenz von ca. 6.788 Wertpunkten (WP) auszugleichen sein. Als Ausgleichs - und Ersatzmaßnahmen entsprechend § 8a BNatSchG sind folgende Maßnahmen zu realisieren:

In Bülow am Barniner Weg sind beidseitig große Fehlstelle, hier sind im Abstand von ca. 10m einheimische großkronige Laubbäume in einer Größe von mind. 18 -20cm Stammumfang zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mind. 3x2m groß anzulegen und offenzuhalten. Die Zwischenräume sind mit Rasen zu begrünen und zu unterhalten.

ca. 160 Bäume (Wirkungsfläche 25m²)
 $4.000\text{m}^2 \times 0,8 = 3.200 \text{ WP}$

- In Runow ist der Weg nach Speuß beidseitig wie vor abzapflanzen
ca. 280 Bäume (Wirkungsfläche 25m²)
 $7.000\text{m}^2 \times 0,8 = 5.600 \text{ WP}$

Mit den o.g. Maßnahmen werden die Belange des Naturschutzes entsprechend § 8a BNatSchG berücksichtigt.

Eingriffsdifferenz	6.788 WP
Ersatzmaßnahmen	8.800 WP

Bülow, den 14.08.1996



- Bürgermeister -