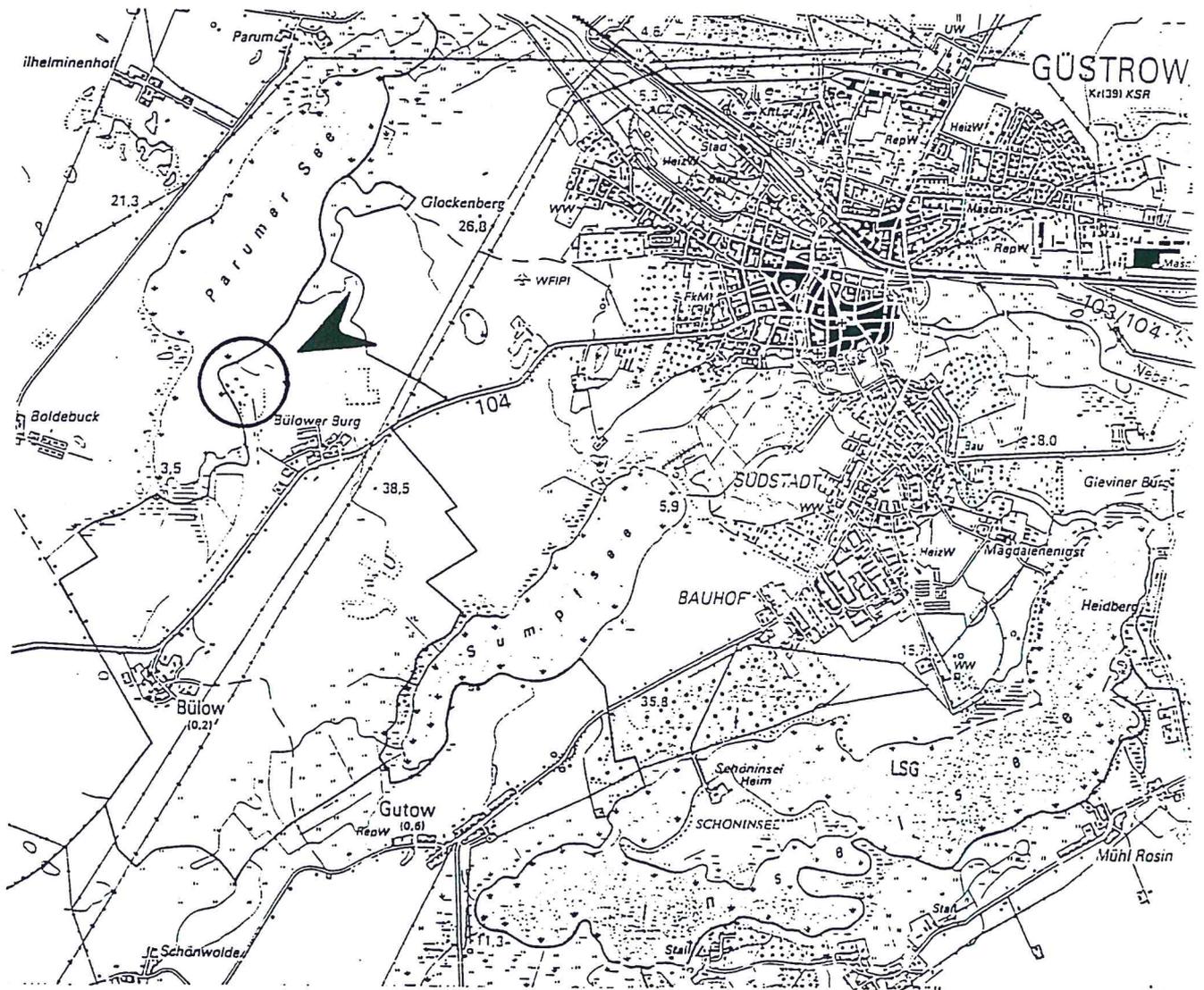


Bebauungsplan Nr.2.1

Gemeinde Bülow, Landkreis Güstrow
Wochenendhaussiedlung „Brunnen I“

Begründung



Übersichtsplan
M. 1: 50 000

Planungsstand: März 1999

Inhaltsverzeichnis

für die Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 2.1 der Gemeinde Bülow,
Landkreis Güstrow - Wochenendhaussiedlung Brunnen I

Seite

1. Lage des Plangebietes
2. Größe des Plangebietes
3. Rechtsverhältnisse
4. Grundlagen des Bebauungsplanes
5. Bestandsaufnahme
 - a) Naturräumliche Gegebenheiten
 - b) Baubestand
 - c) Grundbesitz
 - d) Grünbestand
6. Planungsanlaß
7. Planungsgrundgedanke
8. Inhalt des Bebauungsplanes
9. Flächenbilanz
10. Ver- und Entsorgung des Plangebietes
 - a) Wasserversorgung
 - b) Schmutzwasserbeseitigung
 - c) Beseitigung des Oberflächenwassers
 - d) Versorgung mit Elektroenergie
 - e) Gasversorgung
 - f) Fernsprechversorgung
 - g) Abfallbeseitigung
11. Verkehrliche Erschließung
12. Bodenordnung
13. Kosten
14. Beschluß über die Begründung
15. Arbeitsvermerke

1. Lage des Plangebietes

Die Gemeinde Bülow grenzt unmittelbar an die Stadt Güstrow. Sie liegt i.M. ca. 5 km südwestlich des Stadtzentrums an der B 104. Das Plangebiet gehört zum Ortsteil Bülower Burg und liegt ca. 500 m nordwestlich der Ortslage, ca. 1000 m nordwestlich der Bundesstraße 104 und grenzt unmittelbar an die Gemarkung Boldebeck mit dem Parumer See.

Die naturräumlichen Gegebenheiten des Plangebietes und der angrenzenden Bereiche bilden einen abgeschlossenen von außen wenig einsehbaren Landschaftsraum, der sich in Verbindung mit den Gelände- und Nutzungsstrukturen hervorragend als Freizeit- und Erholungsgebiet eignet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Westen unmittelbar an den Uferbereich des Parumer Sees und berührt damit einen ökologisch wertvollen und empfindlichen Landschaftsteil. Im Norden grenzt das Gebiet an ein Bodendenkmal, einen slawischen Burgwall, im Osten an eine Weidefläche der Agrar e.G. und im Süden an Buchenwald.

2. Größe des Plangebietes

Das Plangebiet beinhaltet eine Fläche von 3,08 ha (incl. Erschließungsflächen).

3. Rechtsverhältnisse

Ein Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet und rechts-gültige Bebauungspläne für den Geltungsbereich sowie im angrenzenden Bereich liegen nicht vor.

4. Grundlagen des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.1 der Gemeinde Bülow wurde von der Gemeindevertretung am 14.11.1995 (Beschluß Nr. 16/95) für die Bungalowsiedlungen Brunnen I und Brunnen II beschlossen. Diese Begründung umfaßt den Teil Wochenendhaus-siedlung Brunnen I.

Als Kartengrundlage dient die Skizze zur Grenzniederschrift vom 28. - 30.11.1994, Maßstab 1:500, die durch das Vermes-sungsbüro Dipl.-Ing. Gerhard Kruse, Pinneberg, erstellt wurde.

Als Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.1, Teil Brunnen I, gelten:

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl I 1997 S. 2041 ff).
- b) Baunutzungsverordnung - BauNVO vom 23. Januar 1990 (BGBl I S. 132), in der Fassung des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466)
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl I 1991 S. 58)
- d) Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3)

5. Bestandsaufnahme

a) Naturräumliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet gehört zur landschaftsräumlichen Einheit des Bützow-Güstrower Beckens, das sich beiderseits der mittleren Warnow und der oberen Recknitz in NW-Mecklenburg erstreckt und folgende Gegebenheiten aufweist:

- Oberflächengestalt: Der im Süden liegende Wall der inneren Endmoräne löst sich hier in einzelne SSW-ONO verlaufende Höhengebiete auf. Dazwischen liegen beckenartige Bildungen, von Seen und Flußläufen durchzogen, zu denen der Parumer See mit einer Fläche von ca. 210 ha gehört. Morpholog. Formentyp: Glaziales Beckengebiet.
- Boden: Wechselnd, meist nährstoffreich. Sandiger Lehm mit örtlichen Sandflächen. Moore um die Seen.

Bodentyp: Schwach bis mäßig, gebleichte Waldböden vorherrschend. Organische Naßböden im Beckeninnern.

Bodengüte: Ackerwertzahlen 35 - 56

Hydrologie: Seeflächen stark in Verlandung begriffen.

Mittlerer Grundwasserstand: In den Niederungen oberflächennah.

Klima: Im Beckeninnern geringere Niederschlagshöhe als auf den Randgebieten. Starke Nebelbildungen, die teilweise die fehlenden Niederschläge ersetzen. Die Tieflagen weisen Früh- und Spätfröste auf.

- Jahresniederschlag : < 550 - 600 mm

- Temperatur : Jahresmittel 7,5 - 8°

Vegetation: Natürliche Waldgesellschaften: Baltischer Buchen-Mischwald, in den Tälern Erlenwald.

b) Baubestand

In dem landschaftlich reizvollen Gebiet am Parumer See entstand in den Jahren 1964/65 die Wochenendhaussiedlung "Brunnen I". Sie umfaßt insgesamt 49 eingeschossige Wochenendhäuser, die als verputzte Mauerwerksbauten mit Flach- bzw. flachgeneigten Dächern errichtet wurden, davon 15 als Einzel- und 17 als Doppelhäuser. Der formell und materiell errichtete Gebäudebestand an Wochenendhäusern steht unter Bestandsschutz.

Die Grundflächen der Wochenendhäuser liegen überwiegend zwischen 50 - 70 m²,

3 Wochenendhäuser überbauen mehr als 80 m² und 6 weniger als 50 m² Grundfläche.

Die Grundstücksgrößen betragen zwischen 281 und 1294 m². Durchschnittliche Grundstücksgröße: 551 m².

Auf den Grundstücken sind dem Nutzungszweck der Siedlung dienende Nebenanlagen, wie Terrassen, Geräteschuppen und Stellplätze vorhanden. Auf 2 Grundstücken sind Einzelgaragen errichtet, 3 Wochenendhäuser sind mit Garagen im Untergeschoß ausgestattet. Die Zuwegungen sind teilweise gepflastert bzw. in Beton ausgeführt.

c) Grundbesitz

Die Wochenendhausgrundstücke sind Privateigentum. Der Brunnenweg als Haupteerschließung ist Gemeindeeigentum. Die abzweigenden Stichwege sind gemeinsames Eigentum der angrenzenden Grundstücke.

d) Grünstrukturen

Die nicht überbauten Flächen der Privatgrundstücke sind als Grünflächen angelegt. Sie sind ausgestattet mit einem schützenswerten Bestand an Laub- und Nadelgehölzen, der sich seit Bestehen der Anlage entwickelt hat. Darüber hinaus sind in den Anlagen Ziersträucher, Obstgehölze und zahlreiche nichteinheimische Koniferen vorhanden. Die Einfriedungen der Grundstücke bestehen überwiegend aus geschnittenen Hecken.

Als ehemaliger Landschaftsbestandteil sind 3 markante Bäume (Eichen) im Plangebiet erhalten.

Vorhandener Gehölzbestand/geschützte Arten auf den Privatgrundstücken:

Tanne	Erle
Kiefer	Hasel
Fichte	Weißdorn
Lärche	Esche
Eiche	Pappel
Buche	Ulme
Birke	Hartriegel

6. Planungsanlaß

Für das bestehende Wohnendhausgebiet, das z.T. in der Gewässerschutzzzone gem. § 7 Abs.(1) des 1. NatSchG M-V vom 10.01.1992 gelegen ist bzw. nach § 20 LWaldG vom 26.02.1993 den geforderten Mindestabstand von den bestehenden walddahen Gebäuden bereits deutlich unterschreitet, soll ein rechtsgültiger Bebauungsplan aufgestellt werden, um Erweiterungsmaßnahmen in einem sinnvollen Maß zu ermöglichen.

Mit dem geforderten Anschluß an die zentrale Abwasseranlage und das Wasserversorgungsnetz der Gemeinde werden Voraussetzungen für Verbesserungen in Sanitär- und Küchenbereichen geschaffen. Insbesondere dort, wo Minimalausstattungen vorhanden sind, soll den Besitzern kleiner Wochenendhäuser die Möglichkeit zu einer geringfügigen Erweiterung eingeräumt werden.

7. Planungsgrundgedanke

In der Karte Erstes Landesraumordnungsprogramm ist die Gemeinde Bülow als Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung ausgewiesen.

Der vorliegende Bebauungsplan wird unter Zugrundelegung des Planungsgrundsatzes der Beachtung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege aufgestellt:

- Verbesserung der ökologischen Verhältnisse des Parumer Sees durch den Anschluß der Wochenendhaussiedlung an das zentrale Abwassernetz der Gemeinde Bülow
- Erweiterungen und damit zusätzliche Flächenversiegelungen nur in eingeschränktem Maß bzw. bei Rückbau.
- Auf den privaten Grundstücken sind nachträgliche Versiegelungen von Wegen und Plätzen nur mit wasserdurchlässigen Materialien gestattet bzw. im Waldabstand generell nicht zulässig.

- Erhalt und Schutz des vorhandenen Gehölzbestandes, der der GehölzschutzVO des Landkreises Güstrow vom 31.05.1996 unterliegt.
- Erhalt der Zugänge zur freien Landschaft und zum Uferbereich des Parumer Sees.

8. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan weist ein Sondergebiet - Wochenendhaussiedlung nach § 10 BauNVO aus. Eine Nutzung als ständiger Wohnsitz wird ausgeschlossen.

Die maximale Grundfläche eines Wochenendhauses wird mit 70 m² festgesetzt. Vorhanden Terrassen und Dachvorsprünge werden auf die Grundfläche des Wochenendhauses angerechnet.

auf die Grundfläche des Wochenendhauses nicht angerechnet. Es wird durch Festsetzung ermöglicht, zusätzliche Wohnfläche durch die Aufsattelung eines Daches mit 35 - 45° Dachneigung zu gewinnen.

Bei Doppelhäusern ist die Aufsattelung generell nur für das gesamte Gebäude möglich.

Zugelassen ist ein Vollgeschoß. Der Ausbau des Dachgeschosses ist als Nichtvollgeschoß zulässig.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen gekennzeichnet, die sich im unmittelbaren Bereich der vorhandenen Wochenendhäuser befinden.

Die Forderung der LBauO M-V bezüglich der Abstandsfläche ist einzuhalten. Ausnahmsweise kann bei bestehender geringerer Abstandsfläche diese auch bei einer Aufsattelung der Doppelhäuser mit dem dazugehörigen relativ schmalen Grundstück zugelassen werden, wenn ausreichend Belichtung und Belüftung durch private Grünfläche des Nachbargrundstückes gewährleistet ist und der auf diesem Grundstück liegende Anteil der Abstandsfläche als Baulast eingetragen wird.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Auf die überbaubare Fläche werden die Grundflächen der Wochenendhäuser, befestigte Wege, Terrassen, Geräteschuppen und Stellplätze angerechnet.

Der punktuell erfaßte Bestand an Gehölzen unterliegt den Bestimmungen der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Güstrow vom 31.05.1996.

Die vorhandenen Stellplätze können mit Überdachungen versehen werden, wenn sie berankt oder mit einem Gründach versehen sind.

Die vorhandenen Verkehrsflächen im Plangebiet, die z.T. Gemeinde- und z.T. Privateigentum sind, sorgen für eine angemessene Erschließung der Grundstücke. Die Breite der privaten Wege beträgt ca. 3,0 m, des Gemeindeweges ca. 5,0 m.

Zur geordneten Ableitung des Schmutzwassers aus dem Bereich des Bebauungsplanes wird die Führung der örtlichen Leitung festgesetzt.

Bei der Neuverlegung von Leitungen in den vorhandenen befahrbaren Wegen, der Hausanschlüsse auf den Grundstücken sowie der Wochenendhauserweiterungen sind die Vorschriften der DIN 18920 zu berücksichtigen, um den vorhandenen schützenswerten Gehölzbestand nicht zu gefährden.

9. Berücksichtigung der Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 10 - 18 BNatSchG und § 1 1. NatSchG M-V wird im Rahmen des Bebauungsplanes wie folgt berücksichtigt:

Der vorhandene legal errichtete Bestand an Wochenendhäusern liegt mit seinen überbauten Grundflächen zum überwiegenden Teil zwischen 50 und 70 m². Von den insgesamt 49 Wochenendhäusern haben 6 Häuser Grundflächen zwischen 38 und 48 m² überbaut, so daß zusätzliche Versiegelungen zwischen 20 m² und 32 m² je Grundstück möglich werden. Damit sind gem. § 1 Abs. (1) Nr. 11 des 1. NatSchG M - V die geplanten Eingriffe naturschutzrechtlich nicht bedeutsam.

Mit dem Bebauungsplan wird eine Ersatzmaßnahme festgesetzt bei Überbauung von Grundflächen ab 10 m². Durch den Verursacher sind auf dem betroffenen Grundstück standortgerechte, einheimische Bäume oder Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Bäume : 1 Baum je 10 m²
Vogelkirsche (Prunus avium)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Birke (Betula pendula)

Qualität und Größenbindung: Hochstämme 2 x v , 10 - 12 cm Stammumfang, mit 3-jähriger Anwuchspflege

Sträucher: je m² 1 Strauch
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
Heckenkirsche (Lonicera xylozum)
Schneeball (Viburnum opulus)
Heckenrose (Rosa canina)

Qualität und Größenbindung: 2 x v , 60 - 100 cm hoch

Bewertung der Ersatzmaßnahmen anhand des hessischen Bilanzierungsverfahrens:

Ausgleichswertigkeit : Garten mit 20 Wertepunkten/m²

Eingriff auf 10 m² : 20 Pkt. x 10 m² = 200 Punkte Werteverlust

Ausgleich : Pflanzung von einem Baum mit 31 Pkt./6 m²

= 186 Wertepunkte, damit ist der Ausgleich gegeben.

Pflanzung von Sträuchern mit 27 Pkt./m²
10 m² Pflanzung = 270 Wertepunkte,
damit ist der Ausgleich gegeben.

10. Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 2, Wochenendhaussiedlung Brunnen I, umfaßt eine Gesamtfläche von 3,08 ha und setzt sich wie folgt zusammen:

- Wochenendhausgrundstücke : ca. 26.504 m² = 85,9 %
- private Grünfläche : ca. 170 m² = 0,6 %
- Verkehrsflächen incl. Parkplätze für Besucher : ca. 4.169 m² = 13,5 %

davon

Privateigentum : ca. 1.508 m²

Gemeinde-
eigentum : ca. 1.018 m²

gesamt : ca. 30.843 m² = 100 %

11. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

a) Wasserversorgung

Die Wochenendhaussiedlung Brunnen I wird derzeit über eine Eigengewinnungsanlage mit Trinkwasser in ausreichender Kapazität und guter Beschaffenheit versorgt. Gem. Forderung der Unteren Wasserbehörde hat der Anschluß an das Versorgungsnetz der Gemeinde zu erfolgen. Der Anschluß ist mit dem WAZ abzustimmen.

b) Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird z.Zt. in Auffangbehältern auf jedem Grundstück gesammelt, die überwiegend regelmäßig entsorgt werden.

Der Anschluß an das zentrale Abwassernetz der Gemeinde ist ein dringendes Erfordernis im Sinn der notwendigen Schutzbemühungen um den Parumer See. Der See ist konsequent vor Stoffeinträgen zu schützen, da er aufgrund seiner geringen Tiefe (im Mittel ca. 1,9 m tief), der Belastungen aus Land- und Fischwirtschaft besonders eutrophierungsgefährdet ist.

Der von der WAZ vorgegebene Anbindepunkt an die Ortsentwässerung befindet sich östlich der Wochenendhaussiedlung Brunnen II am Brunnenweg. Um die Entwässerung zu sichern, werden Druckleitungen und Pumpstationen erforderlich, da das Gelände der Wochenendhaussiedlung Brunnen I in Richtung Norden entgegen der Haupttransportrichtung abfällt.

Auf die Konzeption der WAZ wird verwiesen.

c) Beseitigung des Oberflächenwassers

Das von Dächern und befestigten Flächen anfallende Regenwasser kann dezentral versickert werden. Eine direkte Einleitung in den Parumer See ist unzulässig.

d) Versorgung mit Elektroenergie

Die Gemeinde Bülow wird durch ein örtliches Versorgungsnetz mit elektrischer Energie versorgt. Die Wochenendhaussiedlung Brunnen I ist in dieses Netz eingebunden. Alle der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind verkabelt. Bei Erhöhung des elektrischen Leistungsbedarfs ist eine Netzerweiterung notwendig. Die Forderung der WEMAG, den Trafostandort außerhalb der befahrbaren Wege anzuordnen, ist zu beachten.

e) Gasversorgung

Die Gemeinde Bülow wird durch einen Konzessionsvertrag mit der Rheingas Nord GmbH mit Gas versorgt. Ein Ausbau des Versorgungsnetzes bis zur Wochenendhaussiedlung ist bei Bedarf möglich.

f) Fernmeldeversorgung

Das Telekom-Versorgungsnetz ist bis zum Neubaugebiet Bülow, Am Brunnenweg 7 - 36, neu verlegt worden. Eine Einbeziehung der Wochenendhaussiedlung Brunnen I ist mit den anderen Erschließungsmaßnahmen (Wasser/Abwasser) zu koordinieren und der Deutschen Telekom mind. 10 Monate vor Baubeginn anzuzeigen.

g) Abfallentsorgung

Die Entsorgung der Abfallcontainer erfolgt regelmäßig durch die Städtereinigung West.
Der Standort der Müllbehälter ist mit Sträuchern oder be-ranker Pergola einzugrünen.

12. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrsmäßige Anbindung erfolgt über die B 104 und den davon abzweigenden Brunnenweg, einen unbefestigten z.T. beid-seitig mit alten Linden bestandenen Landweg, der an der nörd-lichen Grenze der Wochenendhaussiedlung Brunnen I endet. Von diesem Weg aus erfolgt die Erschließung der einzelnen Grund-stücke.

Für diejenigen Grundstücke, die keinen unmittelbaren Anschluß an diesen Landweg haben, ist die Erschließung über ca. 3,0 m breite private Stichwege mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die angrenzenden Grundstücke gesichert.

Die Stellplätze für die Autos der Wochenendhausbesitzer be-finden sich auf den Grundstücken. Sie können mit Überdachun-gen ausgebildet werden. Garagen werden nicht zugelassen. Aus-nahmen gelten für die bereits vorhandenen Garagen. Stell-plätze sind unbefestigt oder mit wasserdurchlässigen Mate-rialien zu gestalten.

Öffentliche Parkplätze für Besucher und für Nutzer der Bade-stelle am Parumer See befinden sich südlich der Wochenend-haussiedlung am Brunnenweg. Es sind ca. 18 Plätze vorhanden.

13. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren nach BauGB ist nicht erforderlich.

13. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeinde-
vertretung der Gemeinde Bülow am _____

Bülow, den _____

Gemeinde Bülow

Bürgermeister

14. Arbeitsvermerke

Aufgestellt durch die

Neue MEBAU - Stadtentwicklungs- und
Wohnungsbaugesellschaft mbH Mecklenburg

Aufgestellt am : 15.07.1997

ergänzt/geändert: Januar 1998