

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.2
Wochenendhaussiedlung „Brunnen II“ der
Gemeinde Gutow

Bearbeitungsstand Mai 2021

Gemeinde Gutow
Amt Güstrow-Land
Haselstr. 4
18273 Güstrow

Architektin Dipl.-Ing. Romy Marina Metzger
An der Kirche 14
18276 Gülzow-Prüzen
www.romy-metzger.de

Begründung der Satzung zur

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.2 Wochenendhaussiedlung „Brunnen II“ der
Gemeinde Gutow

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
1.1	Bisherige Planung	3
1.2	Abgrenzung des Geltungsbereichs	3
1.3	Anlass der Planung	3
1.4	Kartengrundlage	4
1.5	Bestandteile der Satzung	4
1.6	Rechtsgrundlagen	4
2	Planung	5
2.1	Grundlagen	5
2.2	Verfahren	5
2.3	Planungsstand	5
3	Lage im Raum	6
4	Naturschutz	6
4.1	Schutzgebiete	6
4.2	Schutzobjekte	6
4.3	Artenschutz	7
5	Planungsinhalt	7
5.1	Festsetzungen	7
6	Erschließung	8
6.1	Verkehr	8
6.2	Ver- und Entsorgung	8
6.3	Altlasten	8
7	Sonstige Schutzmaßnahmen	9
7.1	Gewässerschutz	9
8	Grünordnerische Festsetzungen	9
9	Auswirkung der Planung	9
10	Maßnahmen zur Sicherung der Planung	9

Teil 1 Begründung

für die Satzung der Gemeinde Gutow zur
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.2 Wochenendhaussiedlung
„Brunnen II“ im Ortsteil Bülower Burg

1 Allgemeines

1.1 Bisherige Planung

Die ehemalige Gemeinde Bülow (heute Gemeinde Gutow) hat den Bebauungsplan Nr. 2.2 für die Wochenendhaussiedlung „Brunnen II“ im Ortsteil Bülower Burg aufgestellt. Der Bebauungsplan wurde genehmigt und ist am 07.06.2000 in Kraft getreten.

Mit Genehmigung wurde durch die Gemeinde Bülow eine 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen und ist am 18.12.2003 in Kraft getreten. Der Geltungsbereich und wesentliche Grundzüge der Planung wurden nicht verändert.

1.2 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.2 der Gemeinde Gutow umfasst eine Fläche von 1,73 ha. Diese entspricht der Fläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.2 Grundlage der Planzeichnung ist die aktuelle Liegenschaftskarte (ALK) des Landkreises Rostock.

Die Wochenendhausgrundstücke befinden sich in Privateigentum. Der Haupteinfahrtsweg ist Gemeindeeigentum, der östliche Stichweg ist gemeinsames Eigentum der angrenzenden Grundstücke.

1.3 Anlass der Planung

Die ehemalige Gemeinde Bülow (heute Gemeinde Gutow) hat die Bebauungspläne für die bestehenden Wochenendhaussiedlungen Nr. 2.1 „Brunnen I“ sowie Nr. 2.2 „Brunnen II“ im Ortsteil Bülower Burg aufgestellt. Wille der Gemeinde war es, beide Wochenendhaussiedlungen durch die Planungen gleich zu behandeln. Die Bebauungspläne wurden im Juni 2000 rechtswirksam.

Im Rahmen eines seit 2004 andauernder Rechtsstreites wurde in zweiter Instanz durch das Obergericht 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 2.1 erklärt.

Um die von der Gemeinde angestrebte planungsrechtliche Ordnung für beide Bereiche der Wochenendhaussiedlungen wiederherzustellen, wurde durch die Gemeindevertretung am 30.03.2015 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.1 Wochenendhaussiedlung „Brunnen I“ sowie am 28.09.2017 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.2 Wochenendhaussiedlung „Brunnen II“ der Gemeinde Gutow im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Diese Korrekturen verändern das der bisherigen Planung zugrundeliegende Leitbild nicht, weil der planerische Grundgedanke der Planung, d.h. die Beschränkung der Grundfläche der Wochenendhäuser entsprechend der Art der baulichen Nutzung davon unberührt bleibt, da Wochenendhäuser auch ohne Dachvorsprünge und Terrassen errichtet werden können. Im Übrigen wird das Maß der baulichen Nutzung durch Baugrenzen ausreichend begrenzt.

Mit der vorliegenden Planänderung werden die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht verändert, so dass ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

1.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die aktuelle automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) des Landkreises Rostock, Kataster- und Vermessungsamt mit Stand vom 23.04.2020.

1.5 Bestandteile der Satzung

Die vorliegende Satzung der Gemeinde Gutow besteht aus der Satzung, Planzeichnung im Maßstab 1:1000 mit Zeichenerklärung, textlichen Festsetzungen und Verfahrensübersicht sowie der Begründung, in der Ziel und Zweck sowie wesentliche Auswirkungen erläutert werden.

1.6 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZ 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.10.2015 (GVObI M-V S. 344), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (GVObI M-V S. 590).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13.07.2011, verkündet als Art. 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13.07.2011 (GVObI M-V S. 777), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.07.2019 (GVObI M-V S. 467).

2 Planung

2.1 Grundlagen

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 als unzulässig erkannt. Diese Korrekturen verändern das der bisherigen Planung zugrundeliegende Leitbild nicht, weil der planerische Grundgedanke der Planung, d.h. die Beschränkung der Grundfläche der Wochenendhäuser entsprechend der Art der baulichen Nutzung davon unberührt bleibt, 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.

Mit Beschluss der Gemeindevertretung Gutow vom 28.09.2017 wurde die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.2 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Die Grundzüge der Planung bleiben unberührt. Die planungsrechtliche Festsetzung der überbaubaren Grundflächen der Wochenendhäuser ist mit maximal 70 m² zugelassen. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben bestehen.

2.2 Verfahren

Mit der Planänderung werden die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht verändert, so dass ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern) unterliegen, ist durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht gegeben. Aus dem Vorhaben ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange. Ein Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung werden nicht aufgestellt.

2.3 Planungsstand

Die Gemeindevertretung Gutow beschließt am 28.09.2017 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.2 Wochenendhaussiedlung „Brunnen II“ im Ortsteil Bülower Burg aufzustellen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet und im „Amtskurier Güstrow-Land“ (Amtsblatt der Gemeinde Gutow) am 01.11.2017 erfolgt.

Nach § 13 Abs. 2 S. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) abgesehen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gutow billigt am 25.06.2020 den Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.2 Wochenendhaussiedlung „Brunnen II“ im Ortsteil Bülower Burg mit Begründung und bestimmt die Satzung zur öffentlichen Auslegung gem. § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 S. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.2 der Gemeinde Gutow, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung, haben in der Zeit

vom 13.08.2020 bis zum 17.09.2020 im Amt Güstrow-Land während der Dienst- und Öffnungszeiten öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, im Internet und im „Amtskurier Güstrow-Land“ (Amtsblatt der Gemeinde Gutow) am 05.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB ist erfolgt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gutow hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 03.12.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.2 der Gemeinde Gutow, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 03.12.2020 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung der Satzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 03.12.2020 gebilligt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.2 der Gemeinde Gutow, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

3 Lage im Raum

Der Ortsteil Bülower Burg Gemeinde Gutow liegt im Südwesten des Landkreises Rostock, im Bereich des Amtes Güstrow-Land. Die Wochenendhaussiedlung „Brunnen II“ befindet sich westlich der Ortslage.

4 Naturschutz

4.1 Schutzgebiete

Südlich und westlich grenzt das FFH-Gebiet DE 2239-301 „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern“ (Natura 2000-Gebiete) an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.2 an.

4.2 Schutzobjekte

An der westlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches der Satzung befinden sich geschützte Biotope. Diese sind zu erhalten.

Westlich der Wochenendhaussiedlung ist der Parumer See gelegen, der Gewässerschutzstreifen entsprechend NatSchAG MV befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches.

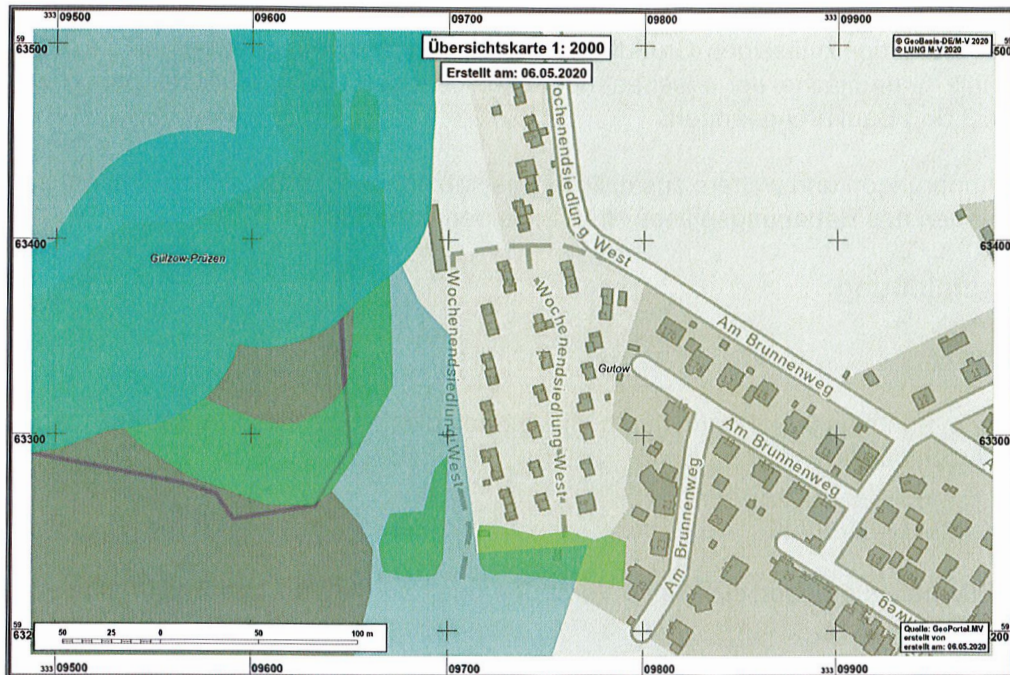


Abb.: Darstellung nationaler Schutzgebiete und gesetzlich geschützter Biotope
(Quelle: GeoPortal MV, Stand Mai 2020)

4.3 Artenschutz

Es kommt nicht zu Konflikten nach § 44 BNatSchG.

5 Planungsinhalt

5.1 Festsetzungen

Die Festsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.2 bezieht sich auf die Aufhebung der Festsetzung 2.1.

Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche der Wochenendhäuser wird auf § 10 Abs. 3 S. 3 BauNVO 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 m² bleibt entsprechend der besonderen Eigenart des Gebietes erhalten.

Weiterhin wird der Ansicht des Oberverwaltungsgerichtes 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 Festsetzung der zulässigen Grundfläche in der Planzeichnung ist gemäß Zeichenerklärung auf die Grundfläche der Wochenendhäuser bezogen. Der rechtliche Bezug wird auf § 10 Abs. 3 S. 3 BauNVO geändert.

Weitere Änderungen und weitere zusätzliche Festsetzungen werden nicht getroffen, sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2.2 bleiben unberührt.

6 Erschließung

6.1 Verkehr

Das Wochenendhausgebiet wird durch die gemeindliche Erschließungsstraße „Am Brunnenweg“ erschlossen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet ergeben sich keine Veränderungen an die Ver- und Entsorgung.

Die Erschließung der einbezogenen Fläche ist gesichert. Alle Wochenendhäuser sind an das öffentliche Entsorgungsnetz angeschlossen. Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern. 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 Eurawasser Nord GmbH.

Für alle Bau- und Planungsarbeiten in der Nähe der Elektronetzanlagen ist die Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und -anlagen der WEMAG Netz GmbH zu beachten.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH.

6.3 Altlasten

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem LUNG M-V -Geologischer Dienst- meldepflichtig.

7 Sonstige Schutzmaßnahmen

7.1 Gewässerschutz

Der ausgewiesene Gewässerschutzstreifen zum „Parumer See“ ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Für das Plangebiet ergeben sich keine weiteren Veränderungen zum Bebauungsplan Nr. 2.2.

8 Grünordnerische Festsetzungen

Als Ausgleich für Wochenendhauserweiterungen über 10 m² sind standortgerechte, einheimische Bäume oder Sträucher auf dem betroffenen Grundstück zu pflanzen.

Festgesetzt wird, dass 1 Baum für je 10 m² Erweiterung anzupflanzen ist. Für die Pflanzungen gelten nachfolgende Anforderungen:

Artenliste

Vogelkirsche	(Prunus avium)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Birke	(Betula pendula)

Qualität und Größenbindung

Pflanzware 2 mal verpflanzt, Höhe mindestens 60-100 cm

Obstbäume und -sträucher sind als Ausgleich zugelassen.

9 Auswirkung der Planung

Die grundlegenden Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes Nr. 2.2 für die Wochenendhaussiedlung „Brunnen II“ im Ortsteil Bülower Burg werden beibehalten. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes berichtigt die Festsetzungen der zulässigen Grundfläche auf § 10 Abs. 3 S. 3 BauNVO.

Es sind keine negativen Auswirkungen auf andere bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange erkennbar. Umweltbelange sind nach § 1 Abs. 6 S. 7 und Abs. 7 sowie § 1a BauGB zu berücksichtigen.

Auswirkungen auf raumordnerische oder nachbargemeindliche Belange liegen nicht vor.

10 Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Die von der 2. Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Flächen befinden sich in Privateigentum. Die Gemeinde Gutow und die Eigentümer stimmen mit den Inhalten der Planung überein. Daher sind keine Maßnahmen zur Sicherung der Planung vorgesehen.

Teil 2 Ausfertigung

1 Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.2 für die Wochenendhaussiedlung „Brunnen II“ im Ortsteil Bülower Burg gem. § 13 Baugesetzbuch wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Gutow am 03.12.2020 gebilligt.

Gutow, den **21. Dez. 2020**


R. Burchard
Bürgermeisterin



2 Arbeitsvermerk

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Gutow durch:

Architektin Dipl.-Ing. Romy Marina Metzger
An der Kirche 14
18276 Gülzow-Prüzen
Telefon 038450 20018
Mobil 0171 2420388
Mail architektin@romy-metzger.de
web: <https://www.romy-metzger.de>