

# B E G R Ü N D U N G

zur Satzung der Gemeinde Bülow,

Kreis Güstrow

über den Bebauungsplan Nr. 3

“Am Hof” in Bülow

## Inhalt

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



*Kaufmann*

## 1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Bülow beabsichtigt auf der Grundlage von §§ 2, 8, 9 und 10 BauGB für eine Fläche im nördlichen Teil der Ortslage Bülow einen B-Plan aufzustellen.

Der B-Plan trägt die Bezeichnung - B-Plan Nr. 3 "Am Hof" in Bülow - .

Die Aufstellung ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in der Ortslage Bülow erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Ein Flächennutzungsplan liegt für die Gemeinde Bülow bisher nicht vor. Auf Grund der geringen Größe und der Anpassung an die vorhandene Bebauung ist der Bebauungsplan jedoch ausreichend um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (§ 8 Abs. 2, Satz 2 BauGB).

Ziel des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Bülow vom 14.04.99 ist "die Schaffung einer städtebaulichen Ordnung im nördlichen Bereich der Ortslage Bülow mit der Errichtung eines Lager- und Stellplatzes für ein Transportunternehmen und der Errichtung eines Wohnhauses mit Garage".

Die Aufstellung des Bebauungsplanes (gem. § 1 Abs. 5 BauGB) erfolgt entsprechend den Grundsätzen der Bauleitplanung die u.a. die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes fordern und in Verbindung mit dem § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) demgemäß ein entsprechender Ausgleich für die geplanten Eingriffe planungsrechtlich festzuschreiben ist.

## 2. Geltungsbereich

Die Gemeinde Bülow umfaßt die Orte Bülow, Schorssow und Carlshof.

Die Ortslage Bülow liegt im Südosten des Gemeindegebietes unmittelbar am Malchiner See.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 3 liegt im Norden der Ortslage und schließt die Flurstücke 12/4 und 11/1 sowie ein Teil des Flurstücks 20 ein.

Flurstück 12/4 ist eine ehemalige Hofstelle. Die Gebäude sind eingestürzt und bis auf die Fundamente im wesentlichen beräumt.

Flurstück 11/1 dient überwiegend als Lagerplatz.

Flurstück 20 ist der öffentliche Weg. Auf dem einbezogenen Teilstück steht ein alter Schuppen.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,46 ha.

Sie grenzt im Süden an die vorhandene Bebauung, im Norden an offene Ackerflächen, im Westen an ehemalige Hofstellen die abgerissen wurden und überwiegend als Ackerland genutzt werden und im Osten an einen öffentlichen Weg und ein mit Schuppen und Garagen bebautes Grundstück.

Die Lage des Plangebietes in der Ortslage kann dem Übersichtsplan M 1:10.000 der Planzeichnung entnommen werden.

### **3. Bestandsbeschreibung**

Die Gemeinde Bülow ist dem Amt Teterow-Land zugeordnet.

Sie liegt ca. 10 km südlich der ehemaligen Kreisstadt Teterow.

Zur Gemeinde gehören die unter Punkt 2 genannten Orte bzw. Ortsteile.

Hauptort der Gemeinde ist Schorssow.

Das Gebiet der Gemeinde grenzt an das der Gemeinden Bristow, Hohen Demzien, Dahmen und Basedow.

In der Gemeinde leben 385 Einwohner, davon in Bülow ca. 150.

Die Lage des Geltungsbereiches in der Ortslage wurde unter 2. beschrieben.

Beide Flurstücke sind zur Zeit unbebaut.

Die im vorderen Teil des Flurstückes 12/4 vorhandene Ruine wurde bis auf die Fundamente beräumt.

Die Fläche wurde planiert. Anhand der deutlich sichtbaren Fundamente ist jedoch die Ausdehnung der ehemaligen Bebauung noch gut erkennbar.

Ein kleinerer Teil wurde mit Mutterboden angefüllt und wird als Gemüsegarten genutzt.

Der hintere Teil des Grundstückes ist Ackerland.

Flurstück 11/1 dient überwiegend als Abstell- und Lagerplatz.

An der Grenze zu Flurstück 10 ist ein Streifen von ca. 10 m Breite mit Obstbäumen bestanden.

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen.

Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwassers beträgt > 5,0 m. Das Grundwasser fließt nach Südosten.

#### **4. Planungsziel**

Im Plangebiet soll die Voraussetzung zur Errichtung eines Wohnhauses mit Garage und eines Lager- und Stellplatzes für ein Transportunternehmen geschaffen werden.

Das Transport- und Lohnunternehmen Brandt ist ein kleiner ortsansässiger Gewerbebetrieb in der Gemeinde Bülow, der in der Gemeinde und in anderen Gemeinden des Amtsbereiches oft tätig ist (u.a. Winterdienst, Forstarbeiten).

Das Flurstück 11/1 grenzt unmittelbar an das Wohngrundstück (10) der Familie Brandt.

Durch die Ausweisung des Lager- und Stellplatzes am Ortsrand auf Flurstück 11/1 soll vermieden werden, daß LKW und sonstige Maschinen innerhalb der Ortslage abgestellt werden und dort das Ortsbild beeinträchtigen.

Auch die Beräumung der Ruine auf Flurstück 12/4 und Errichtung eines Wohnhauses an nahezu gleicher Stelle soll zur positiven Entwicklung des Ortsbildes beitragen.

#### **5. Einzelfragen der Planung**

Das Ortsbild Bülows wird von der im 13. Jahrhundert überwiegend aus Feldsteinen errichteten Kirche geprägt. Sie liegt im Süden der Ortslage, in Richtung See.

Im Norden befand sich die Gutsanlage. Das eindrucksvolle Gutshaus ist noch erhalten, allerdings in einem schlechten Zustand.

Durch Aufsiedlung, Um- und Neubau sowie durch Abriß ist der Gesamteindruck der Gutsanlage nur noch in Ansätzen erkennbar.

Das B-Plangebiet ist hinter der vorhandenen Altbebauung angeordnet. Dadurch wird der Raumeindruck der Fläche vor dem Gutshaus nicht beeinträchtigt.

Gleichzeitig liegt der Geltungsbereich noch innerhalb der alten Ortsgrenzen, so daß kein neuer Landschaftsverbrauch entsteht.

Durch Anlage einer Hecke die den Verlauf vorhandener Gehölze aufnimmt, wird der Übergang zur offenen Feldflur abgegrenzt.

Gleichzeitig wird wieder ein optischer Anschluß an die vorhandene Bebauung auf Flurstück 4 hergestellt.

Durch Abriß der Bebauung auf den Flurstücken 4, 5 und 6 ist sie in eine Insellage geraten.

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Mischgebiet ausgewiesen.

Neben der Errichtung von Wohngebäuden ist somit die Möglichkeit gegeben ortsansässiges Gewerbe zu erhalten und im Rahmen des Eigenbedarf zu entwickeln.

Die gemischte Nutzung entspricht der Struktur ländlicher Gemeinden.

Die bebaubaren Flächen werden durch Festlegung einer Grundflächenzahl von 0,2 bzw. 0,6 und durch Baugrenzen beschränkt, so daß die vorhandene lockere Bebauung fortgeführt wird. Durch die Grundstückseigentümer ist auf Grundstück 12/4 die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage und auf Flurstück 11/1 die Errichtung einer Lager- und Abstellhalle vorgesehen.

Die Höhe der Gebäude ist der vorhandenen Bebauung anzupassen.

Die verbleibende Fläche von Flurstück 11/1 dient mit Ausnahme der Grünfläche als Lager- und Abstellplatz.

Die Befestigung erfolgt mit wasserdurchlässigem Kies bzw. Schottermaterial. Eine großflächige Versiegelung ist nicht vorgesehen.

Die Zufahrt für beide Grundstücke erfolgt über den öffentlichen Weg (Flurstück 20).

Auf dem einbezogenen Teilbereich muß die Nutzbarkeit durch Abriß eines alten Schuppens und Beseitigung von 3 kleineren Obstbäumen wiederhergestellt werden. Flurstück 12/4 kann auch über den öffentlichen Weg (Flurstück 14) erreicht werden.

## **6. Ver- und Entsorgung**

### Wasser und Abwasser

Die Ortslage Bülow ist an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen.

Die Gemeinde ist Mitglied des Zweckverbandes "Wasser/Abwasser Mecklenburgische Schweiz". Die Betriebsbesorgung erfolgt durch die Stadtwerke Teterow. Der Anschluß der Grundstücke an vorhandene Leitungen ist möglich.

Durch den Zweckverband wurde auch eine zentrale Abwasserentsorgung für Bülow gebaut. Die Betriebsbesorgung erfolgt ebenfalls durch die Stadtwerke Teterow. Eine Anschlußleitung wurde im öffentlichen Raum bis auf Höhe der vorhandenen Bebauung vorgestreckt.

Die Genehmigung der Hausanschlüsse erfolgt nach dem gültigen Antragsverfahren des Zweckverbandes. Für die Hausanschlüsse werden gemäß Satzung des Zweckverbandes Kosten erhoben.

### Regenwasser

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist dort zu versickern.

### Feuerlöschwasser

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die in der Ortslage vorhandenen Löschwasserentnahmestellen.

### Elektroenergie

Die Energieversorgung erfolgt durch die e.dis Energie Nord AG, Fürstenwalde.

Das Versorgungsnetz ist im erforderlichen Umfang zu erweitern.

### Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikation erfolgt in Bülow durch die Deutsche Telekom.

Im Planbereich liegen Telekommunikationsanlagen die ggf. von Straßenbaumaßnahmen berührt werden. Vor einem Baubeginn ist sich rechtzeitig mit der Deutschen Telekom in Verbindung zu setzen.

### Müll

Die Müllentsorgung ist durch den Kreis Güstrow geregelt und wird durch die Firma Städtereinigung West durchgeführt.

Entsprechend der kommunalen Abfallsatzung des Kreises Güstrow besteht Anschlußpflicht für bebaute Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung.

Die Zuwegung zu den Grundstücken ist so zu gestalten, dass eine geordnete Entsorgung erfolgen kann.

### Altlasten

Die Flurstücke wurden als Hofstelle 12/4 und Lagerplatz (11/1) genutzt.

Auf 12/4 befinden sich Fundamentreste der alten Gebäude.

Auf der Lagerfläche wurden Kies- und Lesesteine einplanert.

## **7. Grünordnung**

Das geplante Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur- und Landschaft im Sinn des § 8 BNatSchG (Bau von Gebäuden, Anlage von Stellplätzen und Straße) dar, der auszugleichen ist.

### Bestand

Das Plangebiet war z.T. bebaut. Ruinen und Fundamentreste finden sich auf ca. 220 m<sup>2</sup> von Flurstück 12/4. Ein Streifen wird noch als Acker genutzt.

Eine kleine Fläche dient als Gemüsegarten. Die verbleibenden Flächen sind einfaches Grünland, das von verschiedenen Sandwegen zerschnitten wird.

Flurstück 11/1 wird überwiegend als Abstellplatz und Lagerplatz genutzt, der sich als unbefestigter Sandplatz darstellt.

An der Grenze zu Flurstück 10 befindet sich eine mit Obstbäumen bestandene Grünfläche.

Innerhalb des Gebietes befinden sich keine geschützten Biotope.

Plan

Im Plangebiet soll auf Flurstück 12/4 ein Eigenheim mit Garage und auf Flurstück 11/1 eine Abstellhalle gebaut werden. Die überbaubare Fläche wird durch die Baugrenzen definiert.

Die verbleibende Fläche von Flurstück 12/4 wird zum Hausgarten entwickelt.

Flurstück 11/1 soll als Lager- und Abstellplatz genutzt werden. Die wassergebundene Flächenbefestigung bleibt erhalten.

Im westlichen Teil ist eine Fläche zum späteren Bau einer Abstell- und Lagerhalle vorgesehen.

An der Grenze zur offenen Landschaft (Acker) wird eine 5 m breite 3-reihige Hecke angelegt.

Die Hecke dient zum einen als Abgrenzung der Ortslage, aber andererseits auch als Verbundbiotop zwischen den Gehölzen auf Flurstück 13, 5 und 4.

Eine weitere Hecke wird zwischen den beiden Grundstücken angelegt.

Pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Es sind 3x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang 14 - 16 cm zu verwenden.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen Hochbauten zu realisieren.

Bilanz

Die Beurteilung von Bestand und Planung erfolgt auf der Grundlage der im Kreis Güstrow mehrfach angewandten "Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft" des Hessischen Ministeriums für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz (1995).

Bestandsbewertung - Ist (siehe Anlage 1)

	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Wert
Ruine	220	3	660
Sandwege und -flächen	2.200	6	13.200
Gemüsegarten	35	14	490
Grünland	1.800	21	37.800
Ackerland	<u>350</u>	13	4.550
	<b>4.605</b>		
5 vorh. Obstbäume 5 x 15 m <sup>2</sup> = 75		31	<u>2.325</u>
			<b>59.025</b>

Bestandsbewertung - Plan

	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Wert
Zufahrt	170	3	510
überbaubar	720	3	2.160
Grünfläche (Erhalt)	240	21	5.040
Hecke	670	27	18.090
Hausgarten (struktureich, Neuanlage)	1.375	20	27.500
Abstell- und Lagerfläche	<u>1.430</u>	6	8.580
	<b>4.605</b>		
Bäume geplant	9 x 10 m <sup>2</sup> = 90	31	2.790
Bäume erhalt	3 x 15 m <sup>2</sup> = 45	31	<u>1.395</u>
			<b>66.065</b>

Bilanz - Gesamt

Bestandsbewertung - Ist	59.025
Bestandsbewertung - Plan	<u>66.065</u>
<b>Bilanz</b>	<b>+ 7.040</b>

Die beiden Flurstücke sind stark durch die antropogene Nutzung geprägt.

Durch ein häufiges Befahren bzw. Abrißarbeiten bedingt, haben sich keine wertvollen Biotope entwickelt.

Durch die geplante Bebauung erfolgt eine Flächenversiegelung.

Die vorgeschlagenen Heckenpflanzungen, die Bebauung im Bereich der alten Ruine auf Flurstück 12/4, den Erhalt der mit Obstbäumen bestandenen Grünfläche an der Grenze zu Flurstück 10 und die erwartete Entwicklung der jetzt kahlen Fläche auf Flurstück 12/4 zu einem struktureichen Hausgarten und unter Beachtung des o.g. Ist-Zustandes ist aus grünordnerischer Sicht eine insgesamt positive Entwicklung zu erwarten.

Die Wiederbelebung von Altstandorten hat nicht nur gestalterische Vorteile aus städtebaulicher Sicht, auch im Hinblick auf den Naturraum ist er positiv zu bewerten, da der "Neuverbrauch" von Landschaft vermieden wird.

April 2000

Gemeindevertretung hat die Begründung am 18.04.00 gebilligt.

Bülow, den 19.04.2000



Korfman

Die Bürgermeisterin