

Satzung der Gemeinde Mühl Rosin über den

BEBAUUNGSPLAN NR. 7

für das Gebiet „Gut Bölkow“

- Landkreis Güstrow -

Flurstücke 62/3 bis 62/14, 62/23 bis 62/62 sowie
teilweise 59, 62/30 und 64 der Flur 1, Gemarkung Bölkow

Begründung

Stand: Dezember 1999

Inhalt:

1. **Rechtsgrundlagen**
2. **Planungsgrundlagen**
3. **Lage im Raum / Strukturdaten**
4. **Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühl Rosin**
5. **Landesplanung, begleitende Fachplanungen**
6. **Erfordernis der Planaufstellung / Planungsstand**
7. **Planungsgebiet - Bestand**
 - 7.1. Lage, Grenze des Plangebietes
 - 7.2. Bestand innerhalb des Planungsgebietes
 - 7.3. Bestand im Umgebungsbereich
8. **Planungsziel**
9. **Planinhalt**
 - 9.1. Bauliche Nutzung
 - 9.2. Verkehrserschließung
 - 9.3. Technische Infrastruktur
10. **Grünordnung**
11. **Wechselwirkung zwischen Planungsgebiet und Nachbargrundstücken**
 - 11.1. Einwirkungen
 - 11.2. Auswirkungen
12. **Städtebauliche Werte**
13. **Sicherung der Bauleitplanung**

Anlage

Grünordnungsplan

1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. Teil I, S. 2141).
- b) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- c) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- d) Die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.04.1994 - GS Mecklenburg-Vorpommern Gl. Nr. 2130-3 - geändert am 27.04.1998 - GS Mecklenburg-Vorpommern Gl. Nr. 2130 - 6.

2. Planungsgrundlagen

Die Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Mühl Rosin hat in ihrer Sitzung am 30.03.1998 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 7 „Gut Bölkow“ gefasst.

Die Planunterlage wurde durch amtliche Unterlagen und örtliche Messungen des Vermessungsbüros J. Gudat aus Schwerin im Januar 1996 erstellt. Ergänzungen und Aktualisierungen des Katasters erfolgten im März 1998 durch das Vermessungsbüro Wagner und Weinke aus Güstrow.

Als Karte dient die Vermessung von Januar 1996 im Maßstab 1 : 1.000. Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege sowie den Gebäude- und Gehölzbestand nach.

3. Lage im Raum / Strukturdaten

Die Gemeinde Mühl Rosin liegt im Landkreis Güstrow, unmittelbar südlich angrenzend an das Stadtgebiet der Stadt Güstrow. Bis zur Stadt Güstrow sind es ca. 4 km.

Die nördliche Gemeindegrenze bildet der Inselsee.

An das Gemeindegebiet grenzen die Gemeinden Gutow, Zehna, Bellin, Charlottental, Vietgest und Hoppenrade.

Die Gemeinde ist über die Kreisstraße 21 an das überregionale Straßennetz angeschlossen - im Westen an die Landesstraße 17 und im Nordosten an die Bundesstraße 103/104.

Verwaltungsmäßig ist die Gemeinde Mühl Rosin dem Amt Güstrow-Land angeschlossen.

Die Gemeinde Mühl Rosin hatte im Juni 1997 1.068 Einwohner.

4. Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühl Rosin

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühl Rosin wurde mit Schreiben des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes M-V vom 16.09.1996 genehmigt und mit Schreiben vom 24.02.1998 die Erfüllung der Maßgaben und Auflagen bestätigt.

Der Flächennutzungsplan ist seit dem 31.03.1998 rechtskräftig.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind die bebauten Flächen des Bereiches „Gut Bölkow“ als Sondergebiet Hotel und die südlich angrenzenden Flächen als private Grünflächen - Sportplatz - ausgewiesen.

Die nunmehr mit diesem Bebauungsplan vorgegebene Entwicklung als Wohnstandort mit touristischer Nutzung stimmt nicht mit dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan überein.

Die Gemeinde Mühl Rosin hat daher auf ihrer Gemeindevertretersitzung am 30.03.1998 beschlossen, diesen Flächennutzungsplan zu ändern (1. Änderung). Neben der Baufläche „Gut Bölkow“ sind weitere Änderungen notwendig, die sich aus der bisherigen und zukünftigen Entwicklung der Gemeinde ergeben.

Auf der Gemeindevertretersitzung am 30.03.1998 wurde die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert, so daß der geänderte Entwurf gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen ist. Den entsprechenden Auslegungsbeschuß faßte die Gemeindevertretung auf ihrer Sitzung am 07.09.1998.

Der Bebauungsplan Nr. 7 wird entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

5. Landesplanung, begleitende Fachplanungen

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg / Rostock von 1994 gehört die Gemeinde zum Nahbereich des Mittelzentrums Güstrow.

Das Gemeindegebiet südlich der Kreisstraße 21 zwischen Mühl Rosin und Badendiek ist als Fremdenverkehrsentwicklungsraum, die Flächen nördlich der Kreisstraße bis an den Insee ran als Fremdenverkehrsschwerpunktraum ausgewiesen. Gleichzeitig ist dieser engere Bereich um den Insee als Vorsorgegebiet Naturschutz und Landschaftspflege (LSG Insee und Heidberge) eingestuft.

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Mühl Rosin ist mit der Stadt Güstrow abzustimmen (RROP 5.2.1. (2)).

Es sind vorrangig vorhandene Gewerbebrachen umzuwidmen (5.2.1. (9)).

In den Fremdenverkehrsschwerpunkträumen ist neben der qualitativen Verbesserung vorhandener Beherbergungseinrichtungen die Entwicklung neuer Kapazitäten anzustreben (RROP 7.1.2. (3)).

Die touristische Infrastruktur ist auszubauen und dabei eine Saisonverlängerung anzustreben.

Das gesamte Gemeindegebiet befindet sich gemäß Regionalen Raumordnungsprogramm in einem Vorranggebiet für Trinkwassersicherung.

Die Entwicklung dieser geplanten Mischstruktur von Wohnen und touristischer Nutzung auf der Gewerbebrache 'Gut Bölkow', weitestgehend außerhalb des Landschaftsschutzgebietes Inselsee (Präzisierung der Landschaftsschutzgebietsgrenzen ist notwendig), entspricht den Entwicklungszielen des Regionalen Raumordnungsprogramms.

Die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Inselsee“ ist im März 1996 in Kraft getreten. Im Bereich des Gutes in Bölkow wurde die bestehende Bebauung durch diese Verordnung nicht vollständig aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen. Die geplante Bebauung orientiert sich weitestgehend an den Landschaftsschutzgebietsgrenzen, insbesondere seeseitig. Auf einer gemeinsamen Beratung am 30.01.1998 beim Landkreis Güstrow wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde eine Zustimmung für die Änderung der Landschaftsschutzgebietsgrenzen in diesem Bereich - Rücknahme entlang des natursensiblen Bereiches im Südwesten und Westen und Ausdehnung Richtung Osten - in Aussicht gestellt.

Der Antrag auf Änderung des Landschaftsschutzgebietes wurde mit Schreiben vom April 1998 an den Landkreis Güstrow gestellt.

Der westliche Bereich des Inselsees ab Schwanenhals und Burgwall ist als Naturschutzgebiet „Gutower Moor und Schöninsel“ eingestuft. Der obere Böschungsverlauf bildet im Bereich Bölkow und Gut Bölkow gleichzeitig die Grenze des Naturschutzgebietes. Das Verfahren zur Festsetzung des Naturschutzgebietes ist noch nicht abgeschlossen.

6. Erfordernis der Planaufstellung / Planungsstand

Das ehemalige Gut Bölkow hat 1989 die Produktion eingestellt. Seitdem werden die Produktionsanlagen nicht mehr genutzt, so daß dieses Gelände als Gewerbebrache einzustufen ist.

Das Gelände stellt einen städtebaulichen und gestalterischen Mißstand am Inselsee dar. Für die sich in diesem Bereich befindlichen privaten bewohnten Eigenheime stellen die brachgefallenen Liegenschaften ein völlig ungestaltetes Wohnumfeld dar.

Für die Neuordnung dieses Gebietes mit den geplanten Nutzungen - Wohnen / Tourismus - macht sich unter Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes die Erstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Es sollen neben den bestehenden 13 Wohnungen (Eigenheime als Einzel- und Doppelhäuser) und dem Bestand des Gutshofkernbereiches (ehemaliges Verwaltungs- und Kulturgebäude) mit 10 Wohnungen darüber hinaus auf dem übrigen Gelände des Gutes Bölkow max. weitere 29 Wohnungen entstehen.

Der Wohnstandort Gut Bölkow soll im Großraum von Güstrow als attraktiver Wohnstandort mit durchschnittlich sehr großen Grundstücken (ab 700 - 1.500 m²) und in Teilbereichen großzügigen und anspruchsvollen Gebäuden (u.a. überdurchschnittliche Gebäudegrundfläche, Reetdachdeckung) das Wohnungsangebot ergänzen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen, das Amt für Raumordnung und Landesplanung Rostock sowie die Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt. Da es seitens der Landesplanungsbehörde, des Landkreises Güstrow (Abt. Kreisentwicklung / Bauleitplanung und Untere Naturschutzbehörde) und der Stadt Güstrow keine Zustimmung bzw. nur sehr stark eingeschränkte Zustimmung zu dem Planungsvorhaben „Gut Bölkow“ gab, fand eine Beratung am 07.08.1998 beim Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt mit Vertretern des Ministeriums und des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Rostock statt. Im Ergebnis dieser Beratung wurde die Entwicklung des Standortes als „Allgemeines Wohngebiet“ mit der Einordnung eines Landgasthofes mit Ferienappartements akzeptiert. Zu den bereits bestehenden Wohnungen (13 als Einzel- und Doppelhäuser und 10 WE im Gutshofkernbereich) sind max. weitere 29 Wohnungen als Einfamilienhäuser zulässig. Diese Zahl ist durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, wie enge Fassung der Baugrenzen, nur eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig, Festsetzung von entsprechenden Grundflächenzahlen, Grundstücksbreiten oder -größen zu sichern.

Das Baufeld 13 sollte im Sinne einer klaren funktionellen Trennung nicht mehr als Wohnbaufläche ausgewiesen, sondern bereits dem geplanten Sondergebiet Ferienhäuser zugeordnet werden. Dadurch ändert sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Das Baufeld 13, der Spielplatz sowie die private Grünfläche 3 wurden aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Durch die o.g. Festlegungen und aus der Berücksichtigung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange machte sich nach der öffentlichen Auslegung eine Änderung des Entwurfes erforderlich.

Auf der Sitzung am 07.09.1998 beschloß die Gemeindevertretung die erneute Auslegung des geänderten Entwurfes des Bebauungsplanes sowie die Beteiligung der von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange.

Im Kernbereich des alten Gutshofes soll ein Landgasthof entstehen, an dem ca. 20 Ferienappartements angegliedert sind. Der denkmalgeschützte Park soll gestalterisch aufgewertet werden.

Als ein weiterer Entwicklungsabschnitt ist die Ansiedlung von ca. 40 Ferienhäusern im östlichen Anschluß an dieses Bebauungsplangebiet geplant. Hierfür erfolgt ein separates Bauleitplanverfahren.

7. Planungsgebiet - Bestand

7.1. Lage, Grenze des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Westen des Gemeindegebietes Mühl Rosin ca. 900 m westlich der Ortslage Bölkow und im unmittelbaren Uferbereich des südwestlichen Bereiches des Inelsees.

Die asphaltierte Gemeindestraße von Bölkow endet am Gut. Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 8,1 ha. Überplant werden die Flurstücke 62/3 bis 62/14, 62/23 bis 62/26 und teilweise die Flurstücke 62/30, 59 und 64 der Flur 1 Gemarkung Bölkow. Das Flurstück 64 (Straße von Bölkow zum Gut) ist Gemeindeeigentum. Alle anderen Flurstücke befinden sich in Privateigentum.

Das Plangebiet wird im Westen begrenzt durch die Flächen des Parks im südlichen und die Uferböschung im nördlichen Bereich bis zum Weg. Die östliche Begrenzung wird durch den Weg zu den beiden nördlich gelegenen Gehöften, dem Flurstück 62/6 sowie dem Grabensystem bis zur Gemeindestraße ran gebildet.

Im Süden bildet die Tiefe der hinteren Flurstücksgrenze des Flurstückes 62/13 sowie die vorhandene Bausubstanz des Gutshofes die Begrenzung.

Die Grenzen des Geltungsbereiches entlang des südwestlichen Weges liegen beidseitig bei einer Tiefe von ca. 40 m.

7.2. Bestand innerhalb des Planungsgebietes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich ehemalige Wirtschafts-, Verwaltungs- und sonstige Nebengebäude des ehemaligen Gutshofbetriebes, die demnächst beräumt werden sollen. Die Abrißgenehmigung für den Gutshofkernbereich liegt bereits vor. Die vorhandenen Eigenheime und das Pfortnergebäude im Eingangsbereich bleiben erhalten.

Das Gut ist aus einem alten Bauerngehöft aus dem 19. Jahrhundert hervorgegangen, von dem noch die ehemalige Scheune im Gutshofkernbereich vorhanden ist.

Die ersten Gebäude des Gutes wurden ab 1953 errichtet. Die nördlich gelegenen einzelnen Wohngebäude (Baufeld 9) sowie die Doppelhäuser Nr. 42 - 45 an der Planstraße 'G' (Baufeld 14) wurden 1957/58 erbaut. Die Doppelhäuser Nr. 31 - 34 (Baufeld 12) sowie die beiden Eigenheime an der Bölkower Straße (Baufelder 2 und 17) sind ab 1960 entstanden, ebenso wie die meisten anderen Wirtschaftsgebäude.

Die Flächen der Baufelder 9, 10 und 11 wurden als Nerzfarm genutzt und nach 1989 beräumt.

In dem langgezogenen Gebäude am südlichen Ende des Baufeldes 10 befinden sich „Ledigenwohnungen“, von denen noch eine bewohnt ist. Der östliche Gebäudeabschnitt wird als Schuppen genutzt.

Im Baufeld 8 befindet sich das ehemalige Brütereigebäude, an dem nach 1990 bereits Umbauarbeiten erfolgten, die jedoch abgebrochen wurden. Östlich dieses Gebäudes befindet sich die Eigenwasserversorgungsanlage einschließlich Brunnen für das Gut. Im südlichen Bereich des Baufeldes 8 steht ein größeres Garagengebäude.

Der Gebäudebestand im Baufeld 7 besteht aus der ehemaligen Scheune, in der die Kindereinrichtung und ein Lager untergebracht waren sowie zum Park hin aus dem ehemaligen Kulturgebäude mit Wohnungen, von denen noch eine bewohnt ist.

Das Baufeld 6 ist ein Wohngebäude, das bis Dezember 1997 noch bewohnt war. Die Familie bewohnte das Gebäude seit 1974. Entstanden ist dieses Wohngebäude in den 50er Jahren als „Teehaus“, wurde dann ab 1964 als Kindergarten / Kinderkrippe weitergenutzt.

Nach Umzug der Kinderbetreuung in die ehemalige Scheune im Gutshofkernbereich wurde das Gebäude im Baufeld 6 seit 1970 als Wohngebäude weitergenutzt. Zur Zeit ist dieses Gebäude auch wieder durch eine Familie bewohnt, die aus den zum Abriß vorgesehenen Häusern auf dem Gut umgesetzt wurde.

Im Baufeld 5 befinden sich unterhalb der Böschung Garagen und Schuppen.

Zum Gutshof hin befindet sich im Baufeld 3 das ehemalige Verwaltungsgebäude mit Wohnungen, die auch z.T. noch bewohnt sind und im hinteren Bereich das Werkstattgebäude. In dem Gebäudebestand der Baufelder 3 und 7 sind insgesamt 10 Wohnungen vorhanden.

In dem Baufeld 15 steht im westlichen Bereich das ehemalige Heizhaus. Südöstlich des Heizhauses befindet sich die ehemalige Kläranlage des Gutes, von der eine Leitung in östlicher Richtung zu dem Grabensystem führt. Die östlichen Flächen im Baufeld 15 wurden als Gewächshausanlage genutzt.

Im westlichen Bereich des Baufeldes 16 befindet sich die ehemalige Kohlenhalde an die sich östlich ebenfalls ehemalige Gewächshausanlagen anschließen.

Die Flächen des Baufeldes 13 wurden für den Gemüseanbau genutzt, die östlichen Flächen des Baufeldes 15 als Grünland und das Baufeld 4 z.T. als Brachland und z.T. als Obstanlage.

Die zu erhaltenden Wohngebäude sind eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser. Außer dem Eigenheim Nr. 2 (Baufeld 2), das ein Drempelgeschoß mit Pultdach hat, haben alle Wohngebäude ein Steildach mit Hartendeckung.

Innerhalb der westlichen Grünbereiche zwischen den Baufeldern 8/9 und dem Ufer des Insees befinden sich Garten- bzw. Wochenendhäuser, die z.Zt. Bestandsschutz genießen.

Die Straße von Bölkow ist bis zum Gutshofeingang in Bitumen befestigt und ca. 4,50 m breit. Im Kernbereich des Gutshofes ist Großpflaster vorhanden. Die von diesem Bereich weiterführenden Straßen sind mit Bitumen oder in Beton befestigt. Diese ehemaligen innerbetrieblichen Straßen sind nur ca. 3,00 m breit. Die weiteren Wirtschaftswege und Lagerflächen sind als Betonflächen angelegt. Die Wege in den Randbereichen zum See sind unbefestigt.

Im Plangebiet befindet sich zahlreicher Gehölzbestand in Form von Einzelbäumen, dem Park (teilweise), Hecken und Gebüschflächen. Weiterhin sind Grünland- und Wiesenflächen vorhanden. Das sich im östlichen Randbereich befindliche Grabensystem soll erhalten und für die Regenwasserab- leitung genutzt werden.

Zum Naturraumbestand erfolgen nähere Aussagen im Grünordnungsplan (siehe Anlage). Der Gehölz- bestand soll bis auf einzelne Ausnahmen erhalten bleiben. Auf der geplanten Grünfläche östlich des Baufeldes 8 befindet sich noch eine ehemalige Materiallagerfläche.

Von Südosten führt eine 20-kV-Freileitung bis an die Straße von Bölkow. Von dem hier befindlichen Mast führt das Kabel bis zur Trafostation. Auf der nördlichen Seite der Bölkower Straße führt die Abwasserdruckrohrleitung aus Richtung Bölkow bis vor den Graben.

Innerhalb des Gebietes befinden sich weitere Ver- und Entsorgungsleitungen, zu deren Verlauf jedoch keine Bestandsunterlagen vorliegen. Notwendige Stilllegungen bzw. Umverlegungen sind innerhalb der Erschließungsplanung zu klären.

Das Plangebiet fällt von Süden (Gutshofkernbereich) von ca. 22,00 m nach Norden (Weg) auf ca. 16,00 m um etwa 6,00 m. Von Osten her steigt das Gelände um ca. 4,50 m bis zum Ahorn im Gutshof an und fällt dann Richtung Westen um ca. 5,00 m. Die bestehenden und geplanten Bauflächen liegen zwischen ca. 16,00 m bis 21,50 m HN.

Teile des Plangebietes im westlichen und nördlichen Bereich befinden sich innerhalb des 100 m-Gewässerschutzstreifens. Da mit der geplanten lockeren Bebauung innerhalb des 100 m-Gewässerschutzstreifens die bestehenden großflächigen Versiegelungen beseitigt werden, wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde auf einer Beratung am 30.01.1998 eine Ausnahmezustimmung für das Bauen im 100 m-Gewässerschutzstreifen in Aussicht gestellt.

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III Inselfsee. Im Bereich der Trinkwasserschutzzonen sind die in den DVGW-Arbeitsblättern W 101 und W 103 festgelegten Verbote und Nutzungsbeschränkungen zu beachten.

Im Plangebiet befinden sich keine beim Landkreis Güstrow gemeldeten Altlastverdachtsflächen. Jedoch wurde durch die Abt. Abfallwirtschaft ein branchentypischer Altlastverdacht wegen der vorherigen gewerblichen Nutzung angezeigt.

Auf der Denkmalliste des Landkreises Güstrow (Stand 04.10.1996) ist als Einzeldenkmal (Nr. 1231) der Park mit Ahorn auf dem Hofplatz eingetragen.

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Da jedoch bei Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden können, ist dann die zuständige Untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalbehörde und dem Landrat für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich mitzuteilen.

7.3. Bestand im Umgebungsbereich

Im Süden grenzen ausgedehnte Obstplantagen an, die bis zur Kreisstraße 21 (Bölkow - Badendiek) heranreichen. Bewirtschaftet werden diese Flächen von Obstbau Sternberg.

Westlich grenzen bis zum Inselfsee mit Bäumen bestandene Wiesenflächen an, die zum Teil noch Flächen des Parks darstellen. Hier befinden sich noch eine ehemalige Gaststätte sowie Freizeitanlagen wie z.B. eine Kegelbahn und Tischtennisplatte. Innerhalb dieser Wiesenflächen befinden sich einige Nebengebäude, die z.T. als Wochenendhäuser genutzt werden und schon sehr desolat sind.

Entlang dieses westlichen Seeufers sind einige Bootsstege vorhanden. An einem Steg wurden bereits Bootshäuser errichtet.

Die Bootssteganlagen sollen zusammengefaßt, geordnet und zu Gemeinschaftsbootssteganlagen ausgebaut werden. Die sich zwischen den Stegen befindliche Badestelle soll wieder neu hergerichtet

werden, die ehemalige Liegewiese soll wieder unter Berücksichtigung der Entwicklung des denkmalgeschützten Parkes als solche gestaltet werden.

Im Norden grenzt das Ufer mit einem durchgehenden Gehölzstreifen und einem zusammenhängenden Schilfstreifen bis zur ehemaligen Badestelle des Gutes an.

Der Uferbereich bildet die Grenze des NSG „Gutower Moor und Schöninsel“.

Nördlich des Weges bis zum Ufer ran befinden sich zwei Eigenheime sowie einige Wochenendhäuser. Östlich schließen sich eine Obstplantage sowie die Wiesenflächen des Fliederbruchs an. Diese Wiesenflächen werden von Gräben durchquert.

8. Planungsziel

Die städtebauliche Zielstellung besteht darin, die Gewerbebrache „Gut Bölkow“ durch die geplante Mischnutzung von Wohnen und Tourismus als Baufläche zu reaktivieren. Mit der Beräumung des sehr intensiv überbauten und versiegelten Geländes wird das Landschafts- sowie das Ortsbild wesentlich günstiger gestaltet.

Die geplante lockere Eigenheimnutzung mit Gärten, insbesondere in den Randbereichen zum Insee, gestaltet das Landschaftsbild positiver.

Mit diesem Wohnstandort wird ein landschaftlich sehr attraktiver Standort angeboten, in dem größere Grundstücke (bis 1.500 m²) möglich sein sollen. Die vorhandene Wohnbebauung soll in das Gesamtkonzept integriert werden.

Der Landgasthof soll sich in Verbindung mit dem Park zu einem gastronomischen Kleinod für den Ort und die Region entwickeln, z.B. Anlaufpunkt für Wandern und Radwandern um den Insee herum. Es soll auch von den geplanten Ferienhäusern genutzt werden, die sich östlich an dieses Bebauungsplangebiet entwickeln sollen.

Mit der Planung von ca. 20 Ferienappartements wird eine behutsame touristische Nutzung an diesem Standort angestrebt.

9. Planinhalt

9.1. Bauliche Nutzung

Ansatz für die Entwicklung des Wohnstandortes sind die vorhandenen 13 Einfamilienhäuser und die 10 Wohnungen Bestand im Gutshofkernbereich.

Das Plangebiet wurde nach § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) eingestuft.

Das Gebiet dient vorrangig dem Wohnen. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 zulässigen Nutzungen sind ebenfalls möglich.

Von den nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind die Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens bzw. der hohen Flächeninanspruchnahme ausgeschlossen.

Da der Standort „Gut Bölkow“ von der Wohn- und touristischen Nutzung (Erholung) in diesem naturräumlich sensiblen Bereich geprägt sein soll, ist eine Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben hier nicht anzustreben und wurde daher ausgeschlossen. Möglichkeiten für die Ansiedlung dieser Nutzungen sollen im Gemeindegebiet im Hauptort Mühl Rosin, hier speziell im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Insee“ vorbehalten sein.

Geplant ist die Ansiedlung eines Landgasthofes mit angelagerten 20 Ferienappartements, die die angestrebte Mischung von touristischer Nutzung und Wohnen an dem Standort „Gut Bölkow“ sichern.

Der Landgasthof ist innerhalb dieses Gebietes nur an dieser platzartigen Aufweitung, dem Eingangsbereich zu dem Siedlungsbereich „Gut Bölkow“, städtebaulich sinnvoll angeordnet. Der Landgasthof befindet sich an den geplanten Rad- und Wanderweg um den Insee, in der Nähe der Badestelle und am Rande des Wohngebietes, so daß durch den zu erwartenden An- und Abfahrverkehr die geplante und vorhandene Wohnbebauung am geringsten beeinträchtigt wird. Der Landgasthof soll gleichzeitig für die Versorgung der 20 geplanten Ferienappartements fungieren, so daß diese unmittelbar angelagert wurden. Für die rückwärtig geplanten Ferienappartements zum südlichen freien Landschaftsraum ist eine ausreichende Ruhe gegeben. Sie sind zum Wohngebiet hin durch den Landgasthof abgeschirmt.

Der Landgasthof ist fußläufig gut aus dem geplanten Wohngebiet als auch von dem geplanten Sondergebiet „Ferienhäuser“ erreichbar.

Die notwendigen Stellplätze können auf der Fläche „Landgasthof / Ferienappartements“ seitlich untergebracht werden, so daß eine direkte Zuwegung von der Planstraße „A“ besteht, die Ferienappartements aber noch ausreichend abgeschirmt sind.

Der öffentliche Parkplatz für das Wohngebiet wurde dem Landgasthof unmittelbar zugeordnet, so daß das Wohngebiet weitestgehend von Besucherverkehr freigehalten werden kann.

Aus den o.g. städtebaulichen Gründen wurde der Standort Landgasthof mit Ferienappartements konkret im Baufeld 3 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB mit dem besonderen Nutzungszweck „Landgasthof mit 20 Ferienappartements“ festgesetzt. Somit ist hier die Nutzung „Wohnen“ auch nicht zusätzlich möglich.

Die bauliche Entwicklung im Bereich des ehemaligen Gutes orientiert sich weitestgehend an vorhandenen Straßen, Wegen und Gebäuden. Mit dem Baufeld 1 wird die gegenüberliegende vorhandene Wohnbebauung (Baufeld 17) grundstücksbezogen aufgenommen, so daß zusammen mit dem Baufeld 2 die südliche Straßenseite geschlossen wird. Die Baufelder 3 und 7 wurden aus städtebaulichen Gründen so festgesetzt, daß sie die Bebauungsstruktur des ehemaligen Gutshofes wieder aufnehmen. Im Zusammenhang mit den Baufeldern 3 und 6 ist die bauliche Entwicklung der Baufelder 4 und 5 zu sehen. Die Garagen mit ihrer massiven Abschottung zur Seeseite im Baufeld 5 sollen durch zwei Einzelhäuser ersetzt werden. Diese liegen beide außerhalb des LSG und nur ein Gebäude im 100 m-Gewässerschutzstreifen. Städtebaulich sinnvoll ist die Abrundung in diesem Bereich mit dem Baufeld 5 an dem vorhandenen Weg.

Das Baufeld 8 löst mit den geplanten 4 Einzelhäusern die sehr massive seeseitige Bebauung ab. Da in diesen äußeren Baufeldern die Errichtung von Reetdachgebäuden geplant ist, ergibt sich durch die Abstandsforderung gemäß Landesbauordnung, daß das nördliche Baufeld um ca. 13,00 m über die LSG-Grenze hinausragt.

Da sich in dem Baufeld 9 bereits zwei Wohngebäude befinden, ist eine städtebauliche Abrundung bis zum Weg ran geplant. Die bauliche Entwicklung wurde seeseitig begrenzt.

Die Baufelder 10 und 11 schließen die bauliche Entwicklung zwischen den Baufeldern 9 und 12, ebenso wie die Baufelder 15 und 16 zwischen den Baufeldern 14 und 17.

Die Ausweisung von Baufeldern bzw. Teile von Baufeldern in der 100 m-Gewässerschutzzone sind städtebaulich durch die weitestgehende Aufnahme und Abrundung der Bebauungsstruktur sinnvoll und nachvollziehbar. Gerade zur Seeseite wird dadurch eine lockere Bebauung erreicht.

Die östliche bauliche Entwicklung über die bestehenden LSG-Grenzen hinaus macht eine Änderung der Grenzen in diesem Bereich erforderlich. Die Grenze verläuft hier aber bereits durch bestehende Bebauung (Baufeld 14), so daß eine Verschiebung in Richtung Osten bis zum Graben auch mit der Herausnahme des bestehenden Gebäudes Nr. 42/43 sinnvoll ist.

Die Änderung der LSG-Grenzen für die Baufelder 1 und 8 ist städtebaulich begründbar.

Um die Wohnungsanzahl für diesen Bereich gemäß den landesplanerischen Vorgaben zu begrenzen, wurde festgesetzt, daß pro Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig ist.

In den Baufeldern 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9, 15 und 17 wurden die Baugrenzen so gefaßt („Haus bezogen“), daß mit den ergänzenden Festsetzungen „nur Einzelhäuser zulässig“, den Mindestgrundstücksbreiten bzw. Mindestgrundstücksgößen auch nur ein Wohngebäude möglich ist. Ebenso wurde das für die Baufelder 10, 11, 12 und 14 festgesetzt, hier mit der Ergänzung „nur Einzel- und Doppelhäuser bzw. nur Doppelhäuser zulässig“. Daraus ableitend sind in den genannten Baufeldern insgesamt 29 Wohnungen möglich.

Für die bestehenden Wohngebäude in den Baufeldern 2, 12, 14 und 17 wurden die Baugrenzen so festgesetzt, daß geringe bauliche Erweiterungen möglich sind. Da sich die bestehenden Gebäude der Baufelder 6 und 9 im Landschaftsschutzgebiet und im 100 m-Gewässerschutzstreifen befinden, wurden die Baugrenzen hier so festgesetzt, daß seeseitig keine Entwicklungen über den Gebäudebestand hinaus möglich sind.

Die Baufelder entlang der Seeseite haben eine Tiefe von 15,00 m, so daß die bauliche Entwicklung in Richtung See eingeschränkt ist.

Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind aus gestalterischen und naturschutzrechtlichen Gründen für die hinteren Bereiche der seeseitig orientierten Grundstücke in den Baufeldern 5, 7, 8 und 9 ausgeschlossen, so daß die Ansicht von der Seeseite her einen durchgängigen baulichen Abschluß innerhalb der Baugrenzen zeigt.

Die Baugrenzen für die geplante Bebauung entlang der Planstraßen wurden bei mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, so daß ein Stellplatz vor den Gebäuden noch möglich ist. Für die bestehenden Wohngebäude (Baufelder 12, 14 und 17) wurde die straßenseitige Bebauung für die Baugrenze aufgenommen.

Die Baugrenzen entlang der Gräben im östlichen Bereich wurden in einem Abstand von 7,00 m von der Böschungsoberkante festgesetzt, so daß dem § 81 LWaG entsprochen wird.

Die geplanten Grundstücksgrößen liegen zwischen 700 m² und 1.800 m². Die bereits bebauten Grundstücke haben ebenfalls ähnliche Grundstücksgrößen.

Da die Grundstücke mit den geplanten Einzelhäusern z.T. sehr groß sind, wurde die maximal zulässige Grundflächenzahl mit 0,25, für die kleineren Grundstücke und die Grundstücke mit möglichen Doppelhäusern mit bis zu 0,35 und für die Reihenhausbauung mit 0,4 festgesetzt. Für die bereits bebauten Wohnbaugrundstücke liegt die Grundflächenzahl je nach Grundstücksgröße zwischen 0,25 und 0,3. Um eine lockere Bebauung und eine geringe Versiegelung der Grundstücke zu erreichen, wurden die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Überschreitungen nicht zugelassen.

Für den Kernbereich des Gutshofes wird die abweichende Bauweise und Hausgruppen festgesetzt, da hier die ehemalige hofartige Bebauung nachempfunden werden soll. Hier sollen max. 10 Reihenhäuser entstehen. Für alle anderen Baufelder wird die offene Bauweise festgesetzt, und es sind hier nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese Festsetzungen zur Bauweise entsprechen den bereits vorhandenen Baustrukturen.

Entsprechend der vorhandenen Eigenheimbebauung wurde ein Vollgeschoß festgesetzt. Der Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoß wird zugelassen, da mit der Dachneigung bei Reethäusern diese Möglichkeit gegeben ist.

Um eine lockere Bebauung zu erreichen, wurde für einige Baufelder, in denen nur Einzelhäuser zulässig sind, eine min. Grundstücksbreite entlang der Erschließungsstraßen von 30,00 m festgesetzt, in weiteren Baufeldern von 25,00 m.

Durch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer, der Fassaden und der Grundstücksgestaltung ist lediglich ein Rahmen gesetzt, der einerseits die Einbindung dieses Standortes in den Naturraum berücksichtigt, andererseits jedoch noch weitere Gestaltungsmöglichkeiten offenläßt. Die gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an der vorliegenden Gestaltungssatzung der Gemeinde Mühl Rosin.

9.2. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraße von Bölkow, die einen ausreichenden Ausbauzustand hat. Sie führt als Planstraße 'A' mit einer Breite von 5,50 m auf den Gutshof. Im östlichen Abschnitt der Planstraße 'A' gehört der nördliche Graben zum öffentlichen Straßenraum. Südlich ist straßenbegleitend eine Baumpflanzung geplant.

Die innere Erschließung des Gebietes orientiert sich weitgehend an bestehenden Straßen- und Wegeführungen.

Die Fläche des Gutshofes ist so bemessen, daß mit einem Radius von 9,00 m das Wenden für LKW und Müllfahrzeuge möglich ist.

In Richtung Norden führt die Planstraße 'B' mit einer Breite von 5,50 m bis zur Planstraße 'C' weiter. Die Planstraße 'C' ist in einer Breite von 4,50 m als Ringstraße auszubilden. Durch die vorhandenen Grundstücksgrenzen in den Baufeldern 12 und 14 sowie der zu erhaltenden Hecke am nördlichen Rand des Baufeldes 15 sind in diesem Bereich in kurzen Abschnitten geringere Straßenbreiten (bis 3,50 m) vorhanden.

Das Baufeld 14 wird über die jetzt schon vorhandene Planstraße 'G' erschlossen.

Von der Planstraße 'B' führt die 4,50 m breite Planstraße 'D' bis an die Bölkower Straße - Planstraße 'A'. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche 2 sind Zufahrten zu dem Baufeld 15 zulässig, so daß auf eine weitere Ausweisung von Verkehrsflächen verzichtet wurde. Die konkreten Zufahrten sind im Rahmen der Parzellierung und Erschließung festzulegen.

Von der Planstraße 'B' zweigt die Planstraße 'E' mit einer Straßenraumbreite von 5,00 m zur rückwärtigen Erschließung des nördlichen Bereiches des Baufeldes 7 sowie als Wegeführung zum Park ab (Länge ca. 50,00 m).

Über die Planstraße 'F' bzw. die Privatstraße werden die Baufelder 4, 5 und 6 erschlossen mit insgesamt 5 Eigenheimen. Vom Gutshof bis zu den letzten Grundstücken der Baufelder 4 und 5 sind es ca. 80,00 m.

Auf eine zusätzliche Wendemöglichkeit wird an der Planstraße 'F' verzichtet. Die Müllbehälter der Baufelder 4, 5 und 6 sind am Abfahrtstag im Bereich des Gutshofes abzustellen. Durch eine entsprechende Beschilderung ist zu kennzeichnen, daß für LKW in der Planstraße 'F' keine Wendemöglichkeit besteht. Die Planstraße 'F' ist nur für Anlieger zu nutzen und daher das Wenden nur auf den Grundstücken möglich.

Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens sind die Planstraßen 'B', 'C', 'D', 'E', 'F' und 'G' als Mischverkehrsflächen auszubilden.

Als öffentliche Parkplätze sind 33 % der Pflichtstellplätze nachzuweisen. Das sind für 52 WE (23 Bestand und 29 Planung) 18 öffentliche Parkplätze. Diese werden auf den geplanten Parkplätzen an den Planstraßen 'B' und 'D' angeordnet.

Die endgültige Straßengestaltung - Bepflanzung, Befestigung, Anordnung der Parkplätze und Grundstückszufahrten - ist in der Erschließungsplanung festzulegen.

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind mit mindestens einem Stellplatz pro Wohnung auf den Grundstücken nachzuweisen.

9.3. Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgungsmaßnahmen sowie die konkreten Anschlußpunkte sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen. Mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben sind auf Grundlage der bestätigten Erschließungsplanung entsprechende Erschließungsverträge abzuschließen.

Wasser- und Löschwasserversorgung

Von der Trinkwasserleitung PVC-Rohr DN 100 in der Ortslage Bölkow an der Straße nach Badendiek ist über eine Anschlußleitung der Anschluß des Bereiches Gut Bölkow an die Trinkwasserversorgung möglich.

Für den 1. BA kann die Trinkwasserversorgung über das vorhandene Trinkwassernetz erfolgen. Die Trinkwasserversorgungs- und Hausanschlußleitungen sind abschnittsweise neu zu verlegen.

Die Eigenwasserversorgungsanlage wird nach Anschluß an die Leitung in Bölkow stillgelegt.

Die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist nicht möglich. Unterflurhydranten sind nur zu Spülzwecken anzuordnen.

Löschwasser kann aus dem Insee entnommen werden.

Die Bebauung der Grundstücke ist so vorzunehmen, daß der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist.

Im Bebauungsgebiet ist eine Löschwassermenge von 800 l / min. für zwei Stunden vorzuhalten.

Elektroenergie

Die Stromversorgung erfolgt über das regionale Energieversorgungsunternehmen WEMAG. Das Baugbiet wird von der vorhandenen Trafostation aus erschlossen.

Gas

Durch die Stadtwerke Güstrow GmbH ist die Entscheidung gefallen, daß das Plangebiet mit Erdgas versorgt wird.

Im Gut liegt gegenwärtig kein Erdgas an. Die Leitungen enden z.Zt. am Ortsausgang in Mühl Rosin.

Fernmeldeversorgung

Der Planbereich ist seitens der TELEKOM fernmeldetechnisch zu versorgen.

Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung hat durch Anschluß an die vor dem Gut endende Schmutzwasserdruckrohrleitung PVC-H-Rohr DN 100 m zu erfolgen. Die Abwasserableitung soll mittels Freigefällekanal DN 200 m Stz erfolgen.

Die Haltungslängen sollen 70 m nicht überschreiten. Die Grundstücksanschlüsse sind in Steinzeug DN 150 mm herzustellen.

Regenentwässerung

Unbelastetes Regenwasser von Dach- und Freiflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern, soweit es die Bodenverhältnisse und die Überbauung der Grundstücke gestatten.

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt z.T. in offenen Entwässerungsmulden / -gräben entlang der Planstraßen. Im Osten binden diese in das vorhandene Grabensystem ein. Im Westen wird es im südlichen Bereich in Richtung See abgeleitet. Im nördlichen Bereich soll die Grünfläche westlich des Baufeldes 8 zur Regenwassersammlung genutzt werden.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung des Plangebietes unterliegt der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Güstrow. Die Abfuhr des anfallenden Haus- und Sperrmülls erfolgt durch den entsorgungspflichtigen Träger. Die Mülltonnen sind auf dem Grundstück aufzustellen. Die Mülltonnen der Baufelder 4, 5 und 6 sind am Entsorgungstag im Gutshofbereich abzustellen. Im Gutshofbereich / Parkplatz ist ein Stellplatz für Wertstofftonnen vorzusehen.

Beim Ausheben der Baugruben sind die anfallenden Abfälle ordnungsgemäß zu entsorgen. Dazu zählt auch der Boden, der nicht wiederverwendet wird. Unbelasteter Bodenaushub ist an der Anfallstelle wieder einzubauen. Die Wiederverwendung von Boden außerhalb der Anfallstelle ist im Umweltamt anzeigepflichtig.

Zu entfernende Gebäude und bauliche Anlagen sind getrennt nach Abfall zur Verwertung bzw. zur Beseitigung zurückzubauen. Die Abfälle sind Verwertungsanlagen anzudienen bzw. über einen behördlich zugelassenen Entsorgungsbetrieb ordnungsgemäß zu beseitigen.

Während der Bautätigkeit ist die vollständige Entsorgung bzw. Verwertung der Abfälle zu gewährleisten.

Wegen der vorherigen gewerblichen Nutzung auf dem Gutshof wurde durch das Abfallwirtschaftsamt des Landkreises Güstrow für Teilbereiche wie der Werkstatt, dem Heizhaus, der Kohlenhalde, der Gewächshausanlage und den Gemüsebauflächen ein branchentypischer Altlastverdacht ausgesprochen. Die Prüfung auf Altlasten und deren Beseitigung ist im Rahmen der Beräumung des Geländes mit dem Abfallwirtschaftsamt des Landkreises Güstrow abzustimmen.

Wenn Altlasten gefunden werden, ist Art und Umfang festzustellen und dem Landkreis Güstrow, Abfallwirtschaftsamt, anzuzeigen.

10. Grünordnung

Zu diesem Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, der als Anlage beigefügt ist.

Aus dem Grünordnungsplan wurden die wesentlichen Aussagen zu den Anpflanz- und Erhaltungsgeboten sowie zur Landschaftspflege übernommen.

Der Baumbestand ist als Erhalt festgesetzt worden. Einzelne Bäume innerhalb geplanter Baufelder sind abzunehmen. Dazu wird ein entsprechender Antrag gestellt.

Die Flächen des Parkes wurden als private Parkanlage festgesetzt. Der Park und der Ahorn auf dem Vorplatz wurden als Denkmal gekennzeichnet.

Die erhaltenswerten Feld- sowie Ziergehölzhecken (privat und öffentlich) wurden als solche festgesetzt.

Für die öffentlichen Grünflächen 1 und 2 im Straßenraum wurden Pflanzmaßnahmen festgesetzt. Die Fläche 2 bildet einen Anger zwischen den Baufeldern 15 und 16. Innerhalb dieser Grünfläche sind Zufahrten zu den anliegenden Grundstücken zulässig.

Ein Spielplatz wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für das östlich angrenzende Sondergebiet „Ferienhäuser“ für eine gemeinsame Nutzung ausgewiesen.

Die Grünflächen (private) im nordwestlichen Bereich bis an das Ufer des Inelsees ran sowie die Fläche am Spielplatz wurden als Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Flächen sollen als Streuobstwiese entwickelt werden.

Die Grünfläche 6 ist als Versickerungsfläche naturnah zu gestalten.

Weiterhin wurden Festsetzungen zur Minimierung des Eingriffes übernommen. Dies betrifft die Befestigungart der Zufahrten, der Park- und der Stellplätze sowie die Bepflanzung der Parkplätze, die Gestaltung der Straßengräben.

11. Wechselwirkung zwischen Planungsgebiet und Nachbargrundstücken

11.1. Einwirkungen

Von den Nachbargrundstücken sind keine negativen Einwirkungen auf das Plangebiet zu erwarten. Die geplante Ferienhausanlage, die sich nordöstlich an dieses Bebauungsplangebiet anschließen wird, wird sich nicht negativ auswirken. Die Verkehrsanbindung zu diesem Ferienhauskomplex erfolgt weiter östlich separat von der Bölkower Straße aus. Mögliche Fußwegebeziehungen wurden bei der Planung dieses Bebauungsplanes bereits berücksichtigt.

11.2. Auswirkungen

Auswirkungen auf die angrenzenden Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts - NSG „Gutower Moor und Schöninsel“, LSG „Inselsee und Heidberge“ sowie des 100 m-Gewässerschutzstreifens - sind durch die geplante Wohnbebauung zu erwarten.

Die innerhalb des 100 m-Gewässerschutzstreifens liegende Wohnbebauung überschreitet nicht die jetzt bestehenden seeseitigen Bebauungsgrenzen, so daß ein annähernder Abstand / Schutz des Ufers bzw. des Inselsees selbst gegeben ist.

Das Baufeld 1, der nördliche Abschnitt des Baublockes 8, ein Teil des Baublockes 14 (bestehende Bebauung) und Teile des Baufeldes 15 liegen innerhalb des LSG „Inselsee und Heidberge“. Die LSG-Grenzen sind hier hinsichtlich der begründbaren städtebaulichen Strukturen zu ändern. Eine Änderung der Grenzen in östlicher Richtung nimmt die vorhandenen Bebauungsstrukturen (Baufeld 14), die Nutzungsstrukturen (Lagerplatz im Baufeld 1) und die natürlichen Gegebenheiten (Graben des Baufeldes 15) auf, so daß auf die östlich angrenzenden Wiesenflächen keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Die östliche Grenze des LSG ist mit der vorgeschlagenen neuen Grenze eindeutig.

Die Überschreitung im Baufeld 8 ist aus dem städtebaulichen Gestaltungsanliegen begründbar und bildet hier auch die einzige Ausnahme.

Die Auswirkungen auf das NSG sollen durch eine gezielte standortbezogene Konzentration der ergänzenden Erholungsnutzungen wie Badestelle, Liegewiese und Bootsstege an dem bisher auch genutzten Uferbereich (westlich des Parkes) in Grenzen gehalten werden. Die Nutzungsbeschränkungen für das NSG sind bis zur rechtskräftigen Verordnung entsprechend der Landesverordnung zur einstweiligen Sicherung künftiger Naturschutzgebiete vom 07. Juli 1993 (§ 3) einzuhalten. Unter anderem ist untersagt, diesen Bereich des Inselsees mit verbrennungsmotorbetriebenen Wasserfahrzeugen zu befahren und aus dem Gelegegürtel heraus zu angeln.

12. Städtebauliche Werte

- Fläche gesamt 8,08 ha

- Verkehrsflächen gesamt 1,01 ha
 - Planstraße 'A'
 - Planstraße 'B'
 - Planstraße 'C'
 - Planstraße 'D'
 - Planstraße 'E'

Planstraße 'F'	
Planstraße 'G'	0,13 ha	
Parkflächen	0,06 ha	
Wege		
• Grünflächen gesamt		1,42 ha
öffentliche	0,22 ha	
private	1,20 ha	
• Nettobaugebiet gesamt		5,63 ha
Baufeld 1	0,28 ha	
Baufeld 2	0,13 ha	
Baufeld 3	0,43 ha	
Baufeld 4	0,28 ha	
Baufeld 5	0,31 ha	
Baufeld 6	0,04 ha	
Baufeld 7	0,38 ha	
Baufeld 8	0,64 ha	
Baufeld 9	0,48 ha	
Baufeld 10 + 11	0,36 ha	
Baufeld 12	0,36 ha	
Baufeld 14	0,44 ha	
Baufeld 15	1,00 ha	
Baufeld 16	0,38 ha	
Baufeld 17	0,12 ha	
• Versorgungsflächen		0,02 ha
Anzahl der EH-Grundstücke		
Baufelder 2, 6, 9, 12, 14, 17	13 (Bestand)	
Baufelder 1, 4, 5, 8, 10, 11, 15, 16	29	
Baufeld 3	Gasthof- und Ferienappartements	
Baufeld 7	10 (Ersatz für die 10 vorhandenen Wohnungen)	

Einfriedungen

Die straßenseitigen Grundstückseinfriedungen bestimmen das Straßenbild wesentlich mit.

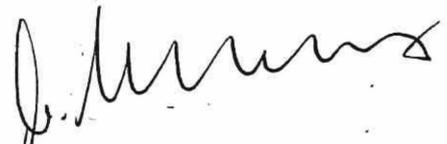
Um den Blick zwischen den Gebäuden in die Landschaft offenzuhalten, wurde die Höhe der Einfriedungen bis max. 1,00 m festgelegt. Um massive Einfriedungen zu vermeiden, wurde die nicht erwünschte „geschlossene Mauer“ ausgeschlossen.

Sonstige Anlagen

Auch für die sonstigen Anlagen gibt es Regelungsbedarf, da auch von ihren gestalterischen Wirkungen ausgehen können. Um die störende Wirkung von Mülltonnen und oberirdischen Gas- und Ölbehältern im Vorgartenbereich und im einsehbaren Bereich von der Straße zu mildern, wurden entsprechende Festsetzungen zu den Standorten getroffen.

Mühl Rosin, den 08.12.99




Bürgermeister