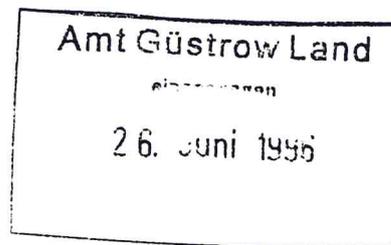


GEMEINDE MÜHL ROSIN
KREIS GÜSTROW



SATZUNG DER GEMEINDE MÜHL ROSIN

**über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang
bebauten Ortsteile Mühl Rosin, Kirch Rosin und Bölkow**

1. Änderung für den Ortsteil Bölkow

BEGRÜNDUNG

STAND: Februar 1996

Begründung für die Satzung gemäß § 34, Abs. 4, Satz Nr. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 4, Abs. 2a BauGB - MaßnahmenG - über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Mühl Rosin, Kirch Rosin und Bölkow der Gemeinde Mühl Rosin

1. Änderung für den Ortsteil Bölkow

0. Verfahrensstand

Die Satzung ist mit Schreiben des Landrates vom 14.04.1994 genehmigt worden und seit dem 10.08.1994 rechtskräftig

Für den nördlichen Bereich des Geltungsbereiches des Ortes Bölkow - Flurstück 71/1 - macht sich eine Änderung notwendig. Mittlerweile erfolgte eine bauliche Erweiterung der Glaserei Jäger über den bisherigen Geltungsbereich hinaus. Die Teilung des Flurstückes 71/1 erfolgte in vier Flurstücke.

Um die bereits erfolgte und die geplanten Baumaßnahmen in den Innenbereich nach § 34, BauGB einzubeziehen bzw. städtebaulichen Gesichtspunkten besser genüge zu tun, wird der Geltungsbereich um ca. 50 m in nördliche Richtung verschoben. Die Einbeziehung dieser erfolgt in Verbindung mit § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG.

1. Allgemeines

Die Gemeinde Mühl Rosin erstellt eine Satzung nach § 34, Abs. 4 u. 5 BauGB, die die Grenzen des Innenbereiches gegenüber dem Außenbereich festsetzt und durch Abrundung Außenbereichsflächen und einzelne Außenbereichsgrundstücke dem Innenbereich zuordnet.

Da der Innenbereich nach Maßgabe des § 34, Abs. 1 u. 3 BauGB grundsätzlich bebaubar ist, werden sich mit der Aufstellung der o.g. Satzung Bauanträge und Entscheidungen zu Bauvoranfragen eindeutiger und schneller regeln lassen.

Weil in dem Eigenheimstandort „Schaulmeister Soll“ in Mühl Rosin im wesentlichen die Grundstücke vergeben sind, die Gemeinde in der unmittelbaren Nachbarschaft zur Stadt Güstrow jedoch einen attraktiven Wohnstandort darstellt, sollen über die Abrundungssatzungen weitere Bauflächen angeboten werden.

2. Territoriale Einordnung

Die Gemeinde Mühl Rosin liegt südlich von Güstrow, direkt am Inselsee. Sie grenzt im Norden unmittelbar an das Stadtgebiet Güstrows.

Die B 103 (Güstrow-Krakow am See) und die Reichsbahnstrecke (Güstrow-Karow) durchqueren das östliche Gemeindegebiet.

Das Gemeindegebiet ist aus westlicher Richtung über die L IO 82 (Güstrow-Dobbertin) und aus östlicher Richtung über die B 103/104 zu erreichen.

Die Gesamtfläche der Gemeinde beträgt ca. 2.430 ha. Zur Gemeinde gehören die Orte Mühl Rosin mit ca. 284 Einwohnern, Kirch Rosin mit ca. 166 Einwohnern und Bölkow mit ca. 276 Einwohnern.

3. Bestand

Der Insee mit seinen innerhalb des Gemeindegebietes durch einen Gehölzsaum gekennzeichneten Ufern prägt das Landschaftsbild der Gemeinde Mühl Rosin.

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes Insee und Heidberge verläuft zwischen Mühl Rosin und Bölkow entlang der Straße. Wiesen- und Weideflächen liegen wie eine Pufferzone zwischen den bebauten Flächen und dem Insee.

Es schließen sich Ackerflächen an, die im Süden und Osten durch die ausgedehnten Waldflächen der Koitendorfer Tannen und die Wälder um Kirch Rosin eingefasst werden.

Im Osten wird das Gemeindegebiet durch die aufgeweitete Niederung des Naturschutzgebietes der Nebel geprägt. In dieser Niederung liegt der Ortsteil Kirch Rosin, begrenzt im Süden durch ausgedehnte Waldflächen, die vom Teuchelbach durchquert werden.

Der Ort **M ü h l R o s i n** besteht aus drei einzelnen, etwa gleich großen räumlichen Siedlungsbereichen, von denen der am Ortsausgang Richtung Bölkow der älteste ist. Hier existiert eine einseitige (Seeseite) Straßenbebauung, die aus eingeschossigen traufständigen Wohngebäuden besteht.

Hofseitig sind teilweise noch Stall-, Scheunengebäude vorhanden. Es schließen sich ca. 60 m tiefe Gartenfläche an. Diese Straßenbebauung wird einseitig in Richtung See in der Kurve fortgesetzt. Im Kurvenbereich ist auch die südliche Straßenseite bebaut. Hier befindet sich die unter Denkmalschutz stehende ehemalige Schulscheune.

Als nächster zeitlicher Bebauungsabschnitt erfolgte in den 30er Jahren ebenfalls nur einseitig die Straßenbebauung am Ortsausgang Richtung Güstrow. Die sehr tiefen Gartengrundstücke (Tiefe ca. 100 m) wurden in den letzten Jahren zum Teil schon mit weiteren Wohngebäuden bzw. Wochenendhäusern bebaut. Weitere Eigenheime sind hier zur Zeit im Bau. Der dritte Siedlungsbereich schließt sich an die unter Denkmalschutz stehende Schule an. Hier ist Ende der siebziger Jahre ein Eigenheimstandort („Holzhäuser“) entstanden, ergänzt durch Doppelhäuser (1- bis 2-geschossig).

Ein neuer Eigenheimstandort ist zur Zeit im Bereich der Kurve („Schaulmeister Soll“) mit ca. 50 Eigenheimen in Bau.

Der Ortsteil **K i r c h R o s i n** wurde 1228 zum ersten Mal urkundlich erwähnt. Der landschaftlich reizvoll gelegene Ort wird durch die Teuchelbachniederung in zwei Siedlungsabschnitte geteilt. Am Ortseingang befindet sich der unter Denkmalschutz stehende Gebäudekomplex Kirche und ehemalige Schule mit dem Friedhof.

Gegenüber der Kirche führt die Straße in die „Forstsiedlung“, deren Bebauung eine wertvolle, interessante Dorfarchitektur darstellt. Die Gebäude sind traufständig, eingeschossig mit Satteldach. Weitere größere Bebauungsmöglichkeiten gibt es in diesem Straßenabschnitt nicht mehr, so daß eine Abrundungssatzung hier nicht notwendig ist. Die Straße gegenüber dem Forsthaus weist ebenfalls abwechslungsreich gestaltete Bebauung mit traufständigen, eingeschossigen Gebäuden mit Satteldach und einer auf der Teuchelbachseite sehr dichten Bebauung auf.

Das unter Denkmalschutz stehende, sanierungsbedürftige Gutshaus befindet sich am Nordufer des Sees. Von den ursprünglichen weiteren Gutsgebäuden ist nichts mehr vorhanden. Ein neues Eigenheim wurde hier errichtet.

Der Ort B ö l k o w wurde zum ersten Mal 1226 erwähnt. Als weitere Siedlung entstand in der Nähe das Dorf Koitendorf.

Gur erkennbar ist in B ö l k o w die Angerform, die auch heute noch existierende Wiesenfläche zwischen dem westlich gelegenen Angerdorfteil und der alten Dorfstraßenbebauung im Ostteil. Noch im 19. Jahrhundert war eine ziemlich kompakte Bebauung mit Bauernstellen im westlichen Teil der Ortslage (unterhalb des Angers) vorhanden. Eine Ergänzung der Dorfstraßenbebauung und die Errichtung der beiden unter Denkmalschutz stehenden Dreiseithöfe in Richtung Mühl Rosin erfolgte bis 1930.

Die Dorfstraße zeigt beidseitig gleichmäßig parzellierte Grundstücke mit traufständigen, eingeschossigen Wohngebäuden mit Satteldach.

Neubauten der letzten Jahre, wie der 2-geschossige Wohnblock und die Fensterfirma am Anger fügen sich schlecht in das Ortsbild ein.

4. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Mit der Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles werden einzelne Außenbereichsflächen zur Abrundung des Gebietes einbezogen.

Ziel der Gemeinde ist es, in den drei Ortsteilen Lücken, an Wohnbaubereiche angrenzende Flächen und einzelne Außenbereichsgrundstücke entlang der Erschließungsstraßen zu bebauen, um die vorhandene Erschließung durch Straße, Wasserleitungs- und Elektroenergienetz sowie der neuen Abwasserleitung auszunutzen.

In M ü h l R o s i n soll im Bereich 'C' für die tiefen Grundstücke in den hinteren Grundstücksabschnitten eine Bebauung ermöglicht werden. Hierzu liegen bereits Bauanträge vor. Die Erschließung ist nur über die straßenseitigen Grundstücke möglich.

Im Bereich 'B' soll gegenüber den Holzhäusern die andere Straßenseite bebaut werden. Der sich jetzt dort befindliche Sportplatz wird verlagert.

Die sich westlich anschließende Fläche wird entsprechend Wohnungsbauerleichterungsgesetz vom 22.04.1993, Artikel 2, § 4, Abs. 2a als Abrundungsfläche für Wohnungsbau in dem Geltungsbereich ausgewiesen.

Im Bereich 'A' ist mit der Festlegung des Innenbereiches die bereits begonnene innere/hintere Bebauung und deren Ergänzung möglich, so daß der Ortsrand zur Seeseite eindeutig abgerundet wird.

In K i r c h R o s i n werden mit der Festlegung des Innenbereiches Bebauungsmöglichkeiten auf der Ostseite der Straße geschaffen. Da dieser Freiraum - ca. 180 m zwischen den bebauten Grundstücken - den Landschaftsraum mitprägt, ist gegenüber der sehr dichten Bebauung auf der anderen Straßenseite hier eine lockere Bebauung vorgesehen.

Es wurden Mindestgrundstücksbreiten und, um die Durchblicke in die Landschaft zu ermöglichen, von Bebauung freizuhalten Flächen festgesetzt.

Für den Ort Kirch Rosin sind derzeit keine anderen Flächen als Entwicklungsflächen vorgesehen.

Das Dorfgebiet von B ö l k o w läßt Verdichtungsbebauungen im Bereich des oberen Angers und unterhalb des Angers an der Straße Richtung ehemaligem Gut zu.

Eine einreihige Bebauung ist zwischen dem 2-geschossigen Wohnblock und der Gaststätte möglich. Ausreichend Fläche ist dann noch für die geplante Festwiese entsprechend des Dorf-erneuerungsplanes vorhanden.

Einzelne Außenbereichsgrundstücke, wie an der Straße nach Koitendorf wurden in den Geltungsbereich einbezogen. Mit dieser Arrondierung soll der Ortseingang eindeutig definiert und aufgewertet werden (Torsituation).

In Bölkow ist, angrenzend an den Dreiseithof „Hof Eickelberg“, der zu einem Hotel Garni umgebaut werden soll, eine Bebauung mit ca. 10 Eigenheimen vorgesehen.

Diese Flächen werden nicht in den Geltungsbereich der Abrundungssatzung aufgenommen, da dieses Vorhaben als Vorhaben- und Erschließungsplan läuft.

Für alle zu bebauenden Grundstücke gilt der § 34 BauGB. Danach ist u.a. ein Vorhaben zulässig, wenn es sich in Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

5. Ausgleichsmaßnahmen für die geänderte Fläche „Bölkow“

5.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Bewertung des Eingriffs erfolgte auf Basis des „Hessischen Modells“. Dementsprechend wurden die Nutzungs- und Biotoptypen vor und nach dem Eingriff bewertet (s. Anlage 1).

Die Fläche wird in einem Teilbereich hinsichtlich des prägenden Landschaftsbildes wesentlich aufgewertet, da hier durch Geländeregulierung und jahrelange Nutzung als Lager- und Stellfläche eine erhebliche Biotopwertreduzierung zu verzeichnen ist. Das derzeitige Landschaftsbild wird durch einen Baukörper auf dem angrenzenden Grundstück negativ beeinflusst.

Die großzügige Flächenstruktur der geplanten Randbebauung ermöglicht durch gezielte Bepflanzung mit Großbäumen eine Kompensation des erwähnten landschaftschädigenden Einflusses. Eine zusätzliche Wichtung bezüglich des Einflusses der Bebauung auf das Landschaftsbild soll im Rahmen der Bilanzierung durch eine Abminderung des Wertepunktansatzes für den geplanten Extensivrasen um 5 Punkte erzielt werden.

Als Biotopwertdifferenz ergibt sich durch den gewählten Ansatz daher der recht hohe Wert von 63.790 Punkten.

Unter Berücksichtigung eines Renaturierungsindex von 0,62 DM/Wertpunkt ergibt sich ein Abgabewert von 39.549,80 DM. Entsprechend den Festlegungen im Land Mecklenburg-Vorpommern wird ein Punktwert für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen als Äquivalent gegengerechnet.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt und nach Wertpunkten berechnet:

1.	Begleitgrün an Verkehrsflächen (Gemeinsame Zuwegung zu den 3 Grundstücken) - einheimische Bäume als alleeartige Bepflanzung, z.B. Spitzahorn 75 m Länge x 5 m Breite 275 m ² x 31 Wertpunkte	8.525 Wertpunkte
2.	Hecken dreireihig, gut strukturiert auf den angrenzenden Wiesenflächen (außerhalb des Wirkungsbereiches) Pflanzverband 1 m x 1,5 m 280 m Länge x 5 m Breite 1.400 m ² x 27 Wertpunkte	37.800 Wertpunkte
3.	Einzelbäume (innerhalb des Wirkungsbereiches) Baumgruppen 4 x 3 Stck. 600 m ² x 32 Wertpunkte	19.200 Wertpunkte
4.	Streuobstwiese 2.500 m ² x 31 Wertpunkte	77.500 Wertpunkte
		----- 143.025 Wertpunkte

Damit ergibt sich nachfolgende positive Bilanz

$$143.025 \text{ Wertpunkte} - 54.790 \text{ Wertpunkte} = 88.235 \text{ Wertpunkte}$$

Weitere Ausgleichsmaßnahmen, die durch eine extensive Nutzung (Mutterkuhhaltung, Schafweide) der Wiesenbrache auf 10.650 m² entstehen, wurden aufgrund des ohnehin sehr günstigen Verhältnisses nicht in Ansatz gebracht. Die Bepflanzungen sollen auf Grundlage einer konkreten Planung und entsprechend Empfehlung der Pflanzliste lt. Anlage 2 erfolgen.

5.2 Kostenschätzung

1. Alleebäume	15 Stck. x 440,-- DM/Stck.	=	6.600,-- DM
2. Heckenbepflanzung	1.400 m ² x 25,-- DM/m ²	=	35.000,-- DM
3. Baumgruppen	12 Stck. x 500,-- DM/Stck.	=	6.000,-- DM
4. Streuobstwiese	35 Stck. x 200,-- DM/Stck.	=	7.000,-- DM

	Geschätzte Pflanzmaterialkosten	=	54.600,-- DM

Der Eingriff kann somit auch aus finanzieller Sicht als ausgeglichen angesehen werden.

5.3 Vermeidung und Verminderung der Eingriffsfolgen

Folgende Maßnahmen der Grünordnung und Landschaftspflege sind vorzusehen:

1. Der Grad der Versiegelung des Bodens ist so gering wie möglich zu halten.
2. Für die Verkehrsflächen sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden. (vorgesehen: Tragschicht aus Schotter und Naturstein {polygonal} als Spurbahnen). Die den Verkehrsflächen angrenzenden strukturlosen Bereiche sind wieder mit Oberboden anzudecken und zu kultivieren {jetzige Lagerflächen}.
3. Regenwasser ist zu versickern bzw. zu nutzen.
4. Naturnahe Gestaltung des eigentlichen Wirkungsbereiches und extensive Bewirtschaftung der angrenzenden Grünflächen.
5. Neuansiedlung von standorttypischen und heimischen Gehölzarten zur Aufwertung des teilweise strukturarmen Agrarlandschaftsbildes.
6. Herstellung eines Biotopverbundes aus dem Bereich der Neuansiedlung (Hecken) zu den Uferzonen des Inlsees.
7. Gestaffelte Anordnung der Gehölzstrukturen und Krautsäume an den geplanten Hecken und im Übergang zur offenen Landschaft.

Mühl Rosin, den

Bürgermeister

Anlage 1 - FLÄCHENBILANZ

Bezeichnung
der Maßnahme: **1. Änderung zur Abrundungssatzung - „Bölkow“**

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste Sp 1	Katalog- Nummer Sp 2	Wertpunkte je m ² Sp 3	Flächenanteil (m ²) je Biotop-/ Nutzungstyp		Biotopwert	
			vor Maßnahme Sp 4	nach Maßnahme Sp 5	vorher (Wertpkt. Fläche) Sp 6	nachher (Wertpkt. Fläche) Sp 7
<u>Bestand</u>						
Wiesenbrachen	09.140	39	3.420		133.380	
Sandflächenweg	10.530	6	2.800		16.800	
<u>Ausgleich</u>						
Dachfläche, nicht begrünt	10.710	3		620		1.860
nahezu versiegelte Fläche	10.520	3		90		270
Schotter, Kies, Sandfläche	10.530	6		390		2.340
Extensivrasen	11.225	21-5 = 16		5.120		81.920
Summe			6.220	6.220	150.180	86.390

Biotopwertdifferenz (Gesamtmaßnahme)
(Summe Sp 6 - Summe Sp 7): 63.790

Mineralischer Boden	Anmerkung	Übergangsbereich	Anmerkung	Organogener Boden Niedermoortorf	Anmerkung
Sand-Birke, (<i>Betula pendula</i>)	B	Hainbuche, Weißbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	B, HÜ, X	Moor-Birke (<i>Betula pubescens</i>)	B
Feld-Ulme (<i>Ulmus minor</i>)	B, HÜ	Flatter-Ulme (<i>Ulmus laevis</i>)	B, HÜ, X	Schwarz-Erle (<i>Alnus glutinosa</i>)	B
Rot-Buche (<i>Fagus sylvatica</i>)	B, HÜ	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>) Kreuzdom (<i>Rhamnus cathartica</i>)	B, X, → B _n , X, →	Faulbaum (<i>Frangula alnus</i>)	B B _n
Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>)	B, HÜ		←, B _n	Gemeine Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	B, X
Wild-Kirsche (<i>Cerasus aviaum</i>)	B, HÜ, X	Wild-Apfel (<i>Malus sylvestris</i>)	B, X	Lorbeer-Weide (<i>Salix pentandior</i>)	B
Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	B, X	Wild-Birne (<i>Pyrus pyrastrer</i>)	B, X	Bruch-Weide, Knack-W. (<i>Salix fragilis</i>)	B
Sal-Weide (<i>Salix caprea</i>)	B, P		←, B	Silber-Weide (<i>Salix alba</i>)	B
Winter-Linde (<i>Tilia cordator</i>)	B, X				

Mineralischer Boden	Anmerkung	Übergangsbereich	Anmerkung	Organogener Boden Niedermoortorf	Anmerkung
Gemeine Traubenkirsche (<i>Prunus serotina</i>)	B, X, →			Gemeine Waldrebe (<i>Clematis vitalba</i>)	Liane
Europäisches Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaea</i>)	Str., H, X			Grau-Weide (<i>Salix cinerea</i>)	Str.
Gemeiner Besenginster (<i>Cytisus scoparius</i>)	Str., P		←, Gr.Str. ←, Str.	Korb-Weide (<i>Salix viminalis</i>) Mandel-Weide (<i>Salix triandra</i>)	Gr.Str. Str.
Wild-Rosen (<i>Rose corymbifera, tomentosa, elliptica, dumalis, subcanina</i>)	Str., H, X		←, Str.	Purpur-Weide (<i>Salix purpurea</i>) Ohr-Weide (<i>Salix aurita</i>)	Str. Str.
Eingriffiger Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	Gr.Str., X			Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	Str., X
Zweigriffiger Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>)	Gr.Str., X			Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)	Str., X

Mineralischer Boden	Anmerkung	Übergangsbereich	Anmerkung	Organogener Boden Niedermoortorf	Anmerkung
Herlitze, Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)	Gr.Str., X		Liane, ←, Str.	Bittersüßer Nachtschatten (<i>Solanum d. camara</i>)	Liane, Str., X (giftig)
Zipper-Pappel (<i>Populus tremula</i>)	B., Str, P →		→		
Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)	Str., H, X →			Schwarze Johannisbeere (<i>Ribes nigrum</i>)	Str., X
Schlehdorn (<i>Prunus spinosa</i>)	Str., H, X				
Wild-Brombeeren (<i>Rubus corylifolius, caesius, plicatus, nemorosus</i>)	Lianen Str., H, X				
Gemeine Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	Gr.Str., X				

Anmerkung:

- B** = Baum, Solitär
B_n = Baum, niedr., 3-6m
→, ← = Art auch auf benachbartem Substrat wachsend
Str. = Strauch
Gr. Str. = großer Strauch
H = Hecken
HÜ = Hecken, als Überhälter
P = Pioniergeholz
X = Früchte, dekorativ, Nahrung