

Anlage der Genehmigungsplanfassung

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 1
*SCHALMEISTERSOLL***

Ortschaft Mühl Rosin
Gemeinde Mühl Rosin
Amt Güstrow Land

INHALTSÜBERSICHT

| | | | |
|-----|---|-------|----|
| 1.0 | <u>Planaufstellung</u> | seite | 3 |
| 2.0 | <u>Planunterlage</u> | seite | 3 |
| 3.0 | <u>Geltungsbereich</u> | seite | 3 |
| 4.0 | <u>Plangrundlagen</u> | seite | 4 |
| 5.0 | <u>Vorbereitende Bauleitplanung</u> | seite | 4 |
| | 5.1 übergeordnete Planungen | seite | 4 |
| | 5.2 begleitende Fachplanungen | seite | 5 |
| 6.0 | <u>Anschlußplanungen</u> | seite | 5 |
| 7.0 | <u>Planungsanlaß, Planungsziele</u> | seite | 5 |
| | 7.1 Planungsziele | seite | 5 |
| | 7.2 Planungsgrundzüge, Aufgabenstellung | seite | 6 |
| | 7.3 Grundzüge der Planungskonzeption | seite | 7 |
| 8.0 | <u>Inhalt und Rechtswirkung des Bebauungsplanes</u> | seite | 7 |
| 9.0 | <u>Städtebauliche Erläuterungen</u> | seite | 7 |
| | 9.1 Städtebauliche Situation | seite | 7 |
| | 9.2 Verkehrswesen | seite | 8 |
| | 9.2.1 Verkehrliche Erschließung | seite | 8 |
| | 9.2.2 Ruhender Verkehr | seite | 9 |
| | 9.2.3 Sichtdreiecke | seite | 9 |
| | 9.2.4 Gestaltung der Erschließungsstraßen | seite | 9 |
| | 9.3 Bauflächen | seite | 11 |
| | 9.3.1 Art der baulichen Nutzung | seite | 11 |
| | 9.3.2 bauweise | seite | 13 |
| | 9.3.3 Grundstücksgrößen | seite | 14 |
| | 9.3.4 Nebenanlagen und Garagen | seite | 14 |
| | 9.4 Grünflächen | seite | 14 |
| | 9.5 Belange der Landwirtschaft | seite | 15 |

| | |
|--|------------------|
| Gemeinde Mühl Rosin | |
| Begründung zum Bebauungsplan Nr.1 'Schaulmeistersoll' | Seite -2- |
| 10.0 <u>Planerische Auswirkungen</u> | seite 16 |
| 11.0 <u>Flächenübersicht</u> | seite 16 |
| 12.0 <u>Versorgung und Entsorgung</u> | seite 17 |
| 12.1 Wasserversorgung | seite 17 |
| 12.2 Elt-Versorgung | seite 17 |
| 12.3 Gas-Versorgung | seite 18 |
| 12.4 Fernmeldeversorgung | seite 18 |
| 12.5 Müllbeseitigung | seite 18 |
| 12.6 Abwasserbeseitigung | seite 18 |
| 12.7 Oberflächenentwässerung | seite 18 |
| 12.8 Löschwasserversorgung | seite 18 |
| 13.0 <u>Folgemaßnahmen</u> | seite 19 |
| 13.1 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen | seite 19 |
| 13.2 Sozialmaßnahmen | seite 19 |
| 14.0 <u>Kosten</u> | seite 19 |
| Anerkennung und Anmerkung | seite 20 |
| Grünordnungsplan mit Detailplanung | im Anhang |

1.0 Planaufstellung

Auf Grund des §1 Abs.3 und des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.Dez.1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr.1 des Einigungsvertrages vom 31.Aug.1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.Sept.1990 (BGBl. II S.885, 1122), und des §8 Abs.3 BauGB hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühl Rosin in ihrer Sitzung am 26.06.91 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.1 - 'Schaulmeistersoll', Ortschaft Mühl Rosin, Gemeinde Mühl Rosin- im Sinne des §30 BauGB beschlossen.

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.1 ist gemäß §2/1 BauGB ortsüblich durch Aushang vom 15.07.91 bis 29.07.91 bekanntgemacht worden.

2.0 Planunterlage

Die Planunterlage für den Bebauungsplan ist unter Verwendung der durch den für Mecklenburg-Vorpommern öffentl. best. Vermessungsingenieur, Dipl.Ing. Uwe Timmermann, zur Verfügung gestellten Kartengrundlage M.= 1 : 500 erstellt worden.

3.0 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr.1 - 'Schaulmeistersoll'- betrifft ein Gebiet im Süden der Ortschaft Mühl Rosin, im Bereich zwischen den Wegeverbindungen "Dorfstraße" (Landstraße II.Ordn.), "Kirchsteig" und "Dodenweg".

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes betroffen werden in der Gemarkung Mühl Rosin, Flur 1, im einzelnen die Flurstücke 10/1, 11/3, 11/4, 11/5, 11/6, 12/1, 12/2 und 13, sowie ein Teilbereich des Flurstücks 93 ("Kirchsteig/Dodenweg").

Architekt u. Stadtplaner -VfA-
Dipl.Ing. Peter Brünjes

Der Geltungsbereich ist im einzelnen in der Planzeichnung genau gekennzeichnet und in der Ortslagenübersicht dargestellt.

4.0 Plangrundlagen

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf die in §9 BauGB aufgezeigten Leitbilder für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Fassung.

5.0 Vorbereitende Bauleitplanung

5.1 übergeordnete Planungen

Der Geltungsbereich des anstehenden Bebauungsplanes ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mühl Rosin zum Teil als Mischgebiet und zum Teil als Wohngebiet dargestellt. Die Flächenanteile von Wohn- und Mischgebiet aus dem Bebauungsplan entsprechen denen des Flächennutzungsplan-Entwurfs.

Die Ortschaft Mühl Rosin ist der Siedlungsschwerpunkt in der Gemeinde Mühl Rosin. Die besondere Lage Mühl Rosins, die landschaftlichen Vorteile und die guten verkehrlichen Anbindungsmöglichkeiten bestimmen die Situation Mühl Rosins und geben dieser Ortschaft einen hohen Stellenwert. Im Hinblick darauf ist Mühl Rosin als Wohnbaustandort von besonderer Attraktivität anzusehen.

Nach den vorformulierten Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie der von der Gemeinde Mühl Rosin im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes entwickelten gesamt-gemeindlichen Planungskonzeption sind für die Ortschaft Mühl Rosin die besonderen Entwicklungsaufgaben Wohnen und Erholung vorgesehen.

Das bedeutet, daß im Raum Mühl Rosin unter Berücksichtigung der sich aus den Standortverhältnissen ergebenden Erfordernisse neben der Erholung auch die Weiterentwicklung der Wohnbebauung vorzunehmen ist und hierzu die entsprechenden bauleitplanerischen Voraussetzungen zu schaffen sind.

5.2 begleitende Fachplanungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein begleitender Grünordnungsplan aufgestellt, in dem der landschaftliche Eingriff durch die Planung analysiert und bewertet worden ist. Auf die Ausführungen in Ziff. 9.4 und den Grünordnungsplan im Anhang sei an dieser Stelle verwiesen.

6.0 Anschlußplanungen

Unmittelbare Anschlußplanungen für das Plangebiet bestehen derzeit in der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.2 - 'Kirchsteig'- auf dem benachbarten Flurstück 8.

7.0 Planungsanlaß, Planungsziele

7.1 Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.1 ist -unter Berücksichtigung der insbesondere in Pkt.5 dargelegten Grundlagen und Voraussetzungen- im wesentlichen die planerische Zielsetzung der Entwicklung und Erschließung eines neuen Wohngebietes verbunden. Durch den Bebauungsplan sollen hierzu die entsprechenden Möglichkeiten geschaffen und planerisch festgesetzt werden. Das geplante Baugebiet stellt eine sinnvolle Ergänzung und Abrundung der angrenzenden Ortsmitte dar und schafft einen weichen Übergang der teilweise vorh. und teilw. in Bau befindlichen Einzelhandel- und Beherbergungsgewerbe im Ortszentrum.

Den raumordnerischen und gemeindlichen Zielsetzungen wird damit ebenso entsprochen wie den Kriterien, die für die

Architekt u. Stadtplaner -VfA-
Dipl.Ing. Peter Brünjes

städtebauliche Entwicklung maßgebend sind. Die Planung steht somit städtebaulichen Grundsätzen nicht entgegen. Die aufgeführten Gründe waren Ausgangspunkt und Anlaß für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes und begründen diesen.

7.2 Planungsgrundzüge, Aufgabenstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen insbesondere die Zielvorstellungen, wie sie im einzelnen in Pkt.5 und 7.1 aufgezeigt wurden, planerisch umgesetzt, verbindlich festgesetzt und damit die Voraussetzung für die gewünschte städtebauliche Entwicklung im gegenständigen Planungsraum geschaffen werden. Der Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dieser Aufgabenstellung heraus. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.1 ist somit die Konkretisierung der allgemeinen Planungsvorstellungen und damit im einzelnen die folgenden Aufgabenstellungen verbunden:

- a) Entwicklung und Erschließung eines neuen Baugebietes unter Berücksichtigung der für das Plangebiet aufgezeigten städtebaulichen Zielsetzungen und der besonderen Anforderungen, die an die Ortsbildgestaltung gestellt werden.
- b) Schaffung und Sicherstellung der Voraussetzungen für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in anstehendem Planungsraum unter Berücksichtigung der angestrebten gesamtplanerischen Zielkonzeption.
- c) Entwicklung einer Planungskonzeption, die den Entwicklungsgrundsätzen der Gemeinde und den verschiedensten Belangen -in gegenseitiger Abwägung und unter Berücksichtigung der anstehenden gesetzlichen Verpflichtungen- Rechnung trägt.

Aufstellung und Zielsetzung für den Bebauungsplan ergeben sich aus dieser Sachlage und Aufgabenstellung heraus.

7.3 Grundzüge der Planungskonzeption

Die Grundzüge der Planungskonzeption für den anstehenden Bebauungsplan ergeben sich aus den Zielsetzungen und Aufgabenstellungen, wie sie bereits im einzelnen in Pkt.5, 7.1 und 7.2 dargelegt wurden. Es wird insofern auf diese Ausführungen verwiesen.

8.0 Inhalt und Rechtswirkung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr.1 -'Schaulmeistersoll'- enthält im wesentlichen Festsetzungen über:

- a) Art und Maß der baulichen Nutzung, einschl. Festsetzungen der überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Flächen, der Geschossigkeit und der Bauweise,
- b) Grünflächen (Grünverbindung, -erhaltung)
- c) Verkehrsflächen,
- d) gestalterische Festsetzungen.

Die Festsetzungen sind im einzelnen aus der Planzeichnung zu ersehen.

Durch den Bebauungsplan werden in seinem Geltungsbereich die städtebaulichen Zielsetzungen festgesetzt und die Voraussetzungen für die angestrebten Planungsmaßnahmen geschaffen. Der Bebauungsplan bildet die rechtliche Grundlage für die Maßnahmen, die zum Vollzug des Bundesbaugesetzes erforderlich sind.

9.0 Städtebauliche Erläuterungen

9.1 Städtebauliche Situation

Das Planungsgebiet ist mit Ausnahme der 3 Gebäude an der Dorfstraße (Landstraße II.Ordn.) unbebaut. Diese Fläche steht im Eigentum der Gemeinde und wird z.Zt. noch landwirtschaftlich genutzt. Die städtebauliche Situation wird im übrigen durch die gegebene Ortsrandlage mit direktem

Bezug zur Ortsmitte bestimmt, sowie von den 2 Söllen zum freien Landschaftsraum gefaßt.

Die Ortsrandlage erfordert eine Konzeption, die dieser Situation in besonderem Maße Rechnung trägt. Das bedeutet, daß die Entwicklung des Wohngebietes so vorzunehmen ist, daß eine Einordnung in das Landschaftsgefüge sichergestellt wird und störende Einwirkungen auf das Landschaftsbild und die Landschaftsgestaltung vermieden werden.

9.2 Verkehrswesen

9.2.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die "Dorfstraße" (Landstraße II.Ordn.), die die Ortschaft Mühl Rosin mit den Nachbargemeinden verbindet.

Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße "Kirchsteig", von der

a. eine Planstraße abzweigt, die als Stichtstraße ausgebildet ist und die mit einem verkehrsgerechten Wendehammer endet, und

b. eine weitere Planstraße abzweigt, die als Einhangstraße zur "Dorfstraße" zurückführt und die an 2 Stellen platzartig erweitert ist.

Der Wendehammer am Ende der Stichstraße und eine Platzweiterung in der Einhangstraße sind mit einem Durchmesser von 18,00m vorgesehen. Die damit verbundenen Wendemöglichkeiten sind ausreichend und lassen ein ordnungsgemäßes Befahren auch für Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung zu.

Das innere Erschließungsnetz wird durch einen kleinen von der Einhangstraße abzweigenden Wohnweg und eine Geh-/Radwegverbindung zum "Dodenweg" ergänzt.

Durch die im Bebauungsplan festgelegte Verkehrskonzeption wird erreicht, daß ein differenziertes Verkehrssystem entsteht, den Belangen nach Schaffung verkehrsberuhigter Wohnbereiche Rechnung getragen, eine Reduzierung des verkehr-

lichen Erschließungsaufwandes erreicht und die Entwicklung einzelner, in sich abgeschlossener Wohnquartiere sichergestellt wird. Es können somit gestalterisch günstige Wohnbereiche entstehen. Der Bedeutung dieses Gebietes -auch in Bezug auf den Wohnwert- wird damit entsprochen.

Innerhalb des Wohnweges, in dem das Befahren mit Müllfahrzeugen nicht möglich ist, soll die Müllentsorgung dadurch gesichert werden, daß durch die rückwärtigen Anlieger die Mülltonnen an die befahrbare Straße transportiert werden. Die Entfernungen sind so gering, daß sich Schwierigkeiten hierdurch nicht ergeben können.

9.2.2 Ruhender Verkehr

Den Belangen des ruhenden Verkehrs ist -unter Zugrundelegen eines Verhältnisses von 1 Stellplatz zu 4-5 Wohneinheiten- bedarfsgemäß durch die Festsetzung von Parkstreifen entlang der Stichstraße und der Einhangstraße Rechnung getragen.

Im Rahmen der Durchführung der Maßnahme sollen im Bereich der Parkstreifen Einzelbäume mit Schutzpollern angeordnet und die Flächen wasserdurchlässig befestigt werden, um den grünplanerischen Belangen zu entsprechen (S.a. Pkt.9.2.4: verkehrsberuhigter Ausbau und Grünordnungsplan in Anhang).

9.2.3 Sichtdreiecke

In den Einmündungsbereichen Kirchteig/Dorfstraße und Planstraße/Dorfstraße ist jeweils ein Sichtdreieck mit den Schenkellängen von 14/70 m festgesetzt worden. In den Einmündungsbereichen der Planstraßen/Kirchsteig ist jeweils ein Sichtdreieck mit den Schenkellängen von 22/22 m festgesetzt worden. Die sich durch das Sichtdreieck ergebenden Sichtflächen sind entsprechend den textl. Festsetzungen freizuhalten. Grundlage der Bemessung sind die Richtlinien für Erschließungsstraßen (RASt-E).

9.2.4 Gestaltung der Erschließungsstraßen und -wege

Es ist festzustellen, daß im Bebauungsplan für die Planstraßen und den auszubauenden "Kirchsteig" lediglich die Verkehrsfläche in ihrer Gesamtheit festgesetzt ist. Über

Architekt u. Stadtplaner -VfA-
Dipl.Ing. Peter Brünjes

den Ausbau werden konkrete Aussagen noch nicht getroffen. Dies muß im Rahmen eines detaillierten Ausbauplanes, der im einzelnen in den politischen Gremien zu beraten und mit den Anliegern abzustimmen ist, erfolgen.

Ein Querprofil ist nicht festgelegt worden, jedoch ist im Hinblick auf einen dem Wohngebiet entsprechenden verkehrsberuhigten Ausbau von folgenden Ausstattungsmerkmalen auszugehen:

Die Verkehrsfläche soll für den Kraftverkehr und den Rad- und Fußverkehr gleichberechtigt genutzt werden können. Dabei soll besonders die Einbeziehung begrünter Flächen zwischen den Parkräumen, die wasserdurchlässig gestalteten Parkräume selbst und die farbliche Gestaltung der mit Pflasterung befestigten Flächen den verkehrsberuhigten Charakter der Planstraßen hervorheben. Der "Kirchsteig" hat dabei den Charakter einer Sammelstraße und soll dementsprechend einen mit Grünstreifen getrennten Rad-/Gehweg erhalten sowie im Plangebiet in Bezug auf Grundstückszufahrten anbaufrei bleiben.

Der Straßenraum wird zudem durch ein offenes Grabensystem (Mulden- Rigolensystem, bzw. 'Ökorinne') für die den Wasserhaushalt verbessernde und verzögernde Ableitung der Oberflächenwässer gestaltet werden.

Wegen der geringen Verkehrsbelastung (nur Anliegerverkehr, kein Durchgangsverkehr) reicht die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche für die Planstraßen in einer Gesamtbreite von 8,00 m für die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs aus. Für den Ausbau des "Kirchsteig" ist eine Gesamtbreite von 11,00 m auch unter Berücksichtigung eines durchgehenden Grünstreifens ebenfalls ausreichend.

Auf die erforderlichen Maßnahmen in verkehrsrechtlicher Sicht (§42 (4a) StVO) ist hinzuweisen.

9.3 Bauflächen

9.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes sind -unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungsstrukturen (Wohnen und Einzelhandel an der Dorfstraße) und der entwickelten Planungsvorstellungen- differenziert festgesetzt worden:

- a) Mischgebiet entlang der Dorfstraße,
- b) Allgemeines Wohngebiet zum südwestlichen freien Landschaftsraum,
- c) Kleinsiedlungsgebiet zur Abgrenzung des Mischgebiet und
- d) Reines Wohngebiet.

Außer dem MI¹-Gebiet soll dabei der dörfliche Einfamilienhaus-Charakter gewahrt bleiben und überproportionale Gebäude vermieden werden.

Besondere Festsetzungen zu den o.g. Nutzungsbereichen sollen den planerischen Zielsetzungen entsprechend eine Feinabstufung sowohl hinsichtlich des Übergangs zur freien Landschaft treffen, als auch einen gegliederten Nutzungsverlauf aus der Ortsmittenlage zur Ortsrandlage schaffen.

Im Bebauungsplan ist deshalb festgesetzt, daß entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung vom 23.Jan.1990 (BGBl. I S.132), gemäß §6 Abs.2 innerhalb des

aa) MI¹-Gebietes nur zulässig sind:

- Nr.1 (Wohngebäude),
- Nr.2 (Geschäfts- und Bürogebäude),
- Nr.3 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und
- Nr.4 eingeschränkt (nur nicht störende sonstige Gewerbebetriebe),

ab) MI²-Gebietes nur zulässig sind:

- Nr.1 (Wohngebäude),
- Nr.2 (Geschäfts- und Bürogebäude) und

Architekt u. Stadtplaner -VfA-
Dipl.Ing. Peter Brünjes

Nr.4 eingeschränkt (nur nicht störende sonstige Gewerbebetriebe),

gemäß §4 Abs.2 innerhalb des

bb) WA-Gebietes nur zulässig sind:

Nr.1 (Wohngebäude) und

Nr.2 eingeschränkt (nur Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen, und die in Verbindung mit einer Wohnung nach Nr.1 stehen),

gemäß §2 Abs.2 innerhalb des

cc) WS-Gebietes nur zulässig sind:

Nr.1 eingeschränkt (nur Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten) und ausnahmsweise §2 Abs.3 Nr.1 (sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen),

gemäß §3 Abs.2 innerhalb des

dd) WR¹-Gebietes nur zulässig sind:

eingeschränkt (Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen) und

de) WR²-Gebietes nur zulässig sind:

eingeschränkt (Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen) sowie

ausnahmsweise §3 Abs.3 Nr.1 eingeschränkt (nur Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die der Deckung des täglichen Bedarf dienen und deren gewerbliche Fläche 50% der Fläche einer zugehörigen Wohnung nicht überschreiten).

Unabhängig von den getroffenen besonderen Festsetzungen ist festzustellen, daß der allgemeine Charakter der Nutzungsbereiche gewahrt bleibt und Einschränkungen im wesentlichen der Abstufung zu den Nachbarbereichen dienen. Den Bestimmungen der BauNVO wird damit in der erforderlichen Weise Rechnung getragen.

9.3.2 Die Geschossigkeit, das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise für die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete sind wie folgt festgesetzt:

a. Mischgebiete

MI¹ (vorh. Bebauung) II-geschossig, GRZ=0,4, GFZ=0,6, offene Bauweise,

MI² (im Bereich vorh. Bebauung) I-geschossig, GRZ=0,3, GFZ=0,4, offene Bauweise,

MI² (sonstige) I-geschossig, GRZ=0,3, GFZ=0,4, nur Einzelhäuser zulässig,

b. Wohngebiete

WA (freier Landschaftsraum), I-geschossig, GRZ=0,25, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig,

WS (Übergangsbereich zu MI²), I-geschossig, GRZ=0,25, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig,

WR¹+WR² (Inneres Plangebiet), I-geschossig, GRZ=0,25, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bezüglich der Geschossigkeit, Bauweise und Maß der baulichen Nutzung liegen insbesondere die folgenden Planungskriterien zugrunde:

I. Durch die im Bebauungsplan vorgesehene überwiegende I-Geschossigkeit, die ihr zugeordnete Bauweise und die darauf abgestellten Ausnutzungsziffern soll nicht nur eine gute städtebauliche, sondern auch eine den Belangen der Landschaftspflege gerecht werdende Einbindung erreicht und sichergestellt werden. Im Hinblick auf die gegebene Ortsrandlage und den damit verbundenen Übergang zur freien Landschaft kommt diesem Aspekt besondere Bedeutung zu.

Daraus begründet sich auch die Festsetzung, die für die geplante Bebauung getroffen und bezüglich der Bauweise auf die Errichtung von freistehenden Einzelhäusern ausgerichtet ist und damit auch die Entstehung von Wohnblocks ausschließen soll. Die Festsetzung, daß überwiegend nur Einzelhäuser

mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind, begründet sich daraus.

II. Im bebauten Bereich des Mischgebiets wird durch die II-Geschossigkeit

a. der vorh. Bebauung entsprochen und

b. die in Bau befindliche Anlage des Beherbergungsgewerbes, außerhalb des Plangebiets gelegen, in der städtebaulichen Abstufung entlang der Dorfstraße berücksichtigt. Die Möglichkeiten eines Zusammenwachsens und einer Integrierung zwischen Bestand und geplanter Bebauung sind damit in hervorragender Weise gegeben.

9.3.3 Grundstücksgrößen

Innerhalb des Plangebiets ist -nach den unverbindlichen städtebaulichen Vorschlägen- die Möglichkeit für rund 40 neue Wohneinheiten mit durchschnittlichen Grundstücksgrößen von 750 m² gegeben.

Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 600 m² soll im Besonderen der Eigenart des Gebietes Rechnung tragen.

9.3.4 Nebenanlagen und Garagen

Für das Bebauungsplan-Gebiet sind im Hinblick auf die gute Grünabgrenzung zur Ortsrandlage und die städtebauliche Gestaltung Festsetzungen dahingehend getroffen worden, daß Garagen gemäß §12 BauNVO, mit Ausnahme der Abstandsflächen zum Straßenraum, und Nebenanlagen im Sinne §14 BauNVO in den nicht überbaubaren Flächen zulässig sind.

Durch diese Festsetzung soll erreicht werden, daß sich der Charakter einer großzügigen Wohnsiedlung mit Integrierung von 'kleinen Dienstleistungen und Gebietsversorgung', Straßenraum und Landschaft darstellt.

9.4 Grünflächen

Im Plangebiet befinden sich zwei 'Sölle', wovon einer beständig Oberflächenwasser aufstaut. Die Sölle haben einen

dichten Baumbestand. Diese sind nach örtlicher Begehung und Beurteilung festgestellt, eingemessen, auf die Erhaltungswürdigkeit überprüft und gemäß §9 Abs.1 Ziffer 20 festgesetzt worden. Im Grünordnungsplan (siehe Anhang) wurden darüberhinaus Maßnahmen zur Pflege und Erhaltung der Sölle entwickelt. Der südliche Soll wird dabei um einen Feuerlöschteich mit ca. 300 m³ ergänzt, der durch das überschüssige Oberflächenwasser der 'Ökorinne' (Mulden- Rigolensystem) gespeist wird. Der Löschteich-Überlauf führt als Flachwasserzone in den Soll und sorgt so für eine möglichst beständige Wasserzufuhr. Damit wird auch dem Wasserhaushalt des Soll Rechnung getragen, da die natürlichen Oberflächenwasser der Felder durch ständiges 'Abflügen' der Böden nicht mehr gewährleistet ist.

Um den Belangen der landschaftspflegerischen Eingliederung und Einordnung sowie der Gestaltung des Ortsbildes Rechnung zu tragen, sind innerhalb des Planungsgebiets Festsetzungen getroffen worden, die dieser Maßgabe Rechnung tragen. Hierzu gehören Vorstellungen von Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Westen und Süden der Plangebietsgrenzen und zwischen den Nutzungsgrenzen MI/WA,WR. Im Bebauungsplan sind aus dem Grünordnungsplan entwickelte Festsetzungen gemäß §9/1 Ziff.25a BauGB mit standortgerechten Laubgehölzen getroffen worden. Im Grünordnungsplan (siehe Anhang) sind die Maßnahmen mit Pflanzschema entsprechend ausgearbeitet.

Die kleine Grünfläche an der Wegeverbindung zwischen Planstraße und Dodenweg soll den Soll-Bereich zusammen mit dem Feuerlöschteich ergänzen und dient gleichzeitig bei besonders hohen Niederschlägen als Regenrückhalt-Reserve.

9.5 Belange der Landwirtschaft

Belange der Landwirtschaft werden dadurch berührt, daß das Planungsgebiet in unmittelbarer Randlage zu landwirtschaft-

Architekt u. Stadtplaner -VfA-
Dipl.Ing. Peter Brünjes

lichen Nutzflächen liegt. Im einzelnen ist hierzu folgendes darzulegen:

Wegen der unmittelbaren Benachbarung zu landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit zeitweiligen Immissionen zu rechnen. Diese von den landwirtschaftlichen Flächen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ausgehenden Immissionen sind von der benachbarten Wohnbebauung hinzunehmen. Es ist festzustellen, daß der Gesamtbereich (noch) landwirtschaftlich strukturiert ist, so daß auch Bewohnern von Wohngebieten im Einzelfall ein verminderter Schutz vor landwirtschaftlichen Emissionen zugemutet werden kann. Unzumutbare Belästigungen sind nicht zu erwarten.

Es ist somit davon auszugehen, daß gegenseitige Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind und die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen unberührt bleibt und keine Beeinträchtigungen erfährt.

10.0 Planerische Auswirkungen

Nach den planerischen Zielsetzungen, wie sie im Rahmen des Bebauungsplanes entwickelt und entsprechend festgelegt sind, soll durch den Bebauungsplan für das in Frage stehende Planungsgebiet die städtebauliche Entwicklung aufgezeigt und planerisch festgelegt werden. Negative oder nachteilige Auswirkungen sind weder zu erwarten noch in irgendeiner Weise erkennbar. Es ist vielmehr festzustellen, daß mit der Aufstellung des Bebauungsplanes -im Hinblick auf die angestrebten Zielsetzungen und die ihnen zugrundeliegenden planerischen Grundsätze- positive Aspekte verbunden sind.

11.0 Flächenübersicht

| | | |
|---------------------|---------|---------|
| Mischgebietsflächen | | 0,47 ha |
| MI-1 | 0,27 ha | |
| MI-2 | 0,20 ha | |

Architekt u. Stadtplaner -VfA-
Dipl.Ing. Peter Brünjes

| | | |
|---------------------|---------|----------------|
| <hr/> | | |
| Wohngebietsflächen | | 3,10 ha |
| WS | 0,32 ha | |
| WA | 0,73 ha | |
| WR-1 | 1,20 ha | |
| WR-2 | 0,85 ha | |
| <hr/> | | |
| Grünflächen | | 0,35 ha |
| Sölle | 0,25 ha | |
| Grünanlagen | 0,10 ha | |
| <hr/> | | |
| Verkehrsflächen | | 0,73 ha |
| Straßen u. Gehwege | 0,60 ha | |
| unbefestigte Wege | 0,13 ha | |
| <hr/> | | |
| <u>Gesamtfläche</u> | | <u>4,65 ha</u> |

12.0 Versorgung und Entsorgung

12.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die zentrale Wasserversorgung der Westmecklenburger Wasser GmbH angeschlossen. Die Möglichkeiten hierzu sind gegeben.

Es ist darauf hinzuweisen, daß bei Durchführung der Planungsmaßnahmen Rücksicht auf die vorh. Versorgungsleitungen zu nehmen ist.

12.2 Elt-Versorgung

Das Planungsgebiet wird an das vorhandene Versorgungsnetz angeschlossen.

12.3 Gas-Versorgung

Für das Plangebiet werden die Möglichkeiten für eine Erdgasversorgung mit der Erschließungsdurchführung geschaffen.

Architekt u. Stadtplaner -VfA-
Dipl.Ing. Peter Brünjes

12.4 Fernmeldeversorgung

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes und für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Voraussetzung, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme im Plangebiet so früh wie möglich dem Fernmeldeamt angezeigt werden.

12.5 Müllbeseitigung

Das Plangebiet wird an die zentrale Müllabfuhr des Kreises angeschlossen.

12.6 Abwasserbeseitigung

Die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde ist z.Zt. im Bau. Die Anschlußleitungen für das Plangebiet sind jedoch bereits installiert.

12.7 Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet erhält für die öffentlichen Flächen ein offenes Grabensystem (Mulden- Rigolensystem), daß für eine verzögerte Wasserableitung sorgt und den überwiegenden Wasseranteil versickern läßt. Überschußwasser wird teils in die vorh. Vorflut (Dorfstraße) und teils über Rückhalte- teich (Feuerlöschteich) und Soll abgeleitet. Eine schadlose Oberflächenentwässerung ist damit sichergestellt. Private Grundstücksflächen sollen jedoch durch Versickerung auf dem Grundstück entwässert werden. Der entsprechende Nachweis ist zu gegebener Zeit zu erbringen.

12.8 Löschwasserversorgung

Innerhalb des Plangebietes wird die Löschwasserversorgung in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen teils durch

Entnahme aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung und teils aus dem geplanten Feuerlöschteich sichergestellt.

13.0 Folgemaßnahmen

13.1 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Flächen, die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt werden, befinden sich im Eigentum der Gemeinde Mühl Rosin, so daß Grunderwerb für die Erschließungs- und Grünflächen nicht mehr erforderlich ist.

Soweit sich bodenordnende Maßnahmen im Sinne des IV.Teils des BauGB für notwendig erweisen, werden diese den jeweiligen Gegebenheiten entsprechend getroffen.

13.2 Sozialmaßnahmen

Ein Erfordernis für die Durchführung von Sozialmaßnahmen ist nicht gegeben.

14.0 Kosten

Die durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen voraussichtlich entstehenden Kosten betreffen insbesondere die Kosten für den Ausbau der inneren Erschließungsstraßen (einschl. Oberflächenentwässerung) und für die Schmutzwasserkanalisation. Nach überschlägiger Ermittlung liegen die voraussichtlich entstehenden Kosten bei rd. 1,55 Mio DM. Davon entfallen auf den Straßenausbau und Grünmaßnahmen ca. 900 TDM und auf den Kanalbau ca. 650 TDM. Der Kostenanteil der Gemeinde in Höhe von 10% ist zu gegebener Zeit haushaltsmäßig bereitzustellen.

Im Auftrag des Amtes Güstrow Land
für die Gemeinde Mühl Rosin ausgearbeitet:

O-2600 Güstrow, 07.05.1992/15.05.1992/14.10.1992

(Peter Brünjes)

Architekt u. Stadtplaner -VfA-
Dipl.Ing. Peter Brünjes

Anerkannt:

Amt Güstrow Land für die Gemeinde Mühl Rosin

O-2600 Güstrow, der 14-10-1992
der Bürgermeister

Anmerkung:

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß §2a(2) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte im Rahmen einer Bürgerversammlung am 07.10.1991. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte ortsüblich durch Aushang.

Die Begründung hat gemäß §2 a(6) BauGB vom 15-05-1992 bis 16-06-1992 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Nach Anhörung und Abwägung der vorgebrachten Bedenken der Träger öffentlicher Belange wurde die Begründung um Inhalte des Grünordnungsplans ergänzt. Die Grundzüge der Planung wurden dabei jedoch nicht berührt. Die Bedenken der Träger sind berücksichtigt, das Ergebnis wurde mitgeteilt. Der Bebauungsplan Nr.1 wurde daher nach BauGB §3 Abs.3 Satz 2 in Verbindung mit §13 Abs.1 Satz 2 ohne erneute öffentliche Auslegung am 14.10.1992 als Satzung beschlossen.

Amt Güstrow Land, der 15.10.92
.....

Architekt u. Stadtplaner -VfA-
Dipl.Ing. Peter Brünjes