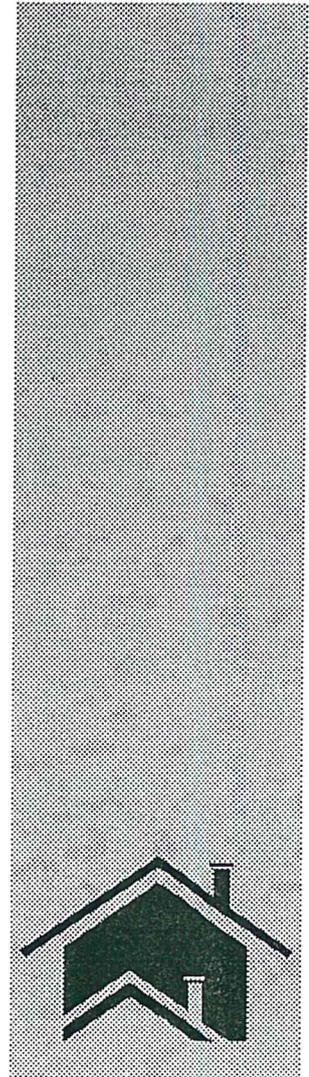
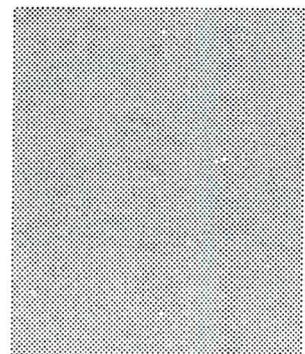


V 4.1



S A T Z U N G
der Gemeinde Mühl Rosin
zum Bebauungsplan Nr. 4
„Am Inselfee“

Stand: Dezember 1994



Satzung der Gemeinde Mühl Rosin zum Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet „Am Insee“ mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen
2. Erfordernis der Planaufstellung
3. Planungsinhalt
 - 3.1. Planungsinhalt
 - 3.2. Lage, Grenzen des Planungsgebietes
 - 3.3. Zustand, Nutzung des Planungsgebietes
 - 3.4. Bodendenkmalpflege
4. Planungsziel
5. Inhalt des Bebauungsplanes
 - 5.1. Städtebaulicher Planinhalt, Nutzung
 - 5.2. Verkehrserschließung
 - 5.3. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen
 - 5.4. Grünordnung
6. Natur und Landschaft
 - 6.1. Grünflächen
 - 6.2. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
7. Wechselwirkungen zwischen Planungsgebiet und Nachbargrundstücken
 - 7.1. Lärmschutz
8. Städtebauliche Werte
9. Finanzierung

1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2.253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung 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 (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18. Dezember 1990,
- Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Artikels 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 28. 04. 1993 (BGBl. I S. 622),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Mühl Rosin gehört infolge ihrer unmittelbaren Nähe (4 km) zum Mittelzentrum Güstrow zum regionalen Ordnungsraum dieser Stadt. Innerhalb dieses Ordnungsraumes gehört die Gemeinde Mühl Rosin zu den privilegierten Siedlungsschwerpunkten, in denen unter Berücksichtigung der Entwicklung der Stadt Güstrow eine überörtliche Siedlungsflächenplanung zulässig ist.

Es bestehen enge Verflechtungen zur Stadt Güstrow - sie ist Arbeitsort, Schulstandort, Versorgungsschwerpunkt und anderes für die Einwohner von Mühl Rosin. Andererseits ist die Gemeinde bevorzugter Wohnstandort für die Stadt Güstrow, zumal die Ortsteile in einem sehr attraktiven Naturraum mit dem LSG Inselsee und dem NSG Nebeltal liegen.

Schwerpunktmäßig soll sich in der Gemeinde der Ort Mühl Rosin entwickeln.

Mit der Realisierung des Eigenheimstandortes „Am Schaulmeistersoll“ konnte der Bedarf der Eigenentwicklung der Gemeinde gesichert werden und ein Großteil der zahlreich in der Gemeinde vorliegenden Bauanträge von Bürgern aus anderen Gemeinden bewilligt werden.

Das Planungsgebiet an der Seestraße liegt etwa mittig im Ort und ist auch in unmittelbarer Nachbarschaft zum Inselsee und zur Badestelle für die Schaffung

eines Dorfkerns aus dorfgestalterischer und städtebaulicher Sicht besonders gut geeignet.

Als Ergänzung zu den Funktionen des Dorfkerns, wie kleinere Läden, ein Café sind ca. 40 Wohnungen vorgesehen, desweiteren noch Büroflächen.

Die Gemeinde Mühl Rosin verfügt z. Zt. über keine weiteren baurechtlich gesicherten komplexen Neubaufächen für die Errichtung von Wohnungen und für die Ansiedlung von ergänzenden Einrichtungen.

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind die weiterhin in der Gemeinde vorliegenden zahlreichen Anträge für den Bau von Eigenheimen, die Absicht der Gemeinde, den erschlossenen Bereich Seestraße baulich aufzuwerten und hier die Möglichkeit für die Ansiedlung von Versorgungseinrichtungen (z.B. Bäcker, Schlachter u.a.) und ein Angebot für Büroflächen zu schaffen.

3. Planungsinhalt

3.1. Planungsinhalt

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Da sich der F-Plan der Gemeinde Mühl Rosin noch in der Bearbeitung befindet, wird nach § 8 Abs. 4 BauGB ein vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt.

Der sich im Entwurf befindliche Flächennutzungsplan sieht für die Fläche zwischen L II O 53 und dem Insee (östlich der Seestraße) die Nutzung als Wohnbaufläche vor, so daß damit dem städtebaulichen Ziel Rechnung getragen wird, hier das Dorfkern zu schaffen. Weitere größere Entwicklungsflächen für Wohnungsbau sind im Gemeindegebiet in absehbarer Zeit nicht geplant. Längerfristig wurde im Flächennutzungsplan noch eine Wohnbaufläche am Heidelberg für ca. 20 EH ausgewiesen.

Die westlich an das Planungsgebiet „Insee“ angrenzenden Bauflächen sind als Wohnbauflächen, die südlich der L II O befindlichen als gemischte Bauflächen ausgewiesen.

Der sich Richtung Insee anschließende Sportplatz soll verlagert werden. Ausgewiesen wurde im Flächennutzungsplan eine neue Sportfläche im Bereich der Schule/Waldsiedlung, mit deren Erschließung (1. Teilabschnitt) 1995 begonnen wird. Bis zur Realisierung wird der alte Sportplatz genutzt.

Die angrenzenden Naturräume sind als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) ausgewiesen. Das Gebiet befindet sich im LSG „Insee“ und in der Trinkwasserschutzzone III Insee.

Bereits beantragt wurde die Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Insee“ - Herausnahme der Flurstücke 16/1 und 16/2.

3.2. Lage, Grenze des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich etwa mittig in der Ortslage Mühl Rosin.

Es umfaßt eine Fläche von ca. 5,4 ha und wird im Süden von der L II O 53 - Bölkower Straße - und im Westen von der Seestraße begrenzt. Die östliche Grenze bildet der Graben mit dem sich anschließenden feuchten Niederungsbereich.

Die Seestraße und die Bölkower Straße sind mit eingeschossigen Wohngebäuden bebaut.

In nördliche Richtung zum Insee bildet die 100-m-Uferschutzzone mit dem Sportplatz die Grenze.

Das Baugebiet - Flurstücke 16/1 und 16/2 - ist Privateigentum, die Flächen für die landschaftspflegerischen Maßnahmen im Norden und im Osten Eigentum der Gemeinde.

Überplant werden die Flurstücke 16/1, 16/2, 17/1 und teilweise das Flurstück 15, ebenso wie die angrenzenden Flurstücke der Seestraße (24) und der Bölkower Straße (14). Alle Grundstücke befinden sich in der Flur 1 der Gemarkung Mühl Rosin.

3.3. Zustand, Nutzung des Planungsgebietes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Gehöft an der Ecke Bölkower Straße/Seestraße, bestehend aus einem Wohngebäude und einer massiven Scheune. Das Wohngebäude ist 1994 abgebrannt.

Auf dem Sportplatz befindet sich ein kleines Mehrzweckgebäude, das nach der Verlagerung des Sportplatzes abgerissen werden soll.

Die restlichen Flächen wurden bis 1989 landwirtschaftlich genutzt, in den letzten Jahren zur Grünfuttergewinnung.

Entlang der Bölkower Straße verläuft auf der nördlichen Straßenseite eine Trinkwasserleitung. In der Seestraße verläuft eine Fernmeldefreileitung (Holzmaste) zum Gelände des Sportplatzes, die abgebaut werden muß. Desweiteren befinden sich auf der Westseite der Seestraße Elektrofreileitungen auf Betonmasten.

Für die L II O 53 liegt eine Planung von Mai 1991 „Instandsetzung der L II O 53 Bölkow - Mühl Rosin“ vor, die eine Straßenausbaubreite von 5,50 m vorsieht. Ein 2,00 m breiter Gehweg ist im Bereich des Geltungsbereiches des B-Planes

von der Einmündung Seestraße bis zum Ende des Grundstückes an der L II O 53 (ca. 35 m) in östliche Richtung ausgewiesen.

Auf dem Flurstück 16/1 befinden sich an der Grenze zum Sportplatz ein Einzelbaum sowie eine Gehölzgruppe am Graben. In der Seestraße stehen zwei Linden. Das Flurstück 16/2 wird zur Seestraße durch Gehölzbestand begrenzt. Entlang der Bölkower Straße stehen Straßenbäume - überwiegend Obstbäume. Zwischen Sportplatz und Wiese befindet sich eine Junganpflanzung.

Das Planungsgebiet fällt von der Seestraße (18,50 m) in Richtung Graben (13,50 m) um ca. 5 m ab. Die tiefsten Punkte liegen in der nordöstlichen Spitze bei 12,80 m.

Der Übergang von der L II O zur Planungsfläche ist abgeöschert, Höhenunterschied bis 1,50 m.

Das Flurstück 16/2 mit dem ehemaligen Wohngebäude und der Scheune ist aufgeschüttet.

Vorläufige Baugrunduntersuchungen im Planungsgebiet ergaben, daß nach einer bis zu 1,10 m mächtigen Mutterbodenschicht gewachsener Baugrund ansteht. Er besteht überwiegend aus gut tragfähigen Feinsanden, die von Geschiebemergel unterlagert sind. In Nähe des Baches im Osten treten organische Beimengungen bis maximal 2,30 m unter Geländeoberkante auf.

Wasser wurde in Tiefen von 0,80 - 1,00 m angeschnitten. Werden die wassergesättigten Feinsande nicht angeschnitten, entfallen sämtliche Wasserhaltungsmaßnahmen (Grundwasserabsenkung).

3.4. Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich zwei ur- und frühgeschichtliche Fundplätze. Unmittelbar angrenzend an das Gehöft sind steinzeitliche Funde - Werkzeuge - dokumentiert. Die weiter nordöstlich dokumentierte Fundstelle ist mit slawischen Siedlungsresten (Tonscherben) als archäologisch wertvoller einzustufen.

Die durch das Planvorhaben zu erwartenden notwendigen Erdeingriffe haben eine partielle Veränderung bzw. Beseitigung von Bodendenkmalen zur Folge und ist daher gemäß § 7 DSchG M-V genehmigungspflichtig. Eine Genehmigung erfolgt nur, wenn durch eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung des betreffenden Areals der überlieferte Bodendenkmalbestand dokumentiert und geborgen wird.

Alle durch diese Maßnahmen entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

4. Planungsziel

Die städtebauliche Zielstellung besteht darin, eine größere, zusammenhängende Fläche in der Ortslage für die Schaffung eines Dorfkentrums mit Wohnungen so auszuweisen, daß es sich in die ländliche Situation einfügt und eine schonende Eingliederung in die Landschaft gewährleistet.

Die Fläche östlich der Seestraße ist bisher, bis auf ein Wohngebäude, unbebaut.

Der Ort Mühl Rosin ist mit seinen drei nicht miteinander verbundenen Siedlungsbereichen sehr weit auseinandergezogen, so daß durch die Überplanung dieses Standortes insbesondere der westliche Bereich von Mühl Rosin baulich zusammengeführt wird.

Die Planungsfläche „Am Insee“ ist von der Lage innerhalb des Ortes und auch durch ihre gute Beziehung zum Insee mit der Badestelle besonders geeignet für die Schaffung eines Dorfkentrums.

Da die Seestraße auch nur einseitig bebaut ist, stellt die unbebaute Seite - Planungsgebiet - potentiell erschlossenes Bauland im Innenbereich dar.

In diesem Gebiet soll die Funktion Wohnen mit den sonstigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten eines allgemeinen Wohngebietes eine sinnvolle städtebauliche Funktionsmischung ergeben. Mit diesem Standort kann die Gemeinde kurzfristig Bauflächen zur Verfügung stellen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1. Bauliche Nutzung

Um das vorgenannte Planungsziel zu erreichen, wird das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Aufgrund des zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Lärmbelastung sowie der großen Flächeninanspruchnahme werden die ausnahmsweise nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Ergänzend zu der geplanten vorwiegenden Wohnnutzung sind solche nach § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen vorgesehen, die dem Anliegen - Dorfkzentrum - entsprechen. So sind kleinere Läden, ein Café, Büros für freie Berufe geplant. Diese Funktionen sind vorrangig in den Baublöcken 1, 2 und 3 anzusiedeln, während der Baublock 4 ausschließlich dem Wohnen vorbehalten sein soll.

Dementsprechend sind die Grundstücksgrößen im gesamten Plangebiet sehr variabel und großzügig vorgesehen.

Die Grundflächenzahl wurde in den einzelnen Baublöcken unterschiedlich festgesetzt. Für die Baublöcke 1, 2 und 3, die unmittelbar an die vorhandenen Straßen - Bölkower Straße und Seestraße sowie an die geplante Straßen A und B angrenzen, wurde die Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt. Eine Reduzierung der nach BauNVO § 17 zulässigen Obergrenze von 0,4 erfolgte, um eine lockere, dem dörflichen Charakter angepaßte Bebauung zu erreichen.

Durch Baugrenzen wurden die Baufelder in den Baublöcken 1 und 2 eindeutig zu den jeweiligen Erschließungsstraßen orientiert.

Im Baublock 1 sind ein- und zweigeschossige Gebäude möglich, wobei der Bereich der möglichen Zweigeschossigkeit von der Straße zurückgesetzt einen städtebaulichen Akzent als Auftakt in das neue Wohngebiet darstellt. In diesem Bereich sind im EG z.B. Läden vorgesehen. Mit der Festsetzung „offene Bauweise“ ist die max. Länge dieses Baukörpers begrenzt.

Im übrigen Bereich des Baublocks 1 wird eine Eingeschossigkeit festgesetzt. Hier sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer Wohnung pro Wohngebäude zulässig. Im Baublock 2 ist in Fortsetzung des Baublocks 1 im Bereich entlang der Bölkower Straße eine eingeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern (pro Wohngebäude eine Wohnung) zulässig. Es schließt sich nördlich ebenfalls eine eingeschossige Bebauung an, bei der mit der Festsetzung „offene Bauweise“ auch die Einordnung von Hausgruppen (z.B. jeweils 3 Häuser) möglich ist.

Für den eingeschossigen Bereich Seestraße/Bölkower Straße ist pro Wohngebäude eine Wohnung zulässig.

Zur Straße B hin ist die Möglichkeit offengelassen, bis zweigeschossig zu bauen.

Mit den Festsetzungen der Geschossigkeit, der Grundflächenzahl, der Bauweise und den Baugrenzen nimmt die baulich räumliche Gestaltung der Baublöcke 1 und 2 weitestgehend Bezug auf die angrenzende vorhandene Bebauung.

Im Baublock 3 sind die Baugrenzen großzügiger festgelegt, um hier die geplante Einordnung eines Cafés bzw. eines Büro- und Wohngebäudes im Übergangsbereich zum Landschaftsraum variabel zu lassen und unterschiedliche Gebäudeformen zu ermöglichen. Innerhalb dieses Baublocks wird die offene Bauweise festgesetzt. Damit wird die max. Länge der Hausfront mit max. 50 m bestimmt. Als max. Geschossigkeit wird die Zweigeschossigkeit festgesetzt, mit Ausnahme eines Teiles des Baublocks 3. Hier ist innerhalb des Gebäudes ein höherer mittiger Baukörper vorgesehen. Eine höhenmäßige Beschränkung ist durch die festgesetzten maximal zulässigen Firshöhen gegeben. Damit bildet der Baublock Nr. 3.2. einen markanten baulich-räumlichen Abschluß des Rondells.

Der Baublock 4 als Übergangsbereich zum nördlich und östlich angrenzenden Landschaftsraum soll locker bebaut und stark durchgrünt werden. Dieses Anliegen ist durch die Festsetzungen zur reduzierten Grundflächenzahl auf 0,2, nur Einzelhäuser und pro Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig, gegeben. Die

gesamte Fläche des Baublocks 4 beträgt ca. 7.200 m². Bei einer Grundflächenzahl von 0,2 ist eine bebaute Fläche entsprechend § 19 (1) BauNVO von ca. 1.440 m² zulässig. Bei geplanten 9 Eigenheimen wäre das eine überbaubare Grundfläche von ca. 170 m². Unterstützt wird die gestalterische Absicht der Durchgrünung durch die festgesetzten Baumpflanzungen pro Grundstück sowie für die Fläche Nr. 5 und dem Spielplatz zwischen den Baublöcken 3 und 4.

Die maximale Sockelhöhe für die Baublöcke 1, 2 und 4 wird mit 0,50 m über Mitte des dazugehörigen Abschnitts der Erschließungsstraße festgesetzt. Für den Baublock Nr. 3 wird die max. Sockelhöhe mit 1,00 m festgesetzt, um hier die Anordnung von Stellplätzen im Kellergeschoß zu ermöglichen.

Auf eine Festsetzung der Geschoßflächenzahl wird verzichtet, da die übrigen getroffenen Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise ausreichend sind. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenze festgesetzt.

Die Baugrenze zur Bölkower Straße nimmt den bisherigen Bauabstand (Gehöft) auf, wurde aus gestalterischen Gründen im Bereich der Straße A jedoch weiter zurückgesetzt.

Entlang der Planstraßen sowie zur Seestraße wird der Abstand der Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie mit ca. 3,00 m festgesetzt, so daß noch ausreichend Vorfläche für z. B. Ladeneingangsgestaltung, Sitzmöglichkeiten, Grünfläche u. a. zur Verfügung steht.

Zum östlich angrenzenden Graben ist ein Abstand von 8,00 m bis zur Baugrenze berücksichtigt, um die Pflege des Grabens zu gewährleisten.

Durch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung hinsichtlich Sockelhöhe, Ausbildung der Dachlandschaft sowie zum Materialeinsatz soll sich das Gebiet als gestalterische Einheit präsentieren. Die gestalterischen Festsetzungen sind aus der Gestaltungssatzung der Gemeinde Mühl Rosin abgeleitet.

Diese gestalterischen Festsetzungen sehen jedoch nur einen Rahmen für die Gestaltung und lassen dem Bauherrn ausreichend Raum für eigene Vorstellungen.

Die Fläche im Rondell wurde als Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung von kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden (z.B. für Ausstellungen) festgesetzt. Die Baufläche wurde durch die Baugrenze und die Grundflächenzahl definiert. Zur Zeit werden noch verschiedene Varianten der möglichen Nutzung und Baukörpergestaltung geprüft. Der in diesem Rondell nachzuweisende Grünflächenanteil wurde mit 50 % festgesetzt.

5.2. Verkehrserschließung

Das Baugebiet wird einmal von der Bölkower Straße und einmal von der Seestraße aus erschlossen.

Für die Bölkower Straße (L II O 53) wurde aus dem vorliegenden Straßenprojekt von 1991 die Trassierung und der Querschnitt innerhalb des Geltungsbereiches übernommen, ebenso die Anbindung der Seestraße. In Ergänzung des Straßenprojektes wird entlang der L II O innerhalb des B-Plangebietes ein kombinierter Rad-/Gehweg ausgewiesen, der sich in das Gesamtkonzept des Kreises Güstrow zur Schaffung eines um den Inselsee führenden Rad-/Gehweges einfügt.

Das Sichtdreieck im Einmündungsbereich der Planstraße „A“ in die übergeordnete Landesstraße II O 53 ist mit einer Schenkellänge von 60 m vorgesehen. Bei der Bemessung der Sichtfelder wurde für die L II O eine Geschwindigkeit von 50 km/h zugrunde gelegt. Ab 01.01.1995 wird die L II O 53 als Kreisstraße umgestuft. Straßenlastträger ist dann der Landkreis Güstrow.

Da die Planstraße „B“ und die Seestraße als gleichrangige Straßen eingestuft werden, erfolgt hier kein Nachweis der Sichtdreiecke.

Die Planstraßen „A“ und „B“ führen in einem Rondell zusammen, von dem die Erschließungsstraße „C“ in die nördliche Planungsfläche führt.

Das Rondell soll neben der verkehrlichen Erschließung als Dorfplatz genutzt werden können.

Entsprechend EAE wurde eine Straßenbreite von 4,75 m vorgegeben, bei der der Begegnungsfall von LKW/PKW gegeben ist. Die nach der EAE geforderte Aufweitung für den Begegnungsfall LKW/LKW nach ca. 100 m ist bei der geplanten Verkehrslösung im Bereich des Rondells gegeben, so daß keine separaten Aufweitungen notwendig sind.

Das Erschließungskonzept sieht zur Verkehrsberuhigung die Ausweisung als Mischverkehrsfläche vor, wobei die Planstraße „C“ als Wohn- und Spielstraße vorgesehen ist, da hier ausschließlich gewohnt wird. Eine Wendemöglichkeit für die Straße „C“ wurde ausgewiesen.

An den Planstraßen „A“ und „B“ führt einseitig ein Gehweg entlang. Eingefaßt werden die Planstraßen „A“ und „B“ beidseitig von Grünstreifen und Straßenbäumen. Auch entlang der Bölkower Straße sind Baumpflanzungen ausgewiesen.

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen, z.T. sind konzentriert zusammengefaßte Stellplatzanlagen vorgesehen. Über die Planstraße A werden die geplanten Stellplatzanlagen zwischen der Bölkower Straße und den Baugrenzen der Baublöcke 1 und 2 erschlossen. Hier sollen z.T.

auch öffentliche Parkplätze angeboten werden. In den Baublöcken 1 und 3 sollen bei entsprechenden Baugrundverhältnissen Möglichkeiten angeboten werden, Stellplätze im Kellergeschoß zu schaffen.

Zusätzlich zu den privaten Stellplätzen sind als öffentliche Parkplätze 25 % der Pflichtstellplätze auszuweisen. Diese wurden im Plangebiet ebenerdig im Straßenraum berücksichtigt.

Auf der östlichen Straßenseite der Seestraße sind innerhalb des Straßenbegleitgrüns weitere öffentliche Parkplätze zu schaffen. Die konkrete Anordnung erfolgt innerhalb der Erschließungsplanung, da diese abhängig ist von den Zufahrten/Wegen zu den geplanten Grundstücken entlang der Seestraße im Baublock 2.

Die entlang der Seestraße geplanten Parkplätze sollen auch in den Sommermonaten für die Badestelle genutzt werden. Insgesamt wurden bei ca. 40 Wohnungen 10 öffentliche Parkplätze vorgesehen. Für die geplanten Büros und Geschäfte sind ca. 10 weitere öffentliche Parkplätze ausgewiesen.

5.3. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Wasserversorgung

Die Versorgung erfolgt über Anschlüsse an das vorhandene Trinkwassernetz, an die auf der Nordseite der Bölkower Straße entlangführende 150-AZ-Leitung. Die Trinkwasserhauptversorgungsleitung für das Planungsgebiet sollte in der Straße A in DN 100 mm, PN 10 (PVC- oder PE-HD-Rohr) ausgeführt werden und in der Straße B in der Seestraße anbinden. In der Straße C und entlang der Straße vom Rondell von der Straße B beginnend sollte die Hauptversorgungsleitung in DN 80 mm verlaufen und am Ende der Straße C mit einem Unterflurhydranten DN 80 mm enden. Die Hausanschlußleitungen sollten mittels Ventilanbohrarmatur erfolgen und im PE-HD-Rohr 32 x 3,0 PN 10 ausgeführt werden. Die Trinkwasserhauptversorgungsleitungen sind grundsätzlich im öffentlichen Grund zu verlegen.

Abwasser

Mühl Rosin ist über eine Abwasserdruckrohrleitung an die Kläranlage Güstrow angeschlossen. In der Bölkower Straße liegt die Abwasserleitung auf der südlichen Straßenseite. Das Abwasser ist über ein Pumpwerk dem Abwassernetz zuzuleiten.

Regenwasser

Unbelastetes Regenwasser von Dach- und Freiflächen ist auf den Grundstücken zu versickern. Nach den vorläufigen Baugrunduntersuchungen steht versickerungsfähiger Boden an. Die Ableitung des anfallenden Regenwassers der Straßen/Parkplätze erfolgt über neu zu verlegende Regenwasserkanäle.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung kann z.Zt. nicht über die öffentliche Trinkwasserleitung erfolgen. Für das Bebauungsgebiet ist eine Löschwassermenge von mindestens 49 m³/h nachzuweisen. Die Klärung der Löschwasserbereitstellung ist innerhalb der Erschließungsplanung nachzuweisen.

Die Bebauung der Grundstücke und die Gestaltung öffentlicher Verkehrsflächen sind so vorzunehmen, daß der Einsatz von Feuerlöschern und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist. Gemäß § 5 LBauO M-V sind entsprechende Zugänge, Zufahrten und Bewegungsflächen einzuhalten.

Elektroenergie

Die Stromversorgung erfolgt über das regionale Energieversorgungsunternehmen WEMAG. Im Rahmen der Ausführungsplanung für die Erschließung des Wohngebietes sind Abstimmungen mit der WEMAG zu führen. Die Verlegung der Kabel erfolgt im öffentlichen Raum, entsprechende Trassen sind freizuhalten. Ein Standort für eine Trafostation (falls notwendig) und die Leitungstrassen sind gemäß DIN 1998 außerhalb des Straßenkörpers und befahrbarer Wohnwege freizuhalten.

Gas

Mühl Rosin ist mit Erdgas erschlossen, so daß die Versorgung mit Erdgas gegeben ist.

Fernmeldeversorgung

Die Erschließung des Plangebietes mit Fernmeldeanlagen obliegt der Deutschen Bundespost - TELEKOM.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung des Plangebietes unterliegt der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Güstrow. Die Abfuhr des anfallenden Haus- und Sperrmülls erfolgt durch den entsorgungspflichtigen Träger.

6. Natur und Landschaft

6.1. Grünflächen

Im Zentrum des Planungsgebietes ist innerhalb der Gemeinbedarfsfläche die Hälfte als öffentliche Grünfläche zu gestalten.

Bis auf einen neuen Spielplatz wurde auf die Ausweisung weiterer öffentlicher Grünflächen innerhalb der Flurstücke 16/1 und 16/2 verzichtet, da die in nördlicher Richtung (Insee) und in Richtung Osten (Graben) angrenzenden wertvollen Landschaftsräume in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wurden. Die Aufwertung insbesondere der nördlichen Flächen (Sportplatz) garantieren einen landschaftlichen guten Übergang zu der Uferbepflanzung und der Badestelle am Insee.

Mit der Ausweisung einer Liegewiese wird dem Anliegen der Gemeinde Rechnung getragen, die Nutzung der Badestelle zu verbessern und in geringem Umfang zu erweitern.

An der Planstraße C wurde ein Kinderspielplatz für das Plangebiet ausgewiesen (ca. 270 m²).

Mit der Verlagerung des Sportplatzes ist auch die Schaffung eines größeren Spielplatzes in der Gemeinde im Bereich der Schule/neuer Sportplatz vorgesehen.

In Verbindung mit der geplanten Gestaltung der Badestelle (ca. 100 m entfernt vom Plangebiet) sollen auch Möglichkeiten für Spiel und Sport in diesem Bereich geschaffen werden (Spielgeräte, Fläche für Federball/Ballsport).

Desweiteren wird davon ausgegangen, daß der Bedarf an Spielplatzfläche für die Kinder bis 6 Jahre auf den Grundstücken abgedeckt wird.

Die einzelnen Baublöcke (Nr. 1, 2 und 3) werden durch das Straßenbegleitgrün eingefaßt.

Größere zusammenhängende, nicht überbaubare Flächen sind zwischen den Baublöcken Nr. 3 und 4 ausgewiesen und im Baublock 1 zum Graben hin.

In allen nichtüberbaubaren Flächen zur Straße orientiert, sind weitere bauliche Anlagen wie z. B. Garagen und Carports ausgeschlossen. Diese Flächen sind als Hausgärten bzw. private Grünflächen zu nutzen. Stellplätze sind jedoch zulässig.

Entlang der L II O ist eine straßenbegleitende Baumpflanzung vorgesehen. Innerhalb des Straßenbegleitgrüns entlang der Planstraßen „A“ und „B“ sind ebenfalls Baumpflanzungen ausgewiesen. Die Planstraße führt mit der alleearartigen Baumpflanzung auf die zentrale Gemeinbedarfsfläche zu.

Innerhalb des Straßenbegleitgrüns sind Laubbäume entsprechend der textlichen Festsetzungen zu pflanzen.

6.2. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die nachfolgende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist Bestandteil des Landschaftspflegerischen Begleitplans Mühl Rosin. Vorliegende Aussagen beziehen sich deshalb ausschließlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Insee“. Grundlage für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bildet der Bebauungsplan von Dezember 1994, welchem notwendige Aussagen wie Bebauungsgrenzen, Grundflächenzahl, Nutzung etc. entnommen werden.

Bei erheblichen Differenzen zwischen städtebaulichem Entwurf und Bebauungsplan sind Abweichungen von der vorliegenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung möglich.

Bestand und Eingriff

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche liegt zwischen der L II O 53 und dem Insee in der Gemarkung Mühl Rosin und besteht vorrangig aus einer extensiv genutzten Grünlandfläche. Futtergräser dominieren, wobei einige Hochstauden vereinzelt auftreten. Wenn auch keine geschützten Arten auf der Fläche zu finden waren, ist dieser Bereich als Lebensraum/Nahrungsquelle von einer Vielzahl von Insekten zu werten.

Bebauung ist in Form eines Privatgrundstückes im südwestlichen Planungsraum vorhanden. Dieses wird von Sträuchern umsäumt. Im südlichen Teil befindet sich eine Weide mit ca. 30 cm Stammdurchmesser, welche unbedingt erhalten bleiben sollte.

An der L II O 53 als südliche B-Plangrenze stehen Obstgehölze (8) in Hochstammform, mittleren Alters mit Stammdurchmessern zwischen 10 und 25 cm. Aufgrund der voraussichtlichen Straßenerweiterung inkl. Radweg wird die Abnahme der Obstgehölze notwendig.

Westlich begrenzt die Seestraße den Planungsraum. Die zwei die Straße säumenden Linden sind unbedingt in die Planung zu integrieren und zu erhalten. Östliche Grenze ist ein Graben (Teufelsbach), an welchem sich Feuchtgrünland anschließt.

Erhalten und in das Baukonzept zu integrieren sind der Großbaum am Sportplatz sowie die Holunder-Eschengruppe in der Nähe des Grabens.

Da mit der Überbauung des Extensivgrünlandes ein relativ starker Eingriff auf den Naturhaushalt (Verlust von geschlossener Vegetationsdecke, Lebensraum etc.) verbunden ist und die Forderung nach Ausgleichsflächen wächst, wurden die nördlich angrenzenden Bereiche: Sportplatz und Wiese (Extensivgrünland im Brache-Stadium) als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Bewertung des Bestandes nach Biotopwerttabelle (Stand 20.07.1994)

Art	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Biotopwert
L II O 53	~ 1.000	0.0	0
dabei 8 Obstbäume a 10 m ²	100	0.8	80
überbaute Grundstücksfläche	~ 450	0.0	0
Hausgärten	~ 1.050	0.4	420
extensive Grünlandnutzung, nährstoffreich	~ 25.800	0.5	12900
Graben und umgebende Vegetationsfläche	~ 4.800	0.6	2880
Wiese	~ 11.500	0.7	8050
Sportplatz	~ 9.200	0.2	1840
	Σ 53.800		Σ 26170

Bewertung des Eingriffs

	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Biotopwert
überbaute Grundstücksfläche u. 50 % der Gemeinbedarfsfläche	5.867 250	0.0	0
Verkehrsfläche (Pflasterung)			
Straßen	2.300	0,1	230
Parkplätze, Gehwege	1.300	0,1	130
bereits vorhandene Verkehrs- fläche	1.000	0,0	0,0
Verkehrsgrün (Pflanzstreifen mit Großgehölzen)	1.200	0.6	720
Hausgärten	16.133	0,4	6.453
öffentliche Grünfläche als Gemeinschaftsanlage	250	0.4	100
<i>Pflegemaßnahmen - Wiese</i>	<i>11.500</i>	<i>0.75</i>	<i>8625</i>
<i>Aufwertung des Grabenbe- reiches durch einseitige Graben- bepflanzung</i>	<i>4.800</i>	<i>0.8</i>	<i>3840</i>
<i>Rückbau des Sportplatzes: parkartige Gestaltung, Liegewiese mit Großgehölzen</i>	<i>8.200</i> <i>1.000</i>	<i>0.7</i> <i>0.5</i>	<i>5.740</i> <i>500</i>
	Σ 53.800		Σ 26.338

Bewertung

Um eine Vergleichsmöglichkeit der ökologischen Wertigkeit der Bestandsflächen mit den Flächen nach dem Eingriff zu erhalten, wird eine Biotopwerttabelle (Rheinhessen-Pfalz) verwendet. Es wird davon ausgegangen, daß Aspekte, wie Artenvielfalt, Seltenheit und Biotopverbund, im Bewertungsmodell enthalten sind.

Abweichungen ergeben sich aus dem Zustand und dem Grad der menschlichen Nutzung der Flächen. Um den Biotopwert der jeweiligen Fläche zu erhalten, wird die Fläche mit dem Wertfaktor multipliziert. In der Bewertung des Eingriffes sind die Ausgleichsmaßnahmen eingeflossen (kursiv geschrieben).

Durch die Reduzierung der überbauten Flächen - in allen Baublöcken wurden die Grundflächenzahlen gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplanes von Juli 1994 vermindert - konnte der Versiegelungsgrad auf 20 % minimiert werden.

~ 10.720 m² überbaute, vegetationslose Fläche, inkl. Verkehrsfläche
~ 43.080 m² unversiegelte, bepflanzte Flächen, inkl. Ausgleichsflächen

Die rechnerische Bewertung des Eingriffes und die Gegenüberstellung der Biotopwerte:

Biotopwert vor dem Eingriff:	26170
Biotopwert nach dem Eingriff:	26338

verdeutlicht, daß eine Kompensierung des Eingriffes durch die entsprechenden Pflege- und Ausgleichsmaßnahmen erreicht wird.

Davon unberührt bleiben Elemente des Naturhaushaltes wie Landschaftsbild und Wasserhaushalt, welche nicht in das Biotopwertmodell integriert sind. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes - Blick von der Seestraße über die Grünlandfläche zum Bruchwald - sowie die Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung ist nicht kompensierbar.

Entwicklungskonzept und Ausgleichsmaßnahmen

Um den Eingriff hinsichtlich des Wasserhaushaltes zu minimieren, ist das als nicht schädlich verunreinigt geltende Niederschlagswasser der Dachflächen durch z.B. Schacht-/Muldenversickerung auf den Grundstücken zu versickern. Als oberflächiger Abfluß verbleibt das Niederschlagswasser der Straßen. Gehwege sollten nach Möglichkeit zu mindestens 30 % in die angrenzenden Grundstücke und Pflanzstreifen entwässern.

Zur Bepflanzung im bebauten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Bepflanzung der L II O 53 mit Spitzahorn - als Ausgleich für die Entnahme der Obstgehölze - vorgeschlagen; für die Planstraßen „A“ und „B“ die Bepflanzung

mit einer schmalkronigen Linde (*Tilia cordata* 'Greenspire'). Baumscheiben sollten mindestens 3 x 2 m ausgebildet werden und vor Überfahren geschützt werden.

Eine Abdeckung der Baumscheiben kann mit Rindenmulch erfolgen. Denkbar wäre aber auch ein „Offenlassen der Baumscheibe“ mit Entwicklung von Ruderalflora (Pflegeaufwand) oder die Ansiedlung von Bodendeckern.

Baumpflanzungen sind in dem als 'privates Grün' festgesetzten Bereich vorgeschlagen. In Anlehnung an die Grabenbepflanzung (*Salix alba*), welche im Abstand von max. 10 m oberhalb der Böschungskante ausgeführt werden soll, wird auf der privaten Grünfläche die Anpflanzung von *Alnus glutinosa* - Schwarzerle - sowie *Salix alba* - Weißweide - festgesetzt.

Zur Aufwertung/Bepflanzung des Baublockes Nr. 4 wird die Anpflanzung von mindestens 1 Baum (Hochstamm) je Grundstück festgeschrieben. Beispiele hierfür sind in der Artenliste Nr. 3 angegeben.

Als Ausgleichsfläche dient vorrangig der Sportplatz. Ein Rückbau desselben (Abriß und Umbruch) und die Schaffung einer Parkanlage mit einheimischen Großgehölzen wird vorgeschlagen. Etwa 1.000 m² der jetzigen Sportplatzfläche, zum Insee hin soll als Mahdwiese angelegt und zusätzlich als Liegewiese genutzt werden. Eine Bepflanzung der Liegewiese mit Großgehölzen (in Anlehnung an Artenliste Nr. 1) wird empfohlen. Eine Trennung der Flächen erfolgt durch die Pflanzung einer dreireihigen Hecke. Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahme ist allerdings erst nach Fertigstellung des neuen Sportplatzes möglich.

Die angrenzende Wiese ist als Ausgleichsmaßnahme zweischurig ab dem 15.06. zu mähen. Gemäht wird abschnittsweise, um den Lebensraum für die zahlreichen Kleinlebewesen zu erhalten.

Ein Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist auf sämtlichen Flächen, auf denen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden, nicht erlaubt.

7. Wechselwirkungen zwischen Planungsgebiet und Nachbargrundstücken

Durch die Verwirklichung der Planung sind negative Belastungen auf die Nachbargrundstücke nicht zu erwarten.

Der nach dem 1. Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern festgesetzte Bebauungsabstand von 100 m zum Insee wurde bei der Ausweisung des Planungsgebietes eingehalten.

Negative Auswirkungen auf das Planungsgebiet von den Nachbargrundstücken bestehen durch den Straßenverkehr der Bölkower Straße.

7.1. Lärmschutz

Das vorliegende Lärmschutzgutachten, vom 10.06.1994 geht von einer Verkehrsbelegung im Jahre 2010 von DTV = 2710 Kfz/24 h und einem LKW-Anteil von 5 % (ungünstige Annahme) aus.

Diese zu erwartende Belegung führt in einem Abstand von ca. 30 m (Straßenmitte) zu einer Überschreitung des Orientierungswertes für ein Allgemeines Wohngebiet von knapp 2 dB am Tag und
3 dB in der Nacht.

Entsprechend der Aussagen des Lärmschutzgutachtens wäre angesichts der Unsicherheiten in der Verkehrsprognose, die nach Rücksprache mit dem Straßenbauamt eher als großzügig angesehen werden kann (besonders bei dem angenommenen LKW-Verkehr in der Nacht), eine Abwägung mit einem Mindestabstand von 30 m ein möglicher und tragbarer Kompromiß.

Der Abstand von Straßenmitte der Bölkower Straße bis zur Baugrenze beträgt im Bebauungsplan teilweise 25 m, so daß eine noch höhere Überschreitung auftritt (+ 1,1 dB).

Um den Schutz vor gesundheitlichen Beeinträchtigungen weitestgehend zu garantieren, ist dem primären Anliegen des Schallschutzes - die Sicherstellung der Nachtruhe - zu entsprechen.

Demzufolge sind in dem 30 m-Bereich Schlaf- und Kinderschlafräume an der lärmabgewandten Seite anzuordnen. Da davon auszugehen ist, daß Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer) in dem Bereich zur „Lärmseite“ orientiert werden, sind hier Maßnahmen an den Fenstern notwendig. Maßgeblich für die zu gewährleistende Schallminderung sind Anhaltswerte für Innengeräuschpegel nach DIN 4109. Danach sind bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel an diesem Standort von 56 - 60 dB (A) in den Aufenthaltsräumen 30 dB einzuhalten. Diese können bei einem Einsatz von Fenstern mit einem max. Schalldämmmaß von $R'_{w,res} = 30$ dB eingehalten werden. Je nach Fensteranordnung und Fenstergröße ist das jeweilig notwendige Fensterschalldämmmaß für das Einhalten der 30 dB innen zu bestimmen.

8. Städtebauliche Werte

• Geltungsbereich des Bebauungsplanes (planimetriert auf der Kartengrundlage in ha)	5,38
• L II O 53 mit Gehweg, Sichtdreieck	0,10
• Verkehrsflächen	
- Straßen	0,23
- Parkflächen	0,03
- Gehweg	0,07
- Straßenbegleitgrün	0,15
• Nettobaugebiet (WA)	2,20
davon z.Zt. bebaut	0,26
• Gemeinbedarfsflächen	0,05
• öffentliche Grünflächen	
- 50 % der Gemeinbedarfsfläche	0,03
- Spielplatz	0,03
- Flächen nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB	0,92
Sportplatz	1,15
Wiese	0,48
Graben	
• Anzahl der geplanten Wohnungen zu erwartende Einwohnerzahl (~ 45 WE x 2,5 EW/WE)	ca. 40 WE max. 45 WE ca. 120

9. Finanzierung

Die bebaubaren Flächen - Flurstücke 16/1 und 16/2 - sind Privateigentum. Durch den Investor/Eigentümer des Flurstückes 16/1 wird die Erschließung und Bebauung der Flächen durchgeführt, einschließlich der ausgewiesenen Ausgleichsmaßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen. Der Ausbau der L II O 53 geht zu Lasten des Baulastträgers der Landesstraße.

Die zukünftigen öffentlichen Flächen (Straßen) wird der Investor - nach Durchführung der Erschließungs- und Siedlungsmaßnahmen - der Gemeinde übertragen.

Die anfallenden Kosten der Versorgungsträger für Elektro, Wasser, Abwasser und Telefon werden anteilig, gesondert von den Versorgungsträgern auf alle betroffenen Grundstückseigentümer der Bauflächen umgelegt.

Zusammenfassende Kostenschätzung für Ausgleichsmaßnahmen und Bepflanzungen:

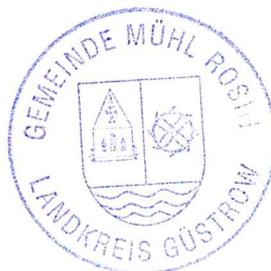
<u>Park- und Liegewiesebepflanzung:</u>	21.000,00 DM
<u>Straßenbaumpflanzungen</u> (Planstraße A und B)	~ 25.000,00 DM
<u>einseitige Grabenbepflanzung</u>	~ 9.000,00 DM
<u>Bepflanzung privater Grünflächen Baublock 4</u>	4.600,00 DM
<u>dreireihige Heckenpflanzung</u>	10.500,00 DM
<u>Rückbau des Sportplatzes</u>	
33 m ² Abbrucharbeiten - Gebäude	~ 7.300,00 DM
Baustelle	1.000,00 DM
Abbruch Tore à 100,00 DM	200,00 DM
	Σ 8.500,00 DM
<u>Pflegemaßnahmen</u>	
Mahdwiese zweischurig	400,00 DM
Liegewiese 4 x Mahd (1.000 m ² à 0,2 DM/m ²)	200,00 DM
	Σ 600,00 DM
Gesamtsumme:	79.200,00 DM

bei Pflanzungen von Holzapfel oder Wildbirne als Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Bebauungsplangebietes (70 Bäume à 150,00 DM):

10.500,00 DM

Gesamtsumme: 89.700,00 DM

.....
Der Bürgermeister



19.5.09