

Satzung der Gemeinde Mühl Rosin über die

**1. Änderung des
BEBAUUNGSPLANES NR. 7**

für das Gebiet „Gut Bölkow“

- Landkreis Güstrow -

Änderung für den Bereich südlich der Straße „C“, östlich
der Straße „B“ und nördlich der Straße „A“ sowie den
Baublock Nr. 3

Begründung

Stand: November 2000

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen
2. Planinhalt
 - 2.1. Bauliche Nutzung
 - 2.2. Verkehrserschließung
 - 2.3. Technische Infrastruktur
3. Grünordnung
4. Städtebauliche Werte
5. Sonstiges

Anlage

1. Änderung Grünordnungsplan

1. Vorbemerkungen

Der Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Bölkow für das Gebiet „Gut Bölkow“ ist seit dem 07. 04. 2000 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan soll einschließlich der angrenzenden Straßen für den Bereich südlich der Planstraße „C“, östlich der Planstraße „B“ und nördlich der Planstraße „A“ sowie für den nördlichen Abschluss des Baublockes Nr. 3 geändert werden.

Im Bereich der Planstraße „D“ sowie in den Baufeldern 15 und 16 treten nach vorliegender Baugrunduntersuchung Moorschichtungen und Torf bis 6,00 m Tiefe auf.

Die Straße „D“ könnte nur durch langfristige Moorkonsolidierungen oder mit einem aufwendigen Mooraustausch realisiert werden.

Die Erschließungsaufwendungen würden sich durch diese Baugrundschwächezonen so erheblich erhöhen, dass eine wirtschaftlich vertretbare Bebauung der Baufelder 15 und 16 nicht mehr möglich wäre.

Daher ist eine Änderung der Erschließung für diese Baufelder erforderlich.

Der Parkplatz soll entfallen und als Baugrundstück ausgewiesen werden. Die notwendigen Stellplätze für den Gasthof werden auf dem Grundstück bereitgestellt. Die notwendigen öffentlichen Parkplätze werden innerhalb der Planstraßen und im Bereich des Platzes „Puthof“ ausgewiesen.

Es wird ein Regenrückhaltebecken vorgesehen.

Die Anzahl der geplanten Eigenheimbebauung bleibt erhalten.

2. Planinhalt

2.1. Bauliche Nutzung

Die Baufelder 15, 15.1 und 16 wurden 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 Inselfsee“ vorbehalten sein.

Die Baufelder 15, 15.1 und 16 schließen die bauliche Entwicklung zwischen den Baufeldern 14 und 17 bzw. runden diese städtebaulich sinnvoll ab. Anstelle des im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Parkplatzes ist ein Baufeld 16 ausgewiesen. Die Anzahl der Baufelder entspricht dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

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.

Durch die Begrenzung der Wohnungsanzahl sollen die Auswirkungen auf die Nachbarnutzungen eingeschränkt werden. Daraus ableitend und 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 15 und 16 wurden die Baugrenzen so gefaßt („Haus bezogen“), daß mit den ergänzenden Festsetzungen „nur Einzelhäuser zulässig“, den Mindestgrundstücksbreiten bzw. -grundstücksgrößen sowie der Festsetzung der Geschossigkeit auch nur ein Wohngebäude möglich ist. Die Festsetzungen zur Grundstücksgröße, Mindestgrundstücksbreite und der Geschoßfläche unterstützen das Anliegen, an diesem Standort überdurchschnittlich große Grundstücke und Gebäudeflächen anzubieten. Ebenso wurde dies für das Baufeld 15.1 festgesetzt, hier mit der Ergänzung „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“, da die Baufelder gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan von der Anordnung geändert wurden.

Für das bestehende Wohngebäude innerhalb des Baufeldes 17 wurden die Festsetzungen entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes übernommen.

Der Baublock Nr. 3 wurde aufgrund der zu berücksichtigenden notwendigen Buswendemöglichkeit verschoben. Die nördliche Baugrenze wurde um 7,00 m, die südliche Baugrenze ebenfalls um 7,00 m verschoben.

Die Baugrenzen für die geplante Bebauung entlang der Planstraßen „A“, „B“ und „C“ wurden bei mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, so daß ein Stellplatz vor den Gebäuden noch möglich ist.

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 für die Einzel- und Doppelhäuser zwischen 700 m² und 1.800 m². Die bereits bebauten Grundstücke haben ebenfalls ähnliche Grundstücksgrößen. Eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m² für die mit einer Einzel- und Doppelhausbebauung ausgewiesenen Baufelder wurde festgesetzt, um eine landschaftsgemäße bauliche Nutzung und eine großzügige Grundstücksgestaltung an diesem Standort zu erreichen.

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 festgesetzt. 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 die Baufelder wird die offene Bauweise festgesetzt, und es sind hier nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese Festsetzungen zur Bauweise entsprechen den bereits vorhandenen Baustrukturen. Für den Kernbereich des Gutshofes wurde die abweichende Bauweise und Hausgruppen festgesetzt, da hier die ehemalige hofartige Bebauung nachempfunden werden soll. Hier sollen maximal 10 Reihenhäuser entstehen. Alternativ soll jedoch auch die Möglichkeit eröffnet werden, in der offenen Bauweise Einzel- und Doppelhäuser anzuordnen, die auch den Platz räumlich fassen.

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 Mindestgrundstücksbreite entlang der Erschließungsstraßen von 30,00 m festgesetzt, in weiteren Baufeldern von 25,00 m.

2.2. Verkehrserschließung

Der Straßenraum der Straßen „B“ und „C“ werden westlich und nördlich des Baufeldes 15 auf 6,00 m erweitert, da die jetzt vorhandene Breite von knapp 3,50 m für den fließenden Verkehr und die sich in diesem Abschnitt befindlichen Grundstücksauffahrten keinen ausreichenden Verkehrsraum gewährleistet. Die südlich Hecke entfällt daher durch die Verbreiterung der Straße „C“.

Die Grundstückszufahrten zu den einzelnen Grundstücken im Baufeld 15 erfolgen von der Straße „C“ aus.

Von der Ecke Baufeld 15 / Baufeld 14 führt eine ca. 35 m lange Stichstraße in einer Breite von 5,50 m, von der aus die anliegenden Grundstücke erschlossen werden.

Die Grundstücke entlang der Straßen „A“ und „B“ werden von diesen aus erschlossen.

Als öffentliche Parkplätze sind 33 % der Pflichtstellplätze nachzuweisen. Dies sind für 52 WE (23 Bestand und 29 Planung) 18 öffentliche Parkplätze. Diese werden innerhalb der als Ringstraße ausgebildeten Planstraße „C“ ab Baufeld 11 bis Baufeld 12 im westlichen Abschnitt der Straße „A“ und auf der platzartigen Aufweitung (Puthof) 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.

Die platzartige Aufweitung (Puthof) wurde nach Süden so weit erweitert, dass eine Wendemöglichkeit für Busse gegeben ist. Die Erweiterung wird durch den zu berücksichtigenden Schülerverkehr und Busverkehr zum Gasthof erforderlich.

2.3. Technische Infrastruktur

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Aussagen zur Ver- und Entsorgung bleiben bestehen.

Regenentwässerung

Zwischen den Baublöcken 15, 15.1 und 16 erfolgt im Rahmen dieser 1. Änderung die Niederschlagswasserableitung für das gesamte Gebiet des Geltungsbereiches von der Straße „B“ aus, innerhalb der öffentlichen Grünfläche als Kanal (westlicher Abschnitt), anschließend als offener Graben

in ein Regenrückhaltebecken und von hier zu dem an der östlichen Geltungsbereichsgrenze entlangführenden Grabensystem.

Damit entfällt die Retentionsfläche innerhalb der privaten Grünfläche 6, und es erfolgt keine Direkt-einleitung des Niederschlagswassers in den Insee.

Die Pflanzmaßnahmen in der Grünfläche bleiben entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes bestehen.

Entlang des Kanals / Grabens ist für die Bewirtschaftung durch den Wasser- und Bodenverband ein unbefestigter Weg vorzusehen. Dieser ist auch für die Anfahrt zum Regenrückhaltebecken zu nutzen. Das Regenrückhaltebecken wurde an diesem Standort angeordnet, da hier mit die tiefste Stelle ist und so das Regenwasser überwiegend in freie Gefälle hinein abgeleitet werden kann. Die Wiesenflächen mit den Gräben wären entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes ohnehin nur unter erheblichen tiefbaulichen Maßnahmen bebaubar, so dass die Anordnung des Regenrückhaltebeckens hier technisch und ökologisch sinnvoll ist. Das anschließende Grabensystem kann so für die Ableitung des unbelasteten Niederschlagswassers genutzt werden.

3. Grünordnung

Zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ebenfalls der Grünordnungsplan geändert.

Die sich aus den Änderungen des Grünordnungsplanes ergebenden Maßnahmen und Festsetzungen zu der Grünfläche 2 und den Pflanzmaßnahmen entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze wurden in die 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

4. Städtebauliche Werte

Baufeld 3	0,40 ha
Baufeld 15	0,45 ha
Baufeld 15/1	0,60 ha
Baufeld 16	0,42 ha
öffentliche Grünfläche 2	0,22 ha
Regenrückhaltebecken	0,08 ha
Verkehrsfläche gesamt	0,91 ha

5. Sonstiges

Die übrigen Aussagen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan bleiben vollinhaltlich bestehen.

Mühl Rosin,

.....
Der Bürgermeister

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 7

der Gemeinde Mühl Rosin

„Gut Bölkow“

- 1. Änderung -

Stand: November 2000

Umfang und Bewertung des Eingriffs

Die planerisch festgesetzte Versiegelung verringert sich durch die Änderung, vor allem durch den Wegfall der Straße „D“ / Parkstellflächen an den Straßen „B“ und „D“ um 0,19 ha auf 2,33 ha bei einer Bestandsversiegelung von 2,15 ha.

Um die Buswendemöglichkeit zu erhalten (nach dem Wegfall der Parkstellfläche an der Straße „B“), ist es notwendig, die Straßenfläche am Puthof (um real 209 m²) zu vergrößern. Diese Fläche wurde zusätzlich als Vollversiegelung in die Bilanz aufgenommen.

Die ökologischen Auswirkungen der 1. Änderung sind insgesamt als gering zu bezeichnen, im Bereich der Frischwiese am Fliederbruch ist durch die verringerte Versiegelung / Bebauung trotz Regenrückhaltebecken von einer Verbesserung auszugehen.

Die Veränderungen des notwendigen Speichervolumens für das Oberflächenwasser sind zu vernachlässigen. Das Retentionsbecken soll ggf. umgelegt werden, um das große Grabensystem des Fliederbruches zur zusätzlichen Pufferung und Nachreinigung vor der Einleitung in den Insensee zu nutzen. Eine Fläche von ca. 765 m² ist im Bereich der Frischwiese zwischen Baufeld 15/1 und B-Plan-Grenze für das Retentionsbecken vorgesehen. Die Ausbildung hat naturnah zu erfolgen. Die Zuwegung soll über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in der Grünfläche 2 entlang des Grabens abgesichert werden. Es ist keine Befestigung des Fahrstreifens zulässig (Rasen / Wiesenfläche).

Zu ergänzen ist beim Schutz der vorhandenen Vegetation, dass der Abschnitt der Frischwiese, der in die Grünfläche 2 integriert werden soll, auch während der Bauphase des Grabens in der Grünfläche 2 mit einem Schutzzaun zu versehen ist.

In der Grünfläche 2 sind die prozentualen Anteile zwischen Gehölz- und Rasenflächen zu ändern. Festzusetzen ist, dass mindestens 20 % der Fläche als Gehölzfläche auszubilden ist. Bäume zählen dabei pro Stück mit 4 m² der Fläche.

Die Anteilsänderung ergibt sich aus den neuen Ansprüchen der Grünfläche 2 mit Graben und (einseitigem) als Rasenfläche auszubildendem Fahrstreifen zur Pflege und Zufahrt zum Speicher / Retentionsbecken (3,5 m Breite maximal).

Eingriffsbilanzierung

Für die Eingriffsbewertung wurde, da es für das Land Mecklenburg-Vorpommern keine verbindliche Regelung über die Verwendung von Bewertungsmodellen gibt, die Verfügung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 15. 03. 1989 zur Anwendung gebracht. Dieses Modell wird, um die Vergleichbarkeit zu erhalten, auch bei der Überarbeitung verwendet.

Sparte	Nr.	Biotyp	Flächennutzung	Wertfaktor	Bestand		Planung		Planung 1. Änderung	
					Fläche (m ²)	Wertpunkte	Fläche (m ²)	Wertpunkte	Fläche (m ²)	Wertpunkte
1	1	versiegelte Flächen	Gebäude, Asphalt / Beton	0,0	4.772	0	5.147,2	0	5.800,6*7	0
2	2	Pflasterflächen	Granitpflaster	0,1	530	53	-	-	-	-
3	2	wassergebundene Decke	unbefestigte Wege mit Saum	0,1	70	7	-	-	-	-
4	3	begrünte Dachfläche, Rasengitterfläche*2	Gewächshausrudimente bereits abgebaut	0,2	2.160	432	-	-	-	-
5	7	Gartenflächen in Misch- und Wohngebieten	Garten- und Hofflächen, Ziergärten / Wochenendgärten, Kleintierhaltung, Grabeland *3	0,4	2.050	820	851,2	340,48	905,8*7,8	362,32
7	12	intensive Grünlandnutzung	Frischwiese	0,4	5.350	2.140	-	-	-	-
10	16	Brachfläche	vermüllte Ruderflur	0,7	130	91	-	-	-	-
11	16	Brachfläche	Ruderflur	0,7	2.600	1.820	-	-	-	-
13	16	Brachflächen	Gräben (Vermessungssignatur)	0,7	1.530	1.071	-	-	-	-
15	7	Gartenfläche in Misch- und Wohngebieten	Hausgärten	0,35	-	-	8.881,6	3.108,56	9.286,6***3	3.250,31
15 A	9	öffentliche Grünfläche	Speicherbecken / Retentionsbecken	0,35**2	-	-	-	-	765,0	267,75
17	9	öffentliche Grünfläche	öffentl. Grünfläche Nr. 2	0,5	-	-	1.664	832	-	-
17 a	9	öffentliche Grünfläche	öffentliche Grünfläche	0,45**1	-	-	-	-	2.221,0**1	999,45
18	3	Rasengitterflächen	Parkplatz	0,2	-	-	1.340	268	-	-
19	1	versiegelte Flächen	Straßen	0,0	-	-	1.232,0	0	213,0	0
20	6	private Grünflächen in Gewerbegebieten	Straßenbegleitgrün	0,3**11	-	-	76,0	22,8	-	-
	1.	ZWISCHENSUMME			19.192,0	6.434,0	19.192,0	4.571,84 = 71,05 %	19.192,0	4.879,83 = 75,84 %

(Fußnoten: siehe Ende der Tabelle)

Puthof – Straßenverbreiterung

Sparte	Nr.	Biotoptyp	Flächennutzung	Wertfaktor	Bestand		Planung		Planung 1. Änderung	
					Fläche (m ²)	Wertpunkte	Fläche (m ²)	Wertpunkte	Fläche (m ²)	Wertpunkte
1	1	versiegelte Flächen	Straßen	0,0	35*8	0	35	0	-	-
15	7	Gartenfläche (in Misch- und Wohngebieten)	Hausgärten	0,35			-	-	21*7	7,35
1	1	versiegelte Fläche	Gebäude	0,0			-	-	14*7	0
1	1	versiegelte Fläche	Gebäude	0,0	244*8	0	97,6*7	0	-	-
15	7	Gartenfläche	Hausgärten	0,35			146,4*7	51,24	-	-
1	1	versiegelte Fläche	Straße	0,0			-	-	244	0
	2.	ZWISCHENSUMME			279,0	0	279,0	51,24	279,0	7,35
		ENDSUMME			19.471,0	6.434,0	19.471,0	4.623,08	19.471,0	4.887,18
								71,85 %		75,96 %

- *2 Zuordnung des Komplexes zu Nr. 3, da noch teilweise versiegelt (Fundamente) und eingeschränktem Versiegelungsgrad bei Betrieb sowie starker anthropogener Beeinflussung
- *3 Zusammenfassung von Ziergärten / Hofflächen / Grabeland / Gärten und Kleintierhaltung nach GRZ
- *8 Bestand
- *11 aus Bestand entwickelt, mit 40 % der Straßenfläche berechnet, abzüglich 71 m² Feldhecke Nr. 20
- **1 incl. offene Grabenführung und Fahrgasse, daher Abminderung der Fläche auf 0,45
- **2 Abminderung auf 0,35 wegen ungeklärter Ausbildung des Beckens
- **3 abzüglich 765 m² Speicherbecken / Retentionsbecken

Die Eingriffsbilanzierung zeigt, dass keine Verschlechterung der Bilanzierung eintritt. Aufgrund der nicht erfolgten Vollkompensation verändern sich die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen aber nicht.

Rodungen

Durch die notwendige Rodung von 65 lfdm der Ziergehölzhecke entlang der Planstraße „C“ (unterliegt nicht der Gehölzschutzverordnung) ergibt sich aber die ökologische Notwendigkeit des Ausgleichs. Dies erfolgt mit der Pflanzung einer einreihigen Hecke (3 m Breite) entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Baufeldes 15/1 (zum Fliederbruch)

Grobkosten

Parkplätze (2.310,00 DM)		entfällt
Ö 2 (Relation bleibt erhalten)		25.640,00 DM
einreihige Feldhecke Baublock 15/1	à 5 lfm	7.125,00 DM
	à 75 lfm Pflege	
	2 Jahre à 1.000,00 DM	<u>2.000,00 DM</u>
		9.125,00 DM

Summe ohne Ersatzpflanzungen nach Baumfällantrag neu: 223.495,00 DM



Mühlrosin, den 15.11.2000