

# 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Gemeinde Mühl Rosin

- Landkreis Güstrow -  
Entwurf

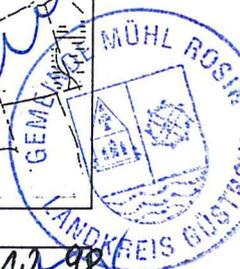
September 1998

*ausgelegt vom 15.10.98*

*bis 03.11.98*

Auslegungsexemplar

2. Auslegung



## Gliederung

	<u>Seite</u>
0. Erfordernis der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes	2.1
1. Einleitung	3
1.1. Verfahrensstand	3
2. Übergeordnete Ziele	5
3. Allgemeine Grundlagen	7
3.1. Lage und Nachbarschaftsbeziehungen	7
3.2. Naturräumliche Gegebenheiten	7
3.3. Geschichtliche und Siedlungsentwicklung	9
4. Bevölkerung	11
5. Entwicklungskonzept	13
6. Art der baulichen Nutzung	15
6.1. Wohnbauflächen	15
6.2. Gemischte Bauflächen	16
6.3. Flächen für Gemeinbedarf	17
6.4. Sondergebiete	17
6.5. Flächenbilanz	18
7. Verkehr	19
8. Ver- und Entsorgung	20
9. Grünflächen, Erholung	22
10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	24
11. Wasserflächen, Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	26
12. Wald	27
13. Landwirtschaft	27
14. Denkmalpflege	28
15. Regenerative Energien	28

## 0. Erfordernis der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Gut Bölkow“ und mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Waldsiedlung / Am Moehlendik“ vom Flächennutzungsplan abgewichen wird. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB kann mit der Aufstellung und der Änderung eines Bebauungsplanes gleichzeitig der Flächennutzungsplan geändert werden. Im Parallelverfahren zu den beiden o.g. Bebauungsplanverfahren wird daher der Flächennutzungsplan Mühl Rosin geändert.

Es erfolgen folgende Änderungen:

### ***1. Das Sondergebiet „Hotel“ am Standort Gut Bölkow wurde als Wohnbaufläche dargestellt. Die private Sportfläche südlich des Gutes Bölkow entfällt. Ein Teil wird als Wohnbaufläche, die übrige Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.***

Eine so großflächige Hotelnutzung konnte bisher in dem Bereich Gut Bölkow nicht realisiert werden. Aus wirtschaftlicher Sicht scheint diese Nutzung hier nicht umsetzbar. Da alle bisherigen Bemühungen von Investoren an diesem Standort scheiterten, hat die Gemeinde von der Ausweisung als Sondergebiet „Hotel“ Abstand genommen. Die Gemeinde ist jedoch weiterhin intensiv daran bestrebt, daß diese Gewerbebranche in einem landschaftlich wertvollen Raum einer Nutzung zugeführt wird und daß sich das Wohnumfeld für die hier lebenden Einwohner der Gemeinde in absehbarer Zeit verbessert.

Die Flächen liegen mittlerweile schon einige Jahre brach.

Aus städtebaulicher Sicht sieht die Gemeinde die Entwicklung des Standortes Gut Bölkow in einer Mischnutzung von Tourismus und Wohnen. Als Ansatz für die Erweiterung der Wohnnutzung wird die vorhandene Wohnbebauung (13 Eigenheime), die sich verstreut auf dem Gelände des Gutes befindet, und 10 bestehende Wohnungen im Gutshofkernbereich gesehen. Diese Wohnbebauung soll durch eine Eigenheimbebauung ergänzt und abgerundet werden. Bei den Abrundungsflächen handelt es sich überwiegend um zum Teil sehr massiv bebaute Flächen, so daß durch die geplante Eigenheimbebauung u.a. der bauliche Rand zur Seeseite wesentlich lockerer gestaltet wird. Dieses zusätzliche Wohnbauflächenangebot ist nicht begründbar aus dem Bedarf der Eigenentwicklung der Gemeinde Mühl Rosin. Dieser kleine attraktive Wohnstandort, mit einer in der verbindlichen Bauleitplanung konkret festzusetzenden beschränkten Bebauung (WE-Anzahl), soll Interessenten aus dem weiteren Umland von Güstrow finden, die sich ohnehin ein Einzelgrundstück in entsprechender Größe und exzellenten Lage im Raum Güstrow suchen würden.

Interessenten gibt es für diesen Standort. Es wird von einer maximalen WE-Anzahl von 39 Wohnungen (davon 10 als Ersatz im Gutshofkernbereich) zusätzlich zu den bereits bestehenden 13 Wohnungen ausgegangen. Als touristische Entwicklung an diesem Standort ist ein Gasthof in Kopplung mit Ferienappartements vorgesehen, der sich im Randbereich dieses Wohnstandortes ansiedeln soll. Dieser Landgasthof soll u.a. Anlaufpunkt für Wanderer und Radwanderer sein.

Mit der Aufgabe der Hotelentwicklung ist die Entwicklung von Sportflächen, die die Hotelnutzung ergänzen sollten, im Bereich des Gutes Bölkow städtebaulich in der Größenordnung nicht mehr sinnvoll. Die größeren Sportflächen wie Sportplatz und Tennisplatz sind mittlerweile bereits in der Ortslage Mühl Rosin realisiert worden, so daß weitere großflächige Sportanlagen am Gut Bölkow eine Konkurrenz darstellen würden. Die Sportflächen in Mühl Rosin sind für die Gemeinde ausreichend.

Da sich Teile der Wohnbauflächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes und des 100 m-Gewässerschutzstreifens befinden, sind über entsprechende Anträge die Herauslösung dieser Flächen / Ausnahmen zu beantragen.

## **2. Aufgabe des Ferienhausstandortes in Mühl Rosin und Verlagerung zum Gut Bölkow**

Die Gemeinde hat von dem bisher in der Ortslage Mühl Rosin ausgewiesenen Ferienhausstandort Abstand genommen, da sich dieser Standort mitten im Dorf befindet und so gegenseitige Beeinträchtigungen der Nutzungen Wohnen / Ferienhäuser nicht auszuschließen sind (Verkehr, Lärm) und die verkehrsmäßige Anbindung über die Seestraße sehr problematisch ist, da der Abschnitt zwischen Seestraße und ehemaligem Ferienhausstandort nicht weiter ausbaubar ist.

Eine verkehrsmäßige Erschließung wäre nur über eine neue Straße hinter den zur See-seite gelegenen Wohngrundstücken entlang der Bölkower Straße möglich, die auch gleichzeitig für die hintere Erschließung der Grundstücke dienen könnte.

Die Gemeinde sieht jedoch den Bedarf einer hinteren Wohnbebauung dieser Grundstücke nicht in absehbarer Zeit, so daß der Straßenbau nur für die geplanten 15 bis 20 Ferienhäuser wirtschaftlich nicht realisierbar scheint.

Die vorhandene Badestelle in Mühl Rosin soll als dörfliche Badestelle mit einer nur geringen Erweiterung erhalten bleiben.

Durch die gestiegene Einwohnerzahl in Mühl Rosin ist davon auszugehen, daß die Badestelle in größerem Umfang als bisher genutzt wird und allein schon die Erweiterung notwendig macht. Dieses würde durch eine Ferienhaussiedlung noch intensiviert werden. Nutzungskonflikte zwischen dem Wohnen, dem Ausbau des Dorfkerns an der Seestraße einerseits und der Badestelle mit dem damit verbundenen Verkehr, Lärm sowie dem Erholungsanspruch der Ferienhäuser andererseits sind vorprogrammiert.

Im Sinne einer Nutzungsentflechtung und der Ausweisung eines ruhigen Ferienhausstandortes sieht die Gemeinde daher die Entwicklung eines Erholungsstandortes im Bereich Gut Bölkow. Innerhalb des Ferienhausstandortes sind kleinere Anlagen für die sportliche und gemeinschaftliche Betätigung wie z.B. Volleyball, Minigolf, Grillplatz u.a. vorzusehen. Größere Anlagen sind auch aus der Kenntnis von anderen Ferienhausstandorten in direkter Nähe nicht vorzusehen (Lärm). Hier können die Anlagen in Mühl Rosin (Kegelbahn, Tennis) genutzt werden. Auch die gute Erreichbarkeit der sich in der Umgebung befindlichen weiteren touristischen Ziele ist von dem geplanten Ferienhausstandort aus gegeben.

Für den Ferienhausstandort in Mühl Rosin waren ca. 20 Ferienhäuser vorgesehen. Da dieser Standort sowie die großflächige Hotelnutzung im Gut Bölkow aufgegeben wurde, sieht die Gemeinde eine Konzentration der Erholungsnutzung im Bereich des Gutes Bölkow vor, hier dann auch eine Ferienhauseinrichtung mit mehr als 20 Ferienhäuser. Geplant ist eine Fläche für max. 40 Ferienhäuser, die von der Bölkower Straße aus verkehrsmäßig zu erreichen ist.

Das Sondergebiet „Ferienhäuser“ schließt sich unmittelbar an die Wohnbebauung außerhalb des 100 m-Gewässerschutzstreifens an.

Für den Standort Ferienhäuser ist über die verbindliche Bauleitplanung Planungsrecht zu schaffen. Die Fläche ist über einen entsprechenden Antrag aus dem LSG herauszulösen.

## **3. Ergänzung von zweckbestimmenden Nutzungen der Grünflächen**

Mit der Entwicklung einer Mischnutzung von Wohnen und Erholung sind im Bereich des Gutes Bölkow Erholungsmöglichkeiten auszuweisen. Ausgewiesen wurde die Badestelle im Bereich der Bootsteganlagen, da diese bereits vorhanden ist. Die angrenzende Wiese ist unter Berücksichtigung der Entwicklung des denkmalgeschützten Parkes zu

einer Liegewiese zu gestalten. Bootssteganlagen sollen sich auch nur in diesem Bereich entwickeln, wobei die bereits bestehenden Bootsstege zusammenzufassen sind. Damit konzentrieren sich die o.g. Nutzungen innerhalb des LSG und am Rande des NSG an dem bisher auch bereits intensiver genutzten Bereich am 3. See des Insees.

Für den Wohn- und den Ferienhausstandort wurde ein gemeinsamer Standort für einen Spielplatz ausgewiesen. Der weitere Ausbau eines Wander- und Radwanderweges um den Insee bringt weitere Angebote für eine aktive Erholung.

#### **4. Änderungen von Nutzungen in Mühl Rosin westlich des Schulstandortes**

Die Flächendarstellungen in diesem Bereich wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 „Waldsiedlung / Am Moehlendik“ sowie aus der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes übernommen. Die Fläche für den ruhenden Verkehr wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Die Fläche „Mehrzwecksportgebäude“ war im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Der Nutzungszweck mit der Festbeschreibung als Mehrzwecksportgebäude, deren besonderer Nutzungszweck in der 1. Änderung des Bebauungsplanes näher bestimmt wurde, ist somit beibehalten worden. Der Spielplatzstandort wurde innerhalb der Grünfläche verschoben.

#### **5. Darstellung der Nutzung als sonstiges Sondergebiet „Beherbergung / Gastronomie“ für die Fläche Hof Eickelberg in Mühl Rosin.**

Diese Fläche war von der Gemeinde in der Beantragung zur Genehmigung ausgeklammert worden. Entsprechend des für diesen Standort genehmigten Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Umnutzung der bestehenden Wohn- und Scheunengebäude für eine Hotel- und Gaststättennutzung ausgewiesen. Gemäß dieser geplanten Nutzung wurde die Fläche als Sondergebiet „Beherbergung / Gastronomie“ dargestellt. Im Sinne einer Aktivierung der Fremdenverkehrsentwicklung an diesem Standort wird mit dieser Darstellung eine weitere Wohnbauflächenerweiterung ausgeschlossen.

#### **6. Ergänzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Aktualisierung der LSG- und NSG-Grenzen**

Für die geplanten Wohnbauflächen und das Sondergebiet Ferienhäuser im Bereich des Gutes Bölkow wurden östlich angrenzend Flächen für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Als Maßnahmen sind die Bepflanzung der Bölkower Straße mit Bäumen und die Umwandlung des z.Zt. intensiv betriebenen Obstbaus in eine extensive Weidenutzung mit lockerer Pflanzung von Obstgehölzen vorgesehen. Die konkreten Maßnahmen sind innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.

Im Bereich Bölkow und Gut Bölkow wurden die aktuellen Grenzen des LSG und des NSG nachrichtlich übernommen.

#### **7. Ergänzung des Punktes 15 „Regenerative Energien“ in den Erläuterungen**

Innerhalb des Gemeindegebietes sind keine Eignungsräume für die Errichtung von Windkraftanlagen vorhanden. Im Sinne der Erhaltung des wertvollen Landschaftsraumes und der Fremdenverkehrsentwicklung schließt die Gemeinde die Ansiedlung von Windkraftanlagen aus.

Die vorher genannten Änderungen / Ergänzungen wurden in der Planzeichnung farbig dargestellt. Es erfolgte ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung. Die vorgenommenen Änderungen / Ergänzungen in den Erläuterungen wurden ebenfalls entsprechend gekennzeichnet.

## 1. Einleitung

Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet sollen die Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Ortsteile und die Anforderungen, die aus vielfältigen Erfordernissen resultieren, einer ganzheitlichen Lösung zugeführt werden.

Folgende Grundanforderungen müssen insbesondere berücksichtigt werden:

- Entwicklung des ländlichen Raumes als gleichwertiger und eigenständiger Lebensraum und Wahrung seiner Eigenart,
- die notwendigen Ergänzungen der Siedlungsstruktur entsprechend den Anforderungen des Amtsbereiches und des Umlandes,
- die Flächenansprüche der verschiedenen Nutzergruppen,
- der Natur- und Landschaftsschutz.

Grund und Boden sind nicht vermehrbar; Konflikte um die Nutzung der Flächen vorgezeichnet. Die Gemeinde muß somit eine zukunftsorientierte Planung für ihre räumliche Entwicklung betreiben. Das gesetzliche Instrument hierfür ist der Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan hat nach dem Baugesetzbuch die Aufgabe, die beabsichtigte Bodennutzung des Planungsgebietes nach den voraussehbaren Anforderungen in ihren Grundzügen darzustellen. Er ist eine Zielplanung und darf nicht als unveränderbares Planungsinstrument verstanden werden.

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes erstreckt sich auf das Gemeindegebiet. Seine unbefristete Geltungsdauer wird erst durch die Aufhebung oder Änderung des Planes eingeschränkt. Der Planungszeitraum ist etwa mit zehn Jahren konzipiert. Einige Planausweisungen bereiten aber auch über diesen Zeitraum hinausgehende Entwicklungen vor.

Als ein behördenverbindliches Leitsystem zur Vorbereitung der rechtsverbindlichen Bodennutzung ist der Flächennutzungsplan heute ein entscheidendes Element der Kommunalpolitik.

Die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde. Die gemeindliche Flächennutzungsplanung hat aber Rahmenfestlegungen der Landesplanung zu übernehmen.

### Rechtscharakter:

Der Flächennutzungsplan ändert nicht das geltende Bodenrecht. Eine rechtliche Bedeutung für den Bürger erhält der Flächennutzungsplan in der Regel erst dann, wenn auf seiner Grundlage Bebauungspläne entwickelt werden. Für öffentliche Planträger hat der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan aber bereits bindende Wirkung.

Treten gegenüber dem Flächennutzungsplan Veränderungen der Sachlage ein, die eine abweichende Planung erfordern, haben sich die Träger öffentlicher Belange mit der Gemeinde ins Benehmen zu setzen.

### 1.1. Verfahrensstand

Die Gemeindevertretersitzung hat am 14. 10. 1992 beschlossen, einen Flächennutzungsplan aufzustellen.

Anlaß für die Einleitung des Aufstellungsverfahrens für den Flächennutzungsplan war die Notwendigkeit der Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen, Flächen für die Erholung und für Sportanlagen sowie für die Ansiedlung von Gemeinbedarfseinrichtungen,

resultierend aus der Eigenentwicklung der Gemeinde Mühl Rosin als auch aus der unmittelbaren Nachbarschaft zur Stadt Güstrow.

Im Rahmen des Vorentwurfs des Flächennutzungsplanes, Stand Dezember 1993, erfolgte eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes, Stand Oktober 1994, lag Ende 1994 öffentlich aus. Aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte eine Änderung des Flächennutzungsplanes, so daß 1995 eine zweite Auslegung durchgeführt wurde.

Im Februar 1996 faßte die Gemeindevertretersitzung den abschließenden Beschluß über den Flächennutzungsplan.

Der Flächennutzungsplan wurde mit Schreiben vom 16.09.1996 des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern genehmigt. Seit dem 31.03.1998 ist der Flächennutzungsplan rechtskräftig.

○ Änderungen in der Entwicklung der Gemeinde für den Bereich Gut Bölkow sowie der Sport- und Parkplatzflächen westlich der Schule in Mühl Rosin machen eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Dabei wird gleichzeitig für die von der Genehmigung ausgenommene Fläche „ehemaliges Sondergebiet Ferienhäuser in Mühl Rosin“ und für die von der Gemeinde nicht zur Genehmigung beantragte Fläche „Hof Eickelberg in Bölkow“ eine Nutzung ausgewiesen.

Die aktuellen Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Inselsee und Heidberge“ sowie des Naturschutzgebietes „Gutower Moor und Schöninsel“ wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Aktualisiert wurden in den Erläuterungen die Einwohnerzahl, die Flächenbilanz sowie die Einzeldenkmale. Ebenso wurden die durch die geänderten Planungen betroffenen Abschnitte entsprechend aktualisiert. Ergänzt wurde der Punkt Regenerative Energien.



1. Änderung

## 2. Übergeordnete Ziele

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die allgemeinen Ziele der Raumordnung für den ländlichen Raum sind im Ersten Raumordnungsprogramm für das Land Mecklenburg-Vorpommern definiert.

Danach ist der ländliche Raum als gleichwertiger und eigenständiger Lebensraum unter Wahrung seiner Eigenart zu entwickeln. Im ländlichen Raum sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die:

- dazu beitragen, daß die Bevölkerung in diesen Gebieten verbleiben kann,
- das Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen sichern und erweitern,
- den Einsatz neuer Technologien unterstützen,
- die Produktions- und Betriebsstruktur der Land- und Forstwirtschaft verbessern,
- die zentralen Orte durch Erhaltung, Ausbau und Neubau zentraler Einrichtungen stärken,
- das Bildungs- und Kulturangebot erweitern,
- die Verkehrserschließung verbessern,
- den Bedarf an landschaftsgebundenen Erholungsmöglichkeiten entsprechen,
- den Fremdenverkehr und die Naherholung in ihrer Bedeutung als ergänzende Erwerbsgrundlage stärken,
- die für das Umland bedeutsamen Freiraumfunktionen sichern.

Im **Ersten Raumordnungsprogramm** für das Land Mecklenburg-Vorpommern (1993) gehört die Gemeinde Mühl Rosin infolge ihrer unmittelbaren Nähe zum Mittelzentrum Güstrow zum engeren Siedlungsraum dieser Stadt.

Die Gemeinde Mühl Rosin liegt innerhalb der überregionalen West-Ost-Achse Schwerin - Güstrow - Neubrandenburg - Pasewalk sowie in der Entwicklungsachse Rostock - Güstrow - Berlin.

Der Raum um den Insee mit den Ortslagen Bölkow und Mühl Rosin sowie die Nebelniederung bis zum Krakower See mit der Ortslage Kirch Rosin ist als Raum mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege (Vorbehaltsraum) eingestuft.

Desweiteren ist der Landschaftsraum südlich von Güstrow - einbezogen das gesamte Gemeindegebiet Mühl Rosin - definiert als Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung.

Nach dem **Regionalen Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock** (Oktober 1994) gehört die Gemeinde Mühl Rosin zum Nahbereich des Mittelzentrums Güstrow.

Unter Berücksichtigung der Entwicklung der Stadt Güstrow ist in der Gemeinde Mühl Rosin über den Eigenbedarf hinaus Wohnbaulandausweisung möglich. Es ist davon auszugehen, daß gerade die Nachfrage nach Bauflächen im Umland der Stadt Güstrow zunehmen wird.

Bei der Ausweisung von Bauflächen sind die Erfordernisse des Natur- und Umweltschutzes, der Landschaftspflege und der Wahrung der Naherholungsflächen zu sichern.

Die Bauleitplanungen der Gemeinden um die Stadt Güstrow sind untereinander und insbesondere mit der Stadt Güstrow abzustimmen.

Ebenso wie im Landesraumordnungsprogramm, ist der Bereich südlich von Güstrow im Regionalen Raumordnungsprogramm als Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege definiert.

Das Gemeindegebiet befindet sich in einem Gebiet, das charakterisiert wird als Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung.

Dabei gehört der Erholungsraum des Güstrower/Bützower Beckens mit dem Schwerpunkt Güstrow zu einem Fremdenverkehrsschwerpunktraum des Binnenlandes. Die Umlandgemeinden sind als Fremdenverkehrsentwicklungsraum ausgewiesen, in dem die Entwicklung von Beherbergungskapazitäten gefördert und die touristische Infrastruktur - Gastronomie, Freizeit- und Sporteinrichtungen, Wanderwegesysteme - ausgebaut werden soll.

Orientiert wird auf Gutshofurlaub, ländliche Pensionen, Landgasthöfe, Urlaub auf dem Lande.

Der Raum südlich von Güstrow ist für die Trinkwasserversorgung des Einzugsgebietes Rostock als Vorranggebiet Trinkwassersicherung (TWSZ III) eingestuft.

Im „**Vorläufigen Gutachterlichen Landschaftsprogramm**“ (Januar 1992) für das Land Mecklenburg-Vorpommern ist der Landschaftsraum um den Insee einschließlich des Sees als Raum mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege eingestuft.

Die Festsetzungen des Nebeltales als NSG entsprechen der besonderen Bedeutung des Gebietes für Naturschutz und Landschaftspflege.

Dieses Gebiet einschließlich des Teuchelbaches gehört zum weiteren Landschaftsraum des Warnowtales, das für das Bundesförderungsprogramm „Errichtung und Sicherung schutzwürdiger Teile von Natur und Landschaft mit gesamtstaatlicher repräsentativer Bedeutung“ vorgeschlagen wurde.

Teile der Orte Mühl Rosin und Bölkow liegen im Landschaftsschutzgebiet „Insee und Heidberge“. Kirch Rosin grenzt unmittelbar an das Naturschutzgebiet „Nebeltal“.

### 3. Allgemeine Grundlagen

#### 3.1. Lage und Nachbarschaftsbeziehungen

Die Gemeinde Mühl Rosin mit dem Hauptort Mühl Rosin und den Ortsteilen Kirch Rosin und Bölkow mit Bölkow-Gut sowie den Wohnplätzen Koitendorf und Kiwittbarg befindet sich im Kreis Güstrow, ca. 4 km südlich von Güstrow.

Das Gemeindegebiet grenzt im Norden direkt an den Insensee. Die Gesamtfläche der Gemeinde beträgt ca. 2.430 ha, davon:

landwirtschaftliche Nutzfläche	887 ha
Wald	1.224 ha
bebaute Fläche	41 ha
Wasser	49 ha
Unland	169 ha
sonstige Flächen	60 ha

Angrenzende Gemeinden sind:

- im Norden die Stadt Güstrow,
- im Westen die Gemeinden Gutow und Zehna,
- im Süden die Gemeinden Bellin und Charlottenthal,
- im Osten die Gemeinden Vietgest und Hoppenrade.

Die Ortslage Mühl Rosin ist straßenseitig über die Kreisstraße 21 erschlossen, ebenso der Ort Bölkow.

Die Anbindung an den überregionalen Raum erfolgt in westlicher Richtung über die L 17 (Güstrow - Dobbertin), in östlicher Richtung über die 1993 gebaute Straße von Kirch Rosin an die B 103 (Güstrow - Krakow am See) und in nördlicher Richtung über die Kreisstraße 21 an die B 103/104. Die Reichsbahnstrecke Güstrow - Karow durchquert das östliche Gemeindegebiet. Die nächste Bahnstation befindet sich in Güstrow.

Verwaltungsmäßig ist die Gemeinde Mühl Rosin dem Amt Güstrow-Land angeschlossen. Zum Amtsbereich gehören weiterhin die Gemeinden:

Bülow	Lüssow
Glasewitz	Mistorf
Groß Schwiesow	Plaaz
Gutow	Recknitz
Klein Upahl	Reimershagen
Kuhs	Sarmstorf
Lohmen	Zehna

In Mühl Rosin ist eine Realschule mit Grundschule und Hauptschulteil vorhanden. Der gymnasiale Schulbesuch erfolgt in Güstrow. Mühl Rosin gehört der Kirchgemeinde Badendiek an.

#### 3.2. Naturräumliche Gegebenheiten

Der Landschaftsraum südlich des Insesees bildet die Grenze zwischen den nach Th. Hurtig<sup>1</sup> eingestuften Großlandschaften Mecklenburgs - nördlich das „Rückland der Seenplatte“ und südlich die „Mecklenburgische Seenplatte“.

<sup>1</sup> Th. Hurtig, Physische Geographie von Mecklenburg

Das Gemeindegebiet liegt im „Mittleren Warnowland mit Bützower und Güstrower Becken“. Für dieses Landschaftsgebiet sind wellige bis kuppige Grundmoränen, viele Endmoränen und nach Süden ausgerichtete Becken kennzeichnend.

Der Raum südlich des Inlsees erhielt seine charakteristischen Merkmale in der Eiszeit und Vorwärmezeit. Geformt wurde das gegenwärtige Landschaftsbild durch das Inlandeis der letzten Weichselkaltzeit bzw. deren Zwischenstadien.

Nach dem Abschmelzen des Inlandeises sammelte sich ein Teil des Wassers in den Geländesenken und bildete die heute charakteristischen Seen. In diesem Gebiet - Inlensee, Sumpfssee und Parumer See.

Ein anderer Teil des Wassers floß, die zwischen Güstrow und Krakow liegenden Endmoränenzüge durchbrechend, nach Norden ab. Ein solcher Abfluß ist das Nebeltal mit dem Teuchtelbachtal, das im Osten des Gemeindegebietes eine aufgeweitete Niederung bildet. Durch die Einlagerung von Gletscherformen sind die für Mecklenburg-Vorpommern typischen kleineren eiszeitlich geprägten Hohlformen - die Sölle - entstanden.

Das Gemeindegebiet spiegelt das typisch flachwellige, nur vereinzelt kuppige Relief einer Grundmoränenlandschaft wider, gut ersichtlich in etlichen einzelnen Geländeerhebungen im südlichen Waldgebiet (Koitendorfer Tannen) und auch in der Ackerfläche zwischen der Kreisstraße und den Koitendorfer Tannen. Hier sind auch die für diese Landschaft typischen Hohlformen (Sölle) zu finden, die zum größten Teil mit Wasser gefüllt sind.

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

Auf ca. 6.200 m stellt das Südufer des Inlsees von der Grenzburg im Osten bis zur Westgrenze der Schöninsel die Gemeindegebietsgrenze zur Stadt Güstrow dar. Der Inlensee ist morphologisch ein Rinnenbeckensee. Er ist mit ca. 4,7 km<sup>2</sup> der größte See im sogenannten Güstrower Becken. Nach der Ausbildung der Uferbereiche läßt sich der See in drei Teile gliedern, wobei der mittlere Teil eben die Begrenzung des Gemeindegebietes darstellt. Im nördlichen Bereich des Gemeindegebietes (zur Grenzburg) ist das Seeufer durch ausgedehnte Röhrichtbestände wieder naturnaher als in Richtung Norden zur Stadt Güstrow. Es schließen sich bis zur Schöninsel uferbegleitende Gehölzstreifen, Erlenbrüche und unterschiedlich stark ausgebildete Röhrichtsäume an.

Der dritte und südlichste Teil des Inlsees wird in Höhe der Ortslage Bölkow durch die Schöninsel fast vollständig vom Nordteil des Sees abgetrennt. Dieser Teil des Sees ist maximal bis zu 14 m tief. Die Ufervegetation ist hier insgesamt am naturnahsten ausgeprägt. Innerhalb des Gemeindegebietes ist der Uferbereich bis hinter Bölkow-Gut mit Gehölzstreifen eingefaßt.

Das Gebiet um den Inlensee ist mit dem im Nordosten angrenzenden ausgedehnten Waldgebiet des Heidberges als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Es hat eine Größe von ca. 13,0 km<sup>2</sup>.

Wiesen- und Weideflächen liegen wie eine Pufferzone zwischen dem See und der Kreisstraße. Es schließen sich südlich der Kreisstraße lehmige bis sandig lehmige Ackerflächen an, in denen zahlreiche Sölle vorhanden sind. Begrenzt wird das Gemeindegebiet im Süden durch die ausgedehnten Waldflächen der Koitendorfer Tannen und im Osten durch die Wälder um Kirch Rosin.

Östlich von Kirch Rosin schließt sich der als Naturschutzgebiet festgesetzte Bereich der Nebelniederung mit dem Teuchelbachtal an. Die Nebel weist hier als noch stark mäandrierender Flußlauf mit Erlenbrüchen begleitend, einen sehr naturnahen Charakter auf.

Östlich der Nebel schließen sich über die B 103 und die Reichsbahnstrecke hinaus ausgedehnte Waldflächen an. Die nordöstliche Grenze zur Stadt Güstrow bildet der Schlenkengraben mit seinen Niederungsbereichen. Der Graben hat einen linearen Verlauf und sehr gleichmäßig ausgebildete Uferböschungen. Das Gewässerufer besteht aus Schilfröhricht und Großseggenrieden sowie Sumpf- und Wasserpflanzen.

Das Gelände innerhalb des Gemeindegebietes fällt von Süden nach Norden, wobei die tiefsten Geländepunkte (ca. 11,0 m üHN) naturgemäß am Uferbereich des Inlsees liegen. Die höchste Erhebung ist der Bullenberg mit 69,5 m üHN bei Koitendorf.

Im Gemeindegebiet dominieren aufgrund der terrestrischen Entwicklung Sandböden, westlich von Mühl Rosin/Ausbau Geschiebemergel. Im Bereich des Mühlenbaches und des kleinen Sees nördlich der Bölkower Chaussee (zwischen Mühl Rosin und Bölkow) sind Niedermoortorfe vorhanden.

Im Landschaftsraum südlich des Inlsees sind sehr differenzierte Grundwasser-Verhältnisse anzutreffen. Im Bereich der Gemeinde ist der 1. Grundwasserleiter nicht ausgebildet.

Dagegen ist der 2. Grundwasserleiter fast durchgängig vorhanden.

Das Gemeindegebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III Inlensee, ist als Vorsorgeraum für die Trinkwasserversorgung eingestuft.

Der Raum um Güstrow gehört zum Klimabereich „maritim beeinflusstes Binnentiefland“, das sich aufgrund seiner Nähe zur Ostsee und zur Mecklenburger Seenplatte als reizmilderndes bis reizschwaches, gemäßigttes Klima darstellt. Gegenüber dem kontinental beeinflussten Klima zeigt es einen ausgeglichenen Gang der Lufttemperatur, lebhaftere Luftbewegungen, eine etwas höhere Luftfeuchte, starke Bewölkung und im Winter diesige Luft, mit verstärkter Neigung zur Nebelbildung.

Das Jahresmittel der Lufttemperatur beträgt 9,3°C, die mittlere Jahresniederschlagssumme etwa 600 mm. Hauptwindrichtung ist SW-W.

### 3.3. Geschichtliche und Siedlungsentwicklung

Die Anfänge der Besiedlung im südlichen Bereich des Inlsees gehen zurück in die Zeit des 6. Jahrhunderts. Belegt wird das durch den bei Bölkow im Inlensee gelegenen slawischen Burgwall am Ende einer vorspringenden Landzunge, der auch heute noch deutlich erkennbar ist.

Eine Wiederbesiedlung des Raumes südlich des Inlsees begann nach der Völkerwanderung im 7. Jahrhundert durch die slawischen Stämme aus dem Osten. Der Wall soll eine Tempelburg der Circipaner gewesen sein.

Nach Aufzeichnung von M. Lisch soll der Burgwall die Burg Bisdede sein, der Hauptsitz des sich östlich des Parumer Sees erstreckenden Landes Bisdede.

Dieser Burgwall ist wahrscheinlich der einzige alte Burgwall in Mecklenburg, der noch seine ursprüngliche Gestalt hat.

Das sich südlich an den Burgwall anschließende Dorf **Bölkow** wird zum ersten Mal 1226 in einer Urkunde des Fürsten Heinrich von Rostock erwähnt. 1570 waren vier Gehöfte besiedelt.

Eine Vergrößerung der Ortslage erfolgte bis Anfang des 17. Jahrhunderts durch Ansiedlung weiterer Bauern.

Vier Jahre nach Beendigung des 30jährigen Krieges (1644) waren nur noch drei Wohnhäuser und drei Scheunen vorhanden, 1654 nur noch zwei Höfe bewohnt.

Eine Erweiterung der Ortslage erfolgte bis in das 19. Jahrhundert. Nach Karten aus dem Jahre 1869 ist die ziemlich kompakte Bebauung mit Bauernstellen im westlichen Teil erkennbar, die heute zum größten Teil nicht mehr vorhanden sind (durch Brände vernichtet).

Gut erkennbar ist die Angerform, die auch heute noch existierende Wiesenfläche zwischen dem westlichen Angerdorftail und der alten Dorfstraßenbebauung im Osten. Eine Ergänzung der Dorfstraßenbebauung und die Errichtung der beiden Dreiseitgehöfte in Richtung Mühl Rosin erfolgte Anfang des 20. Jahrhunderts.

Im Dorf waren 1938 neun Bauernhöfe, 14 Büdnerstellen und 13 Häuslereien vorhanden. Als weitere Siedlung entstand in der Nähe von Bölkow das 1273 zum ersten Mal urkundlich erwähnte Dorf Kotekendorf (heute Koitendorf).

Der Ort **Kirch Rosin** wurde 1228 zum ersten Mal urkundlich erwähnt. Der landschaftlich reizvoll gelegene Ort südlich des Sees wird durch die Teuchelbachniederung in zwei Siedlungsabschnitte geteilt.

Am Ortseingang befindet sich der unter Denkmalschutz stehende Gebäudekomplex der Backsteinkirche mit dem hölzernen Glockenstuhl und dem Friedhof sowie der ehemaligen Schule.

Gegenüber der Kirche führt die Straße in die „Forstsiedlung“, deren Bebauung eine wertvolle, abwechslungsreiche Dorfarchitektur widerspiegelt.

Die Straße auf der Ostseite der Teuchelbachniederung gegenüber dem Forsthaus weist auf der Westseite eine sehr dichte Bebauung auf. Das unter Denkmalschutz stehende, sanierungsbedürftige Gutshaus befindet sich am Nordufer des Sees.

Der Ort **Mühl Rosin** besteht aus drei einzelnen, etwa gleich großen Siedlungsbereichen, von denen der am Ortsausgang Richtung Bölkow der älteste ist. Hier befindet sich die unter Denkmalschutz stehende ehemalige Schulscheune.

Von den drei zur Gemeinde gehörenden Orten hat Mühl Rosin die größte Entwicklung genommen. Als nächster zeitlicher Bebauungsabschnitt erfolgte in den 30er Jahren die westliche Bebauung am Ortsausgang Richtung Güstrow. Der dritte Siedlungsbereich schließt sich an die unter Denkmalschutz stehende Schule an. Hier ist Ende der 70er Jahre ein Eigenheimstandort (Holzhäuser) entstanden.

Die Bebauung eines neuen Eigenheimstandortes ist 1994 im Bereich der Kurve („Schaulmeistersoll“) erfolgt.

1997 erfolgte die Bebauung des Eigenheimstandortes „Waldsiedlung“. Hier wurden 1997 ebenfalls ein Sportplatz und eine Tennisanlage errichtet.

## 4. Bevölkerung

### Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Die aktuellen Zahlen über die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Mühl Rosin stammen aus dem statistischen Bericht des Statistischen Landesamt Mecklenburg-Vorpommern 1994. Im Juni 1994 beträgt die Zahl der mit Haupt- bzw. einziger Wohnung gemeldeten Einwohner 855.

Die Gemeinde Mühl Rosin hatte im Juni 1997 1.068 Einwohner.

1. Ä.

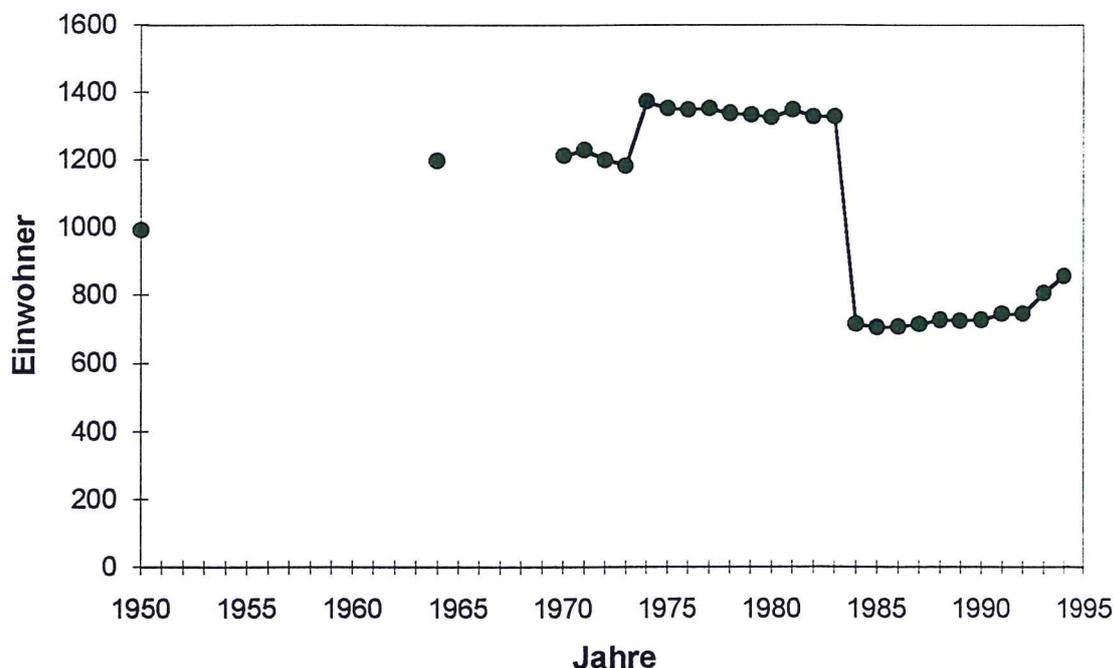
Die vorliegenden Zahlen von 1950 bis 1993 sind der Statistik, der Volkszählung bzw. dem Einwohnerdatenspeicher entnommen.

Danach beträgt die Einwohnerzahl mit Haupt- bzw. einziger Wohnung

1950	992
1970	1210
1990	725
1991	744
1994	855.

Die Kurve der Einwohnerentwicklung ist im gesamten Zeitraum durch Schwankungen gekennzeichnet. Von 1974 - 1983 und von 1984 - 1992 sind die Einwohnerzahlen relativ stabil. Der starke Rückgang 1984 ist durch das Herauslösen des Ortsteiles Gutow bedingt. Seit 1992 steigt die Zahl der Einwohner leicht an.

### Gemeinde Mühl Rosin Einwohnerentwicklung



Von den Einwohnern der Gemeinde Mühl Rosin lebten in den Ortsteilen:

	<u>1970</u>	<u>1981</u>	<u>1988</u>	<u>1989</u>
BÖLKOW	293	272	276	273
KIRCH ROSIN	224	175	166	167
MÜHL ROSIN	<u>228</u>	<u>277</u>	<u>284</u>	<u>286</u>
	745	729	726	726

Neuere Angaben zur Anzahl der Einwohner in den Ortsteilen lagen nicht vor. Im Jahre 1819 lebten im Ortsteil Bölkow 162 Einwohner, in Mühl Rosin 121 und in Kirch Rosin 129 Einwohner.<sup>1</sup>

### Bevölkerungsstruktur

1970 (Volkszählung) waren von den Bewohnern der Gemeinde Mühl Rosin im:

	<u>absolut</u>	<u>%</u>
Kindesalter (0- unter 15 Jahre)	364	30,1
arbeitsfähiges Alter (15- unter 60/65 Jahre)	663	54,8
Rentenalter (60/65 Jahre und älter)	183	15,1

1993 (Statistik) waren von den Bewohnern der Gemeinde Mühl Rosin im:

	<u>absolut</u>	<u>%</u>	<u>Gem.Gr.Kl. 500-1000<sup>2</sup></u>
Kindesalter (0- unter 15 Jahre)	166	20,6	21,1
arbeitsfähiges Alter (15- unter 60/65 Jahre)	560	69,6	63,3
Rentenalter (60/65 Jahre und älter)	79	9,8	15,6

Der Anteil der Rentner der Gemeinde Mühl Rosin ist wesentlich geringer als in der Gemeindegrößenklasse 500-1000 Einwohner insgesamt. Der Frauenanteil bei den Über-65-Jährigen beträgt 67 %, bei den Mühl Rosinern insgesamt 51 %.

### Künftige Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsprognosen sind generell mit großen Unsicherheiten behaftet, besonders für die schwer einschätzbare Situation in den neuen Bundesländern. In den neuen Bundesländern wird die Zahl der Geburten noch weiter zurückgehen. Eine Zunahme der Einwohnerzahl aus der natürlichen Bevölkerungsreproduktion wird auch in Mühl Rosin kurzfristig nicht zu erwarten sein.

Durch eine Erhöhung der Attraktivität der Gemeinde Mühl Rosin und durch eine deutlich positive Arbeitsplatzsituation im Umkreis ist mit einer weiteren Stabilisierung der Einwohnerzahl und weiterem leichten Wanderungsgewinn zu rechnen.

Ein deutlicher Rückgang der Bevölkerungszahl wird folglich für die nächsten Jahre nicht anzunehmen sein. Eine Erhöhung der Bevölkerungszahl kann sich nur durch Neuansiedlung realisieren.

<sup>1</sup> Entnommen aus: Franz Schubert, Quellen und Schriften zur Bevölkerungsgeschichte Mecklenburg-Schwerin; Volkszählung 1819; Göttingen 1985 im Selbstverlag

<sup>2</sup> im Vergleich dazu: Gemeinden der Gemeindegrößenklasse 500-1000 Einwohner

## 5. Entwicklungskonzept

Durch seine unmittelbare Nähe zu Güstrow ist der städtische Einfluß in Mühl Rosin ersichtlich. Der Ort entwickelte sich über die Jahre zu einem überwiegenen Wohnstandort, ebenso in Kirch Rosin. Es dominieren Wohngebäude mit zugehörigen Nutzflächen. Die ehemals landwirtschaftlichen Nutzungen sind nicht mehr vorhanden.

Bölkow ist dagegen noch landwirtschaftlich geprägt, auch in enger Beziehung zum ehemaligen Gut Bölkow.

Die drei Orte werden sich als Wohnstandorte im Siedlungsraum des Mittelzentrums Güstrow aufgrund der hervorragenden landschaftlichen Einbettung und der guten verkehrlichen Erschließung (Kreisstraße 21 mit Anbindung an die B 103/104) entwickeln.

Es bestehen enge Verflechtungen zur Stadt Güstrow - sie ist Arbeitsort, Schulstandort, Versorgungsschwerpunkt und anderes für die Einwohner der Gemeinde Mühl Rosin. Andererseits ist die Gemeinde attraktiver Wohnstandort für die Stadt Güstrow, so daß mit einem Einwohnerzuwachs in der Gemeinde zu rechnen ist.

Schon jetzt ist ein Eigenheimstandort entstanden, der einen Bevölkerungszuwachs von ca. 150 Einwohnern zur Folge hatte, so daß eine Einwohnerzahl von ca. 1.000 EW schon 1994 erreicht wird. Diese Zahl wird weiter steigen, denn es liegen zahlreiche Anträge von Bürgern vor, die im Gemeindegebiet bauen möchten.

Gleichzeitig werden sich, bedingt durch die hervorragenden natürlichen Voraussetzungen, verschiedene Formen der Erholung, der Freizeitgestaltung, der kulturellen und sportlichen Betätigung innerhalb des Gemeindegebietes ansiedeln - als Angebot für die eigene zunehmende Bevölkerung und auch als Ergänzung für die Naherholung der Bevölkerung der Stadt Güstrow.

Der Insee und das angrenzende Waldgebiet der Heidberge sowie die Wälder südlich von Kirch Rosin stellen wichtige Naherholungsgebiete für die Stadt Güstrow dar.

Grundprinzip der weiteren Entwicklung der Gemeinde Mühl Rosin soll darin bestehen, Voraussetzungen für eine geordnete Entwicklung der Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung des vorhandenen Siedlungs- und Landschaftsgefüges zu schaffen.

### ***Mühl Rosin***

Mühl Rosin wird als Hauptort der Gemeinde künftig die größte Entwicklung erfahren. Hier konzentrieren sich die wesentlichen Gemeinbedarfseinrichtungen der Gemeinde.

Perspektivisch wird das Wohnen auf dem Lande als eine beliebte Wohnform angenommen. Die Bevölkerungszunahme (durch Zuzug) in der Gemeinde soll sich vor allem auf den Ort Mühl Rosin konzentrieren, so daß hier neben möglichen Verdichtungen innerhalb der einzelnen Siedlungsabschnitte auch die drei Siedlungsabschnitte durch Erweiterungsflächen für Wohnungsbau bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen zusammenwachsen werden.

In Mühl Rosin werden sich auch die unterschiedlichen Tourismus- und Freizeitangebote im Gemeindegebiet konzentrieren.

Sowohl geplante Gemeinbedarfseinrichtungen als auch die touristischen Angebote sind in ihrer Größenordnung als Alternative bzw. als Ergänzungsangebot zur Entwicklung der Stadt Güstrow zu sehen.

### **Kirch Rosin**

Die vorhandene Siedlungsstruktur läßt eindeutig eine planmäßig angelegte Aufsiedlung erkennen, die in ihrem Charakter schutzwürdig ist.

Die Funktion dieser Siedlung hat sich, bedingt durch die wirtschaftliche Entwicklung vergangener Jahre, zum „Nur-Wohnstandort“ herausgebildet.

Die Wohnfunktion ist in Kirch Rosin zu stabilisieren, wobei aber keine Erweiterungsflächen vorgesehen sind, sondern durch Lückenschließungen und Ergänzungen die Struktur des Dorfes behutsam ergänzt und damit das Ortsbild erhalten werden kann.

Eine bessere Erreichbarkeit des Ortes ist durch den Straßeneubau an die B 103 seit 1993 gegeben, so daß sich Kirch Rosin auch als Ausgangspunkt für Erholung und Wanderungen - Nebeltal, Teuchelbachtal, See - entwickeln wird.

Am Nordrand des Sees ist die bauliche Wiederherstellung des ehemaligen Dreiseithofes (Gutshaus) vorgesehen, in dem eine Gaststätte entstehen soll. Der dazu notwendige Parkplatz wird außerhalb des NSG - östlich der Straße vorgesehen.

### **Bölkow**

Der Ort ist in seiner ausgeprägten dörflichen Struktur (ehemaliges Großbauerdorf) als Wohnstandort zu erhalten.

Die baulich-räumliche Trennung zwischen der Bebauung der Dorfstraße und des Angerbereiches wird durch die Bebauung der dazwischenliegenden Wiese aufgehoben - der Ort wächst zusammen.

Durch weitere bauliche Ergänzungen (Straße nach Koitendorf, Straße zum Gut) wird die Struktur wieder ergänzt und abgerundet.

Die Einzelgehöfte am Ortseingang bleiben in ihrer Struktur als Auftakt so bestehen. Ein Hof wird als Hotel umgenutzt. Maßgeblich wird sich das Ortsbild durch die privaten und öffentlichen Aktivitäten im Rahmen der Dorferneuerung verbessern.

Durch landschaftspflegerische und -gestalterische Maßnahmen ist die landwirtschaftliche Großanlage zwischen Mühl Rosin und Bölkow auf der seezugewandten Seite besser in die Landschaft einzubinden.

Das Gut Bölkow soll als Wohnstandort gekoppelt mit touristischer Nutzung entwickelt werden. Hiervon wird auch der Ort Bölkow profitieren (Straßenbau, Gaststätte). Allerdings sind weitere begleitende Maßnahmen wie Reitwegekonzept, Gastronomie, Sport- und Freizeitanlagen, Naturschutzmaßnahmen notwendig.

↓  
1. Ä.  
↑

### **Außenbereiche**

Die sich in den Außenbereichen befindlichen Wohnplätze Koitendorf und Kiwittbarg bleiben erhalten und haben Bestandsschutz.

Ebenso sind die Milchviehanlage und der Dreiseithof vor dem Ortseingang in Bölkow kleinere Siedlungsbereiche, die im Außenbereich Bestandsschutz genießen.

## 6. Art der baulichen Nutzung

### 6.1. Wohnbauflächen

Ziel der Gemeinde ist es, die Entwicklungsaufgabe „Wohnen“ vorrangig in **Mühl Rosin** zu realisieren, um eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden, die zukünftigen Ver- und Entsorgungsprobleme besser zu lösen und den Fortbestand der Gemeinbedarfseinrichtungen zu sichern bzw. auch neue anzusiedeln.

Da das Interesse besonders von Antragstellern aus der Stadt Güstrow, aber auch aus der eigenen Bevölkerung vorliegt, sieht das Konzept der Gemeinde vor, bestehende Strukturen zu ergänzen, aber auch neue Bauflächen auszuweisen.

So wurde bereits ein Eigenheimstandort („Schaulmeistersoll“) am Westrand des Ortes bebaut (südlich der Bölkower Chaussee).

Der **Siedlungsabschnitt westlich von Schabernack** bleibt in seinen äußeren Begrenzungen bestehen. Hier sind gemäß der Abrundungssatzung innerhalb des Gebietes Lückenschließungen möglich.

Ein weiterer Entwicklungsabschnitt ist die Abrundung des **Eigenheimstandortes „Holzhäuser“** bis an das Schulgelände und an den Mühlenbach heran. Zum Mühlenbach hin wird durch einen geplanten Weg und die rückwärtigen Grundstücksbereiche (Gärten) eine Randzone freigehalten.

Durch eine Abrundung sind hier ca. 20 Eigenheimstandorte möglich. Der Standort wurde 1997 bebaut.

---

1. Ä.

---

Eine weitere Wohnbaufläche wurde östlich der Seestraße zwischen Insee und Bölkower Chaussee ausgewiesen, dabei wurden der 100-m-Abstand zum Ufer sowie der sich östlich angrenzende Niederungsbereich berücksichtigt. Innerhalb dieses Gebietes ist die bauliche Ergänzung im Bereich Bölkower Chaussee/Seestraße möglich. In diesem Gebiet soll sich das **Dorfzentrum** entwickeln, so daß neben dem Wohnen die nach der BauNVO möglichen Nutzungen - Läden, Gaststätte, nichtstörende Handwerksbetriebe, kulturelle, soziale Einrichtungen u. a. hier vorzusehen sind.

Auf dieser Fläche mit ca. 2,5 ha können ca. 40 Wohnungen entstehen. Während die übrigen Wohnbauflächen in der Gemeinde ausschließlich für Eigenheime (Einzel- und Doppelhäuser) vorgesehen sind, ist der Bereich des Dorfzentrums über andere Wohnformen effektiver zu nutzen.

Die bauliche Entwicklung des sich westlich der Seestraße angrenzenden Bereiches bis zum Ortsrand ist über eine Abrundungssatzung geregelt. So ist in den sehr tiefen Grundstücken entlang der Bölkower Straße eine Bebauung in der „2. Reihe“ möglich, da bei Realisierung des geplanten „Sondergebietes Ferienhäuser“ eine hintere Erschließung der Grundstücke möglich wird. Längerfristig sind in diesem Bereich ca. 15 Eigenheime möglich.

In **Kirch Rosin** werden sich nur ergänzende Bebauungen innerhalb der vorhandenen Struktur ergeben. Innerhalb des Geltungsbereiches der Abrundungssatzung sind ca. 10 Eigenheimstandorte möglich, die straßenseitig orientiert sind. In **Bölkow** soll die teilweise sehr großzügige dörfliche Struktur ergänzt werden. Als Wohnbaufläche ist die beidseitige Straßenbebauung der Dorfstraße/Ortseingang von Mühl Rosin ausgewiesen. Diese Bebauung soll unter Berücksichtigung der Trinkwasserschutzzonen Richtung Wasserwerk ergänzt werden (ca. 5 EH). Im Anschluß an die nördliche Straßenbebauung ist ein Teil der Wiese bis zur Gaststätte als Erweiterungsfläche Wohnen ausgewiesen. Diese Fläche ist durch einen Bebauungsplan bzw. Vorhaben- und Erschließungsplan zu

überplanen (ca. 8 EH). Im Angerbereich sind die gegenwärtig als Gärten genutzten Flächen ebenfalls für Wohnbebauung möglich (2 EH).

Das seit 1990 nicht mehr genutzte Gelände des Gutes Bölkow stellt als Gewerbebrache einen städtebaulichen Mißstand am Insee dar. Die brachgefallenen Liegenschaften stellen für die hier Wohnenden ein völlig ungestaltetes Wohnumfeld dar.

Der bebaute Bereich des Gutes, in dem sich noch ca. 23 Wohnungen befinden, soll als Wohnstandort reaktiviert werden. Hier sollen insgesamt auf einer Fläche von ca. 6,0 ha neben den bereits vorhandenen Wohnungen max. 30 weitere Wohnungen in einer sehr lockeren Bebauung entstehen.

↓  
1. Änderung

↑

## 6.2. Gemischte Bauflächen

Die gemischt genutzten Bauflächen, die in Bölkow und Mühl Rosin dörflich geprägt sind, dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbe und Landwirtschaftsbetrieben, die nicht oder nicht wesentlich stören und der Vielschichtigkeit einer dörflichen Gemeinde entspricht.

So können sich in den ausgewiesenen Flächen in Mühl Rosin und in Bölkow, die schon jetzt durch unterschiedliche Nutzungen geprägt sind, weitere ergänzende Nutzungen ansiedeln, die innerhalb von Wohnbauflächen nicht möglich sind, z.B. kleine Gewerbebetriebe, Handwerker, landwirtschaftliche Betriebsstätten/ Höfe.

Innerhalb der gemischten Baufläche in **Mühl Rosin** nördlich der Bölkower Chaussee ist gegenwärtig ein Wohngebäude mit Stall sowie der Reiterhof vorhanden. Eine geringe Abrundung dieser Fläche in Richtung Soll (Abstand 10 m einhalten !) ist möglich. Die gemischte Baufläche gegenüber dem geplanten Dorfzentrum ist als Angebot für ergänzende Ansiedlungen zum Dorfzentrum zu sehen, die über die möglichen Nutzungen einer Wohnbaufläche hinausgehen (z.B. sonstige Gewerbebetriebe, Beherbergungseinrichtungen).

Innerhalb der gemischten Bauflächen in Bölkow haben sich unterschiedliche Nutzungen angesiedelt - Möbelmarkt, Gaststätte mit Saal, Fensterfirma, Handwerker, z.Zt. ungenutzte leerstehende Stallanlagen, die vormals landwirtschaftlich genutzt wurden. Dieser Durchmischung wird mit der Ausweisung als „M“- gemischte Baufläche Rechnung getragen.

Als einzige Ortslage in der Gemeinde soll in Bölkow durch eine Abrundung der Fläche zwischen der Straße nach Badendiek und der Straße zum ehemaligen Gut Bölkow die Ansiedlung von landwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen ermöglicht werden. Die ehemals bebauten Höfe auf der südlichen Straßenseite sollen wieder bebaut werden. Eine gewerbliche Umnutzung der Stallanlagen ist anzustreben.

In den Ortslagen haben sich innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen Handwerks- und Gewerbebetriebe angesiedelt, u.a.:

Mühl Rosin: Tischler,  
Baugeschäft,  
Elektrofirma  
Heizungsbau,  
Luftdruckgeräte,  
Vermessungsbüro

Kirch Rosin: Dachdecker

Bölkow: Fensterproduktion,  
Glaserhersteller,  
Fensterfirma

Diese Firmen/Betriebe und noch weitere in den Orten sind nach der BauNVO zum Teil in den Wohnbauflächen sowie ansonsten in den gemischten Bauflächen zulässig. Auch bei der weiteren Entwicklung ist davon auszugehen, daß sich in der Gemeinde ausschließlich nichtstörendes Gewerbe/Handwerksbetriebe innerhalb der Bauflächen ansiedelt, da die Gemeinde Mühl Rosin das Wohnen und die Erholung/Touristik als Schwerpunkt entwickeln wird.

### 6.3. Flächen für Gemeinbedarf

Bestehende Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kirche, Schule, Feuerwehr ... wurden mit entsprechenden Zeichen bzw. als Flächendarstellung gekennzeichnet.

Sie sind im allgemeinen auch innerhalb der Bauflächen (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen) zulässig.

Als größere Fläche wurde in **Mühl Rosin** das Schulgelände dargestellt. Eine Erweiterung ist nicht vorgesehen - Schulgebäude und Sporthalle befinden sich auf dem Standort. Westlich anschließend soll ein neuer Sportplatz entstehen, der durch Anlagen für Squash, Tennis, Versehrtensport, Sportgaststätte ergänzt werden kann. Dieser Nutzungen werden sich nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten längerfristig ansiedeln. Entsprechende Parkmöglichkeiten sind dabei mit vorzusehen. Die Zufahrt für diese Freizeitsporteinrichtung erfolgt am westlichen Rand des Gebietes „Holzhäuser“ direkt von der Bölkower Chaussee.

Zu erwarten ist, daß sich innerhalb des Bereiches „Dorfzentrum“ weitere Gemeinbedarfsfunktionen ansiedeln, die nach der BauNVO innerhalb von Wohnbauflächen möglich sind.

In **Kirch Rosin** wurden im Anschluß an den Friedhof, Kirche und Pfarrgebäude als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Weitere Einrichtungen sind im Ort nicht vorhanden, auch keine Flächenerweiterungen geplant.

In Bölkow sind die vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen wie Feuerwehr und Gaststätte mit Saal innerhalb der gemischten Bauflächen angesiedelt. Erweiterungen bzw. Neuausweisungen sind nicht geplant.

Gemeinbedarfseinrichtungen, die sich zukünftig aus der Entwicklung der Gemeinde ergeben, wie z.B. Kindereinrichtung, sind insbesondere in der Ortslage Mühl Rosin innerhalb der ausgewiesenen Wohnbau- und gemischten Bauflächen vorzusehen.

### 6.4. Sondergebiete

Die günstige Lage der Gemeinde Mühl Rosin am Insee und zur Stadt Güstrow läßt eine überdurchschnittliche Entwicklung, insbesondere im Bereich der Erholung und des Tourismus erwarten.

Unter Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes soll sich diese Entwicklung neben den hauptsächlichen Erholungsmöglichkeiten der Stadt Güstrow am Insee - Badestelle und Angebote am Kurhaus - innerhalb der Gemeinde Mühl Rosin in dem Bereich Gut Bölkow vollziehen.

1. Ä.

Da der 3. Teil des Insees - südlich der Schöninsel - durch seine naturnahe Ufergestaltung und der noch vorhandenen Artenvielfalt (Sumpf- und Wasservögel) als hochwertiger und schützenswerter Landschaftsraum einzustufen ist, beschränkt sich der Ausbau von Erholungsmöglichkeiten innerhalb des 3. Sees auf den Standort „Gut Bölkow“. Das Sondergebiet „Ferienhäuser“ mit ca. 2,5 ha schließt sich östlich an die geplante Wohnbebauung des Gutes Bölkow außerhalb des 100 m-Gewässerschutzstreifens an. Es sollen ca. 40 Ferienhäuser entstehen. Wesentliche Änderungen der gegenwärtigen Nutzung des Uferbereiches sollen nicht vorgenommen werden.

### 6.5. Flächenbilanz

Flächenart in ha	Mühl Rosin		Kirch Rosin		Bölkow	
	Bestand	Planung	Bestand	Planung	Bestand	Planung
gemischte Baufläche	3,4	0,2	-	-	5,0	0,2
Wohnbaufläche	18,7	4,2 <sup>2</sup>	6,1	0,6 <sup>1</sup>	1,3 /6,0 <sup>3</sup>	3,1+1,4 <sup>1</sup> / 8,1 <sup>3</sup>
gewerbliche Baufläche	-	-	-	-	-	-
Sonderbauflächen	-	-	-	-	-	2,5 <sup>4</sup>
Gemeinbedarfsflächen	1,0	0,2	0,2	-	-	-
Öffentliche Grünflächen - Sport- und Spielflächen - Friedhof - Wiese		3,2	0,5			0,5

1. Ä.

1. Ä.

Die Flächenwerte wurden durch Planimetrieren der verwendeten Kartengrundlage ermittelt und sind Überschlagswerte.

<sup>1</sup> Flächen innerhalb der Abrundungssatzungen

<sup>2</sup> Flächen innerhalb der Abrundungssatzung und B-Plan Nr. 4 „Am Inseesee“

<sup>3</sup> B-Plan Nr. 7, davon bebaute und Verkehrsfläche ca. 6,5 ha

<sup>4</sup> Sondergebiet Ferienhäuser Gut Bölkow

## 7. Verkehr

Das Gemeindegebiet wird in Ost-West-Richtung von der Kreisstraße 21 bis Bölkow durchquert, die von Bölkow nach Badendiek weiterführt und hier die direkte Anbindung an die Landesstraße 17 im Westen, an die B 103/104 im Norden bzw. Osten hat.

Die zunehmende Mobilität und die noch enger werdenden Beziehungen zur unmittelbar angrenzenden Stadt Güstrow (Wohnen, Erholung) werden eine erhöhte Belastung nach sich ziehen.

Die Kreisstraße 21 hat einen sehr schlechten baulichen Zustand zwischen Mühl Rosin (Ortseingang von Güstrow) und der Kreuzung in Bölkow. Diese Straße wurde zwischen den Ortslagen 1997 ausgebaut. Die Ortsdurchfahrten sollen 1998/99 erneuert werden.

Die Straße ist stark überwölbt, sehr schmal, hat keinen Straßenrand und es fehlt ein gerade für die Schulkinder sehr wichtiger Rad-/Gehweg.

Bei einer Neugestaltung dieses Straßenabschnittes sind die Belange des Tourismus und des Naturschutzes mit zu berücksichtigen.

Von Güstrow ist daher entlang dieser Straße ein Radweg kombiniert in Teilabschnitten mit denen das Gemeindegebiet übergreifenden Wanderweg (z.B. von Kurhaus bis Mühl Rosin/Abzweig Kirch Rosin, von Ortsausgang Mühl Rosin über Bölkow weiterführend nach Badendiek) vorzusehen.

Eine 1994 durchgeführte Verkehrszählung in der Ortslage Mühl Rosin brachte Belegungen, die passive Lärmschutzmaßnahmen für geplante Wohnbauflächen an der Kreisstraße notwendig machen. Von aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Wand oder Wall) wird aus dorfgestalterischer Sicht Abstand genommen.

Im Ort Bölkow werden die zur Zeit ebenfalls in keinem guten Zustand befindlichen Straßen über Dorferneuerungsmittel in Kopplung mit dem Rechtsträger der Kreisstraße in den nächsten Jahren saniert.

Die Verbindungsstraße zum Gut Bölkow wird mit Mitteln des ländlichen Wegebaus 1995 neu ausgebaut, ebenso zu einem späteren Zeitpunkt der Sandweg am Kiwittbarg.

Die weiterführende Kreisstraße von Bölkow nach Badendiek sowie die Verbindungsstraße nach Koitendorf sowie die Straßen von Mühl Rosin nach Kirch Rosin sind in einem ausreichenden Ausbauzustand. Neu ausgebaut wurde die Anbindung von der B 103 nach Kirch Rosin, wobei im Bereich der Nebelquerung (NSG Nebeltal) besondere gestalterische Maßnahmen vorgenommen wurden.

## **8. Ver- und Entsorgung**

### **Wasserversorgung**

Die Orte Mühl Rosin, Kirch Rosin und Bölkow werden durch das Wasserwerk in Bölkow versorgt. Das Trinwasserrohrnetz befindet sich überwiegend in einem guten Zustand.

Die Trinkwasserschutzzonen II und III wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

### **Entwässerung**

Die Gemeinde Mühl Rosin mit den Orten Mühl Rosin, Kirch Rosin und Bölkow ist über das 1993 neuverlegte Abwassernetz an die Kläranlage Güstrow - Parum angeschlossen.

Das Abwasserkonzept sieht vor, auch die im Außenbereich liegenden Grundstücke anzuschließen, wobei die Wirtschaftlichkeit Maßstab sein wird. Ansonsten sind hier Kleinkläranlagen nach DIN 4261 vorzusehen. Die zentrale Abwasserleitung führt von Bölkow, hier binden die Leitungen vom Puthof und von Koitendorf ein, entlang der Bölkower Chaussee nach Mühl Rosin. Die Leitung verläuft hinter den nördlichen Grundstücken weiter, hinter dem Reiterhof und am Westrand der Wohnbebauung Ortsausgang Richtung Güstrow. Im Bereich des Reiterhofes bindet der Abwasserkanal von Kirch Rosin ein.

Im Flächennutzungsplan wurden die Pumpwerke dargestellt, wobei das Pumpwerk am Reiterhof als Zentralpumpwerk fungiert.

Die geplanten neuen Wohnbau- und Sondergebietsflächen sowie Erweiterungen von Wohnbau- und gemischten Bauflächen sind an die zentrale Entwässerung anzuschließen.

Niederschlagswasser wird getrennt vom Schmutzwasser im Gemeindegebiet abgeführt. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, wenn die Bodenverhältnisse dies ermöglichen, auf den Grundstücken zu versickern.

### **Elektroenergieversorgung**

Die Gemeinde wird über 20-kV-Freileitungen vom Umspannwerk Güstrow versorgt.

Zur Versorgung der geplanten baulichen Erweiterungen sowie der Neuerschließung von Bauflächen sind Erschließungsmaßnahmen für die Elektroenergieversorgung notwendig. Dabei sind Standorte für Transformatorenstationen und Leitungstrassen außerhalb des Straßenkörpers freizuhalten.

Seitens der WEMAG sind einige Abzweigfreileitungen zu erneuern. Ebenso muß die 20-kV-Hauptleitung Krakow - Güstrow erneuert werden.

### **Gasversorgung**

Die Erdgasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Güstrow GmbH.  
Die Erschließung der Ortslage Mühl Rosin mit Erdgas ist abgeschlossen.  
Das Erdgasnetz wird auf die Ortslage Bölkow sowie auf das Gut Bölkow erweitert.

---

1. Ä.

---

### **Fernmeldeversorgung**

Die Fernmeldeversorgung der Ortsteile erfolgt durch die Deutsche Telekom AG. Bei der Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen sind in den Straßen Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorzusehen.

---

1. Ä.

---

## Abfallentsorgung

Die Entsorgung erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Güstrow. Es besteht Andienungspflicht für Abfälle an die entsorgungspflichtige Körperschaft (Landkreis Güstrow).

## Altlasten

Als Altlastverdachtsflächen wurden im Flächennutzungsplan gekennzeichnet:

- Altstandort/Düngerlagerplatz Ortsausgang Bölkow Richtung Koitendorf,
- Altdeponie Ortsausgang Kirch Rosin Richtung Lüdershagen.

Die Altdeponie an der Straße von Mühl Rosin nach Bölkow wurde bereits entsorgt und mit dem angefallenen Bodenaushub des Eigenheimstandortes „Schaulmeistersoll“ verfüllt, so daß diese nicht mehr dargestellt wurde. Für den Altstandort Mühl Rosin Waldweg zum Teuchelbachwehr erfolgt z. Zt. die Entsorgung, welche noch 1995 abgeschlossen wird, so daß dieser Standort auch nicht mehr dargestellt wurde.

Die Altdeponie Ortsausgang Kirch Rosin Richtung Lüdershagen wurde lediglich zugeschoben. Hier ist eine Sanierung noch vorzunehmen.

Wegen der vorherigen gewerblichen Nutzungen auf dem ehemaligen Gut Bölkow besteht für Teilbereiche (Werkstatt, Heizhaus, Kohlelager, Gewächshausanlage, Gemüseanbau) ein branchentypischer Altlastverdacht, die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet wurden. Der Nachweis der fehlenden Schadstoffbelastung ist im Zuge der Abrißarbeiten und der Neubebauung zu erbringen.

Bei Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes ist dieses dem Abfallwirtschaftsamt des Landkreises Güstrow anzuzeigen.

↓  
1. Änderung  
↑

## 9. Grünflächen, Erholung

Die Gemeinde Mühl Rosin ist hervorragend in den Naturraum um den Insensee eingebettet.

An öffentlichen Grünflächen ist in Mühl Rosin in Ergänzung zum Schulstandort mit der Sporthalle eine flächenmäßig begrenzte Schulsportanlage vorhanden. Ein Fußballplatz befindet sich an der Seestraße (nicht DIN-entsprechend).

In Mühl Rosin ist geplant, für die zwei vorhandenen Sportplätze, die sich in keinem guten Pflegezustand befinden, einen neuen Sportplatz westlich der Schule anzulegen. Dieser soll vorrangig dem Schulsport, aber auch dem Freizeitsport dienen. Es sind ein Spielfeld für Fußball mit Rundum-Laufbahn, Leichtathletikanlage sowie ein Kleinsportfeld vorgesehen. Diese Anlage wird ergänzt durch das geplante Mehrzwecksportgebäude, in dem auch Umkleieräume, Clubraum, Gaststätte, Kegelbahn u. a. untergebracht werden sollen.

Ein Kinderspielplatz ist im Bereich der Schule mit unterzubringen.

Zur geplanten Wohnbebauung sind bei Errichtung des Sportplatzes mindestens 50 m Abstand einzuhalten. Zur optischen Abschirmung ist eine Abpflanzung am Ende der Grundstücke vorzunehmen.

Die sich am Ende der Seestraße befindliche Badestelle ist durch das Schilf sehr weit zugewachsen. Eine Erweiterung der Badestelle ist durch Rückschnitt des Schilfsaumes um ca. 10 m vorzusehen. Desweiteren wäre eine westliche Erweiterung bei Abnahme von Gehölzen möglich. Diese Badestelle soll jedoch in ihrer Funktion als „dörfliche“ Badestelle erhalten bleiben, da die Hauptbadestelle am Kurhaus - als einzig größere am Insensee - verbleiben wird. Da es sich bei dieser geplanten Maßnahme um einen Eingriff im 100-m-Gewässerstreifen handelt, ist das Einvernehmen mit dem STAUN Rostock, Abt. Naturschutz, herzustellen.

In Verbindung mit der geringen Erweiterung der Badestelle in Mühl Rosin ist die Vergrößerung der Liegewiese über den Weg zum ehemaligen Ferienlager hinaus geplant. Noch ca. 1.000 m<sup>2</sup> des Sportplatzes sind dazu vorgesehen. Durch den geplanten Rückbau des Ferienlagers ist auch nicht mehr die Notwendigkeit des Heranfahrens mit PKW gegeben.

Ein Heranfahren an die Badestelle mit PKW ist zu unterbinden. Notwendige Parkplätze sind in der Seestraße und innerhalb der geplanten Bebauung des Dorfcentrums anzubieten.

In Bölkow ist im Zuge der Dorferneuerungsplanung eine Überplanung des Wiesenbereiches in der Dorfmitte zur Erhöhung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität vorgesehen. Der Bereich soll teilweise bebaut und z. T. in Verbindung mit der Gaststätte als Festwiese gestaltet werden.

Die Badestelle in Bölkow bleibt in ihren Abgrenzungen für das „dörfliche“ Baden als Angebot für die Bewohner von Bölkow so bestehen. Ein Heranfahren mit PKW ist zu unterbinden, Parkmöglichkeiten an der Straße sind in geringem Umfang (wie bereits vorhanden) zu schaffen.

In Kirch Rosin befindet sich am Ortseingang ein Spielplatz, der von der Gestaltung her ausreichend ist.

Der Bereich Friedhof mit den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden (Kirche und alte Scheune) bleibt in seiner Struktur erhalten.

Als Ergänzung des großflächigen Erholungsgebietes „Ferienhäuser Gut Bölkow“ sowie des Standortes „Hof Eickelberg“ in Mühl Rosin sind innerhalb des Gemeindegebietes kleinere

dorftypische Erholungsstrukturen vorzusehen, wie Ferienwohnungen, Pensionen, die innerhalb der ausgewiesenen Wohnbau- und gemischten Bauflächen zulässig sind.

Sowohl die Stadt Güstrow als auch das Kreisgebiet sind Erholungsschwerpunkte im Land Mecklenburg-Vorpommern. Die abwechslungsreiche Landschaft mit ihren Wäldern, Seen, Wiesen und Weiden prägt dieses Gebiet. Zahlreiche Wanderwege führen durch das Gemeindegebiet. Zur Attraktivitätserhöhung sind diese Wanderwege auszubauen, Ruhepunkte zu schaffen, Aussichtspunkte zu kennzeichnen, um sowohl Tagestouristen und Wochenendausflügler als auch für länger verbleibende Urlauber Angebote in der Gemeinde zu schaffen.

Das betrifft insbesondere die übergemeindlichen Wander- und Radwege aus dem Raum Güstrow über die Grenzburg nach Kirch Rosin durch die südlichen Waldgebiete in die angrenzenden Orte Lüdershagen, Steinbeck und Bellin.

Als bedeutender Wanderweg ist der Rundweg um den Insee von der Grenzburg an durch das Gemeindegebiet auszubauen. Er soll an der westlichen Grenze der Bebauung Bölkower Chaussee entlang des Reiterhofes bis zur Mühlbachbrücke, an der Straße bis zur Seestraße und an der geplanten Ferienhaussiedlung oder weiter entlang der Straße führen. Von hier aus führt er als kombinierter Rad-/Gehweg bis nach Bölkow, dann weiter nach Badendiek bzw. bis zum Puthof.

Der Wanderweg führt weiter durch das Gemeindegebiet der Gemeinde Gutow bis heran an die Südstadt Güstrows.

Die geplanten Rad- und Wanderwege im Gemeindegebiet fügen sich in das kreisliche Wanderwegekonzept ein.

Als touristische Ergänzung ist der Reiterhof in Mühl Rosin zu sehen. Unterstützend hierfür ist gemeindeübergreifend ein Reitwegnetz zu entwickeln.

## 10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Seit März 1994 liegt der Entwurf des Landschaftsplanes Güstrow vor, der das gesamte Landschaftsschutzgebiet „Inselsee/Heidberge“ einbezieht und damit den Bereich des Gemeindegebietes der Gemeinde Mühl Rosin zwischen Inselsee und L II O 53 mitbetrachtet. Diese Ergebnisse der Landschaftsplanung sind in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes eingeflossen.

Auf die gesamte Gemeindefläche bezogen, besitzt Mühl Rosin eine sehr gute Ausstattung mit Landschaftselementen (Wald, Wiesen, Fluß, Acker u. a.). Diese treten in großer Vielfalt und Kleinteiligkeit auf, so daß der größte Teil des Gemeindegebietes ökologisch sehr wertvoll und somit auch attraktiv für die Erholung ist.

Zum Erhalt der wertvollen Landschaft des Inselsees und der Heidberge, die eine große Bedeutung für die Naherholung Güstrows haben, wurde dieser Landschaftsraum als Landschaftsschutzgebiet sichergestellt. Es hat eine Größe von ca. 13 km<sup>2</sup>.

Die Bölkower Chaussee stellt bis zur Ortslage Bölkow die südliche Grenze des LSG „Inselsee und Heidberge“ dar. Der Inselsee selbst sowie das nördlich angrenzende Waldgebiet der Heidberge gehören bereits zur Stadt Güstrow.

Mit der Verordnung über die Festsetzungen des Landschaftsschutzgebietes „Inselsee und Heidberge“ vom 06. März 1996 wurden die bebauten Ortslagen Mühl Rosin und Bölkow aus dem LSG herausgenommen. Im Bereich des Gutes Bölkow erfolgte dies nur teilweise. Mit der Überplanung des Gutes Bölkow sowie dem Sondergebiet Ferienhäuser ist innerhalb dieser verbindlichen Bauleitplanverfahren die Änderung des LSG-Grenzen zu beantragen.

Zu berücksichtigen ist um den Inselsee entsprechend des 1. Gesetzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern der 100-m-Gewässerschutzstreifen, nach dem keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich erweitert werden dürfen. Ausnahmen sind entsprechend zu beantragen.

Bei der Neufestlegung der Grenzen des Naturschutzgebietes der Nebel ist dies bereits erfolgt. So ist die bebaute Ortslage Kirch Rosin sowie auch die Bebauung nördlich des Kirch Rosiner Sees (Außenbereich) aus den NSG-Grenzen herausgenommen worden.

Das Verfahren zur Festlegung der Grenzen des Naturschutzgebietes „Gutower Moor und Schöninsel“ läuft zur Zeit noch. Die vorläufigen Grenzen werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Während sich die verschiedenen Erholungsfunktionen am Inselsee (Badestellen, Bootshäuser) überwiegend im ersten See (nordöstlicher Teil) angesiedelt haben, teilweise auch im zweiten See, ist der dritte See (zwischen Bölkow und Gutow) als landschaftlich wertvoller, hochwertiger zu sehen, der im Westen dann in das Naturschutzgebiet Gutower Moor übergeht. Dieser dritte See ist besonders wertvoll für die Sumpf- und Wasservogelwelt, hier sind die Erholungsmöglichkeiten zu reduzieren.

Zahlreiche Buchten gestalten eine belebte Uferlinie, die von recht breiten Schilfsäumen sowie von einem Erlen-Eschen-Waldsaum umgeben ist.

Es wurden die geschützten Biotop im Sinne des § 20 c des Bundesnaturschutzgesetzes, die sich außerhalb des Landschafts- und Naturschutzgebietes befinden, als Einzellagen bzw. auch zusammengefaßt in Biotopvernetzungen dargestellt, die durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Güstrow erfaßt wurden, u. a.:

- Sölle,
- Kleingewässer,
- Röhricht,
- Naßwiesen,
- Bruchwald.



1. Änderung



1. Ä.

Schutzzonen von ca. 30 m wurden festgesetzt.

Da sich innerhalb des LSG-Bereiches zwischen Insee und Straße mit dem uferbegleitenden Gehölzstreifen, dem Gewässer (ehemaliger Zeltplatz), dem Feuchtgebiet und dem Erlenbruchwald am Mühlenbach sowie den Söllen mehrere geschützte Biotope befinden, würden große Bereiche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen werden müssen. Alle Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind auf den Erhalt des LSG-Charakters auszurichten.

Als konkrete Maßnahmen sind hier der Rückbau des Ferienlagers einschließlich Entsiegelung der Fläche, die Umnutzung des ehemaligen Sportplatzes als Liegewiese und großzügige Parkanlage nach Fertigstellung des neuen Sportplatzes, die einseitige Bepflanzung des Grabens am östlichen Rand der geplanten Baufläche „Dorfzentrum“ und die Entrohrung des Mühlenbaches durchzuführen.

Die beiden Sölle westlich der Bölkower Chaussee sind durch eine Heckenpflanzung zu verbinden, so daß der Effekt eines Biotopverbundes entsteht. Die Wiesenflächen zwischen Reiterhof und den beiden Söllen sind teilweise zu beweiden bzw. als Mahdwiese zu erhalten. Innerhalb der Ackerfläche zwischen der Bölkower Chaussee und dem Waldgebiet Koitendorfer Tannen befinden sich zahlreiche Sölle, Feldgehölze, Röhrichte und Feldhecken, für die nach § 20 c BNatSchG und § 2 des Landesnaturschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern Biotopschutz besteht, die als Einzellagen dargestellt wurden. Für diese Flächen sollte ein Umgebungsschutz in Form von Pufferzonen (bis 30 m) mit extensiver Bewirtschaftung wirksam werden. Für hängige Flächen in Seenähe und in Niederungsgebieten ist die landwirtschaftliche Nutzung auf extensive Grünlandnutzung gemeindeübergreifend auszurichten.

Die Teuchelbachniederung wurde mit dem Wasserlauf und den angrenzenden Naßbereichen von der südlichen Gemeindegebietsgrenze bis zur Einmündung in den Kirch Rosiner See als ein Biotopverbund dargestellt, der in das NSG Nebeltal übergeht. Weiterführend dann entlang der NSG-Grenze unter Einbeziehung des Mühlenbaches und des Erlenbruchwaldes, übergehend an der Bölkower Chaussee in das LSG, so daß eine natürliche Vernetzung zwischen dem NSG Nebeltal und dem LSG Insee über den Teuchelbach und den Mühlenbach entsteht. Innerhalb des Waldgebietes südlich des Blocksberges (östlich der Schule) ist in Abstimmung mit der Waldbehörde der Rückbau des verrohrten Mühlenbaches vorzunehmen.

Die ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft stellen echte Angebote für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 8 BNatSchG dar.

Innerhalb eines zu erarbeitenden Landschaftsplanes ist die Entwicklung/Pflege dieser Flächen mit konkreten Maßnahmen zu untersetzen. Da der Raum um den Insee im Raumordnungsprogramm als Raum mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege eingestuft ist, ist die Erarbeitung eines Landschaftsplanes für das Gemeindegebiet notwendig. Sinnvoll ist eine gemeinsame Planung mit der Nachbargemeinde Gutow.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die geplante Bebauung des Gutes Bölkow werden weitestgehend innerhalb dieses Bereiches geschaffen, da hier beträchtliche befestigte Flächen entsiegelt werden. Als zusätzliche Maßnahme ist die einseitige Bepflanzung der Gemeindestraße zwischen Bölkow und Gut Bölkow geplant.

Als Ausgleich für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft durch das geplante Sondergebiet Ferienhäuser im östlichen Anschluß an das Gut Bölkow ist geplant, den z.Zt. intensiv betriebenen Obstbau (Obstplantage) zwischen der Straße von Bölkow zum Gut Bölkow und dem Insee einer extensiven Weidenutzung mit einer lockeren Pflanzung von Obstgehölzen zuzuführen.

↓  
1. Änderung

↑

## 11. Wasserflächen, Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Die Gemeinde Mühl Rosin besitzt in ihrem Gebiet ca. 49 ha Wasserfläche. Das Gemeindegebiet wird im Osten von dem Flußlauf der Nebel und dem Teuchelbach von Süden nach Norden durchquert. Das Nebeltal mit dem Teuchelbachtal ist die Abflußbahn des Schmelzwassers. Die Nebel hat z.Zt. die Wasserqualitätsstufe 1 im Bereich Klueß und gehört zu den Gewässern I. Ordnung und ist demnach Eigentum des Landes.

Der Teuchelbach gehört zu den Gewässern II. Ordnung. Er durchfließt den Insee im Bereich der Characeenwiesen und ist daher vor jeder Beeinträchtigung zu schützen. Die Ausbildung der Unterwasserwiesen dieser geschützten Pflanzengruppe (Rote Liste M-V) ist direkt von der Wasserqualität des Teuchelbaches abhängig.

Nach dem Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30. November 1992 gehören die Gewässer II. Ordnung den Eigentümern der Ufergrundstücke, sofern das Gewässer kein selbständiges Grundstück bildet (§ 50). Die Uferbereiche des Teuchelbaches - angrenzende Fläche in einer Breite von 7 m jeweils landseits der Böschungsoberkante - einschließlich ihrer Befestigung und ihres Bewuchses sind zu schützen. und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Beim Teuchelbach, der mit seinem weitgehend natürlichen Bachlauf ein nach § 2 des 1. NatSchG M-V geschütztes Biotop darstellt, ist aus naturschutzrechtlichen Belangen jedoch von einer mindestens 50 m Freihaltezone ab Böschungskante oder begleitender Schilffläche auszugehen. Bauliche und sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sind unzulässig.

1. Ä.

Bei Kirch Rosin befindet sich im Teuchelbach ein Verteilerbauwerk, das den Zufluß zum Insee und den Teilabfluß zur Nebel steuert. Für den Teuchelbach ist die Erarbeitung eines Gewässerpflegeplanes notwendig.

Der See in Kirch Rosin und der Lüdershagener See sind weitere größere Wasserflächen.

Der überwiegende Teil des Gemeindegebietes befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III Insee. Die Schutzzone II verläuft im Uferbereich des Insees. Es ist in absehbarer Zeit zu erwarten, daß die Schutzzonen teilweise aufgehoben bzw. in ihrem Verlauf geändert werden.

In Bölkow befindet sich ein Wasserwerk mit den Trinkwasserschutzzonen II und III.

Innerhalb der Trinkwasserschutzgebiete sind die entsprechenden Nutzungsbeschränkungen zu berücksichtigen. Das Grund- und Oberflächenwasser ist vor dem Eintrag von wassergefährdenden und eutrophierten Stoffen zu schützen.

1. Ä.

## 12. Wald

Das Gemeindegebiet besitzt einen Waldanteil von 1.224 ha. Dies entspricht einem Waldflächenanteil von ca. 50 %, der sich überwiegend auf die beiden großen Waldgebiete - Koitendorfer Tannen und südlich von Kirch Rosin - konzentriert.

Zur Sicherung von Gefahren durch Windbruch und Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen zum Wald entsprechend Landeswaldgesetz ein Abstand von 50 m einzuhalten. Die Forstbehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn die Einhaltung des Abstandes zu einer unbilligen Härte führen würde.

Durch den hohen Waldanteil im Gemeindegebiet sind keine Erstaufforstungsflächen vorgesehen.

## 13. Landwirtschaft

Bei den im Flächennutzungsplan nicht gesondert gekennzeichneten Flächen handelt es sich um Flächen für die Landwirtschaft oder wirtschaftlich nicht genutzte Flächen, wie z.B. die Uferbereiche am Insee, Niederungsbereiche des Nebeltales u.a. Sie sind im Flächennutzungsplan teilweise mit Zielsetzungen zur Erhaltung, Pflege und Entwicklung der Landschaft noch gesondert dargestellt worden.

Auch Einzelgehöfte, wie z.B. Koitendorf, befinden sich innerhalb dieser landwirtschaftlichen Flächen, wie auch landwirtschaftliche Betriebe.

Intensiv landwirtschaftlich genutzt werden die Flächen nördlich der Kreisstraße bis zum Waldgebiet Koitendorfer Tannen. Diese Flächen werden überwiegend durch die Landwirtschaftsgesellschaft e.G. Zehna bewirtschaftet. Es wird vorwiegend als Weideland genutzt, aber auch für den Ackerbau.

Die landwirtschaftlichen Flächen zwischen Insee und Bölkower Chaussee (zwischen den Ortslagen Mühl Rosin und Bölkow) werden für die naturschutzgerechte Grünlandbewirtschaftung genutzt, ebenso die Flächen südlich von Kirch Rosin in der Teuchelbachniederung und östlich von Kirch Rosin in der Nebelniederung.

Größere Tierbestände sind in der Milchviehanlage in Bölkow vorhanden. Die angrenzenden Wiesenflächen werden als Weidegebiet genutzt.

## 14. Denkmalpflege

Als Einzeldenkmale wurden folgende Objekte gemäß Denkmalliste des Landkreises Güstrow (Stand 04.10.1996) nachrichtlich dargestellt:

Bölkow	Nr. 34, Wohnhaus	↓
Bölkow	Nr. 40, Wohnhaus	
Bölkow	Nr. 66 - 68, Bauernhaus und Scheune	
Bölkow	Bölkow-Dorf, Kopfsteinpflasterstraße	
Bölkow	Bölkow-Dorf, Kriegerdenkmal	
Bölkow	Bölkow-Dorf, Wohnhaus beim Kriegerdenkmal	
Bölkow	Bölkow-Dorf, Wohnhaus mit Scheune beim Kriegerdenkmal	
Bölkow	Bölkow-Gut, Park mit Ahorn auf dem Hofplatz	
Bölkow	Zum Wasserwerk 6, Hof Eickelberg	
Kirch Rosin	Dorfstraße 42, Wohnhaus	
Kirch Rosin	Gutshaus	
Kirch Rosin	Kirche	
Kirch Rosin	Schule	
Mühl Rosin	Schule	↑

Innerhalb des Gemeindegebietes sind zahlreiche Bodendenkmale vorhanden, von denen diejenigen nachrichtlich übernommen wurden, die sich innerhalb von vorhandenen bzw. geplanten Bauflächen befinden. Als bedeutendstes Bodendenkmal ist der Burgwall nördlich von Bölkow auf einer Landzunge im 3. See des Inselfees einzustufen.

Angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturhistorischen Bedeutung ist eine Überbauung oder Nutzungsänderung nur in Abstimmung mit der Bodendenkmalpflege zu prüfen.

Im Vorfeld einer Baumaßnahme ist die wissenschaftliche Untersuchung zu garantieren, wobei der Veranlasser des Eingriffs die anfallenden Kosten zu tragen hat.

Falls neben den bekannten Fundstellen neue Bodendenkmale entdeckt werden, sind diese der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

## 15. Regenerative Energien

Im Rahmen des Entwurfs des Regionalen Raumordnungsprogramms Mittleres Mecklenburg / Rostock zur Problematik Windkraftanlagen wurden Eignungsräume für die Errichtung von Windkraftanlagen ausgewiesen, in denen geringe Beeinträchtigungen der Umwelt zu erwarten sind. Die Gemeinde Mühl Rosin verfügt laut diesem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms nicht über einen Eignungsraum für Windenergie.

Etwa 54 % des Gemeindegebietes sind Wald-, (50 %) Wasser- und Bauflächen. Außerdem sind Teile des Gemeindegebietes Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiet. Desweiteren befinden sich im Gemeindegebiet zahlreiche Biotop- bzw. geschützte Landschaftsteile.

Das gesamte Gemeindegebiet ist im Regionalen Raumordnungsprogramm als Fremdenverkehrsentwicklungsraum bzw. um den Inselfee als Fremdenverkehrsschwerpunktraum ausgewiesen.

Aus den o.g. Gründen schließt die Gemeinde im Sinne der Erhaltung des Landschaftsraumes und der Fremdenverkehrsentwicklung die Ansiedlung von Windkraftanlagen aus.

Mühl Rosin, 07.09.98

.....  
Bürgermeister

