

**GEMEINDE MÜHL ROSIN
KREIS GÜSTROW**

SATZUNG DER GEMEINDE MÜHL ROSIN

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

BEGRÜNDUNG

ENTWURF 9 / 1993

Begründung für die Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3
BauGB über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang
bebauten Ortsteile Mühl Rosin, Kirch Rosin und Bölkow der
Gemeinde Mühl Rosin

0. Allgemeines

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

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

Weil in dem Eigenheimstandort "Schaulmeistersoll" in Mühl Rosin im wesentlichen die Grundstücke vergeben sind, die Gemeinde in der unmittelbaren Nachbarschaft zur Stadt Güstrow jedoch einen attraktiven Wohnstandort darstellt, sollen über die Abrundungs-satzungen weitere Bauflächen angeboten werden.

1. Territoriale Einordnung

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

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

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

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

2. Bestand

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

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

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

Im Osten wird das Gemeindegebiet durch die aufgeweitete Niederung des Naturschutzgebietes der Nebel geprägt.

In dieser Niederung liegt der Ostteil Kirch Rosin, begrenzt im Süden durch ausgedehnte Waldflächen, die vom Teuchelbach durchquert werden.

Der Ort **Mühl Rosin** besteht aus drei einzelnen etwa gleich großen räumlichen Siedlungsbereichen, von denen der am Ortsausgang Richtung Bölkow der älteste ist. Hier existiert eine einseitige (Seeseite) Straßenbebauung, die aus eingeschossigen traufständigen Wohngebäuden besteht.

Hofseitig sind teilweise noch Stall-, Scheunengebäude vorhanden. Es schließen sich ca. 60,00 m tiefe Gartenflächen an. Diese Straßenbebauung wird einseitig in Richtung See in der Kurve fortgesetzt. Im Kurvenbereich ist auch die südliche Straßenseite bebaut. Hier befindet sich die unter Denkmalschutz stehende ehemalige Schulscheune.

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

Ein neuer Eigenheimstandort ist zur Zeit im Bereich der Kurve ("Schaulmeistersoll") mit ca. 50 Eigenheimen in Bau.

Der Ortsteil **Kirch Rosin** wurde 1228 zum erstenmal urkundlich erwähnt. Der landschaftlich reizvoll gelegene Ort wird durch die Teuchelbachniederung in zwei Siedlungsabschnitte geteilt.

Am Ortseingang befindet sich der unter Denkmalschutz stehende Gebäudekomplex Kirche und ehemalige Schule mit dem Friedhof.

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

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

Der Ort **Bölkow** wurde zum ersten Mal 1226 erwähnt. Als weitere Siedlung entstand in der Nähe das Dorf Koitendorf.

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

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

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

3. Abgrenzung des Geltungsbereiches

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

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

In **Mühl Rosin** soll im Bereich `C` für die tiefen Grundstücke in den hinteren Grundstücksabschnitten eine Bebauung ermöglicht werden. Hierzu liegen bereits Bauanträge vor. Die Erschließung ist nur über die straßenseitigen Grundstücke möglich.

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

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

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

In **Kirch Rosin** werden mit der Festlegung des Innenbereiches Bebauungsmöglichkeiten auf der Ostseite der Straße geschaffen. Da dieser Freiraum - ca. 180 m zwischen den bebauten Grundstücken - den Landschaftsraum mitprägt, ist gegenüber der sehr dichten Bebauung auf der anderen Straßenseite hier eine lockere Bebauung vorgesehen. Es wurden Mindestgrundstücksbreiten und, um die Durchblicke in die Landschaft zu ermöglichen, von Bebauung freizuhaltende Flächen festgesetzt.

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

Das Dorfgebiet von **Bölkow** läßt Verdichtungsbebauungen im Bereich des oberen Angers und unterhalb des Angers an der Straße Richtung ehemaligem Gut zu.

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

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

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

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

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

Mühl Rosin,

Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die Gestaltung und Nutzung der Baugrundstücke ist so vorzunehmen, daß die natürliche Versickerung der Oberflächenwasser (Regenwasser) auf den Baugrundstücken gesichert ist. (Auf die Ausführungen in der Begründung und die gemeindliche Kanalbaubeitragsatzung wird verwiesen).
2. Für das abgegrenzte Baugebiet sind Grundstücksgrößen mit weniger als 1000 m² Grundfläche nicht zulässig.
3. Die Erschließung von Grundstücken in der "2. Baureihe" (Hintergrundstück) ist nicht zulässig.
4. Die §§ 1-5 der Gestaltungssatzung der Gemeinde Mühl Rosin vom 18.07.1991 ist auf den Geltungsbereich dieses abgegrenzten Baugebietes als örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung anzuwenden.
5. Abweichend zu Nr.4 wird folgendes festgesetzt:
 - a An den Grenzen freien Landschaftsraum sind Dachflächen mit Traufhöhen größer als 3,50 m, gemessen von der nächstgelegenen Straßenoberfläche bis zum Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut, nicht zulässig. Steigt oder fällt das Gelände vom Straßenbezugspunkt, so ist die zulässige Höhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des natürlichen Gefälles zu verändern. Dachflächen aus Solarzellen oder ähnlichen zur Sonnenenergienutzung bestimmte Anlagen (auch in Teilen) sind zum freien Landschaftsraum ebenfalls nicht zulässig.
 - b Ausnahmsweise können Dachgauben bis 2/3 der Dachflächenbreite und Dachgauben als Glaserker zugelassen werden.
 - c Als Fassadenmaterial ist rotes und rotbuntes Ziegelmauerwerk oder Strukturputz in hellen weißbeigen und weißgrauen Farbtönen zulässig. Holzverkleidungen des Giebeldreieck und sonstiger kleinteiliger Flächen sowie Fachwerkfassaden können unter Beachtung der Anforderungen aus §§ 1-5 der Gestaltungssatzung zugelassen werden.
6. Ergänzend zu Nr.4 wird folgendes festgesetzt:
 - a Für die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen dürfen folgende Pflanzen verwendet werden:
 - * Bäume: Stieleichen, Buchen, Hainbuchen, Eschen, Erlen, Birken, Ebereschen und Feldahorn
 - * strauchartige Gehölzanzpflanzungen: Hartriegel, Holunder, Weißdorn, Felsenbirne, Haselnuß, einfacher Flieder, Pfaffenhütchen, Wildrosen und Brombeeren
 - b Für die Vorgärten und Gartenflächen, die an öffentliche Straßen und Wege grenzen, sind für die Gestaltung vorrangig Bäume und strauchartige Gehölze nach Nr.6a zu verwenden.
 - c Für Einfriedungen aus lebenden Hecken sollen vorrangig folgende Gehölze gepflanzt werden:

Rotbuche, auch Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn; ausnahmsweise auch Liguster, Eibe (Taxus) und Ilex; als freiwachsende Hecken auch Wildrosen und Blütengehölzarten wie z.Bsp. Flieder
7. Nadelgehölze, insbesondere Tanne, Kiefer, Fichte, Douglasie, Lärche und Lebensbaum dürfen nicht mehr als 10% der entsprechenden Baum- und Strauchanteile erfassen. Dagegen ist die Anpflanzung eines sog. "Hausbaum" wünschenswert. Neben der in Nr.6a genannten Bäume sind vor allem Linden, Kastanien, Rotdorn und Obstbaumhochstämme geeignet.
8. Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der Nr. 1-8 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

