



Bebauungsplan Nr. 9/92

„Am Kanal“

Aufstellung: Stadt Mirow
Rudolf – Breitscheid – Straße 24
17252 Mirow

B E G R Ü N D U N G

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen

2. Planungsabsichten

- 2.1 Lage des Plangebietes
- 2.2 Anlaß der Planaufstellung
- 2.3 Flächennutzungsplan

3. Planung

- 3.1 Beschreibung des Plangebietes
- 3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Verkehrserschließung
- 3.4 Ver- und Entsorgung
- 3.5 Freiflächengestaltung
- 3.6 Ausgleichsmaßnahmen
- 3.7 Flächenbilanz

4. Beteiligungsverfahren

- 4.1 Bürgerbeteiligung
- 4.2 Beteiligung der benachbarten Gemeinden
- 4.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- 4.4 Ergebnis der Abwägung

1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Am Kanal“ wird von der Stadt Mirow unter Beachtung der Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M – V) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der derzeit gültigen Fassung aufgestellt.

2. Planungsabsichten

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet wird im Norden durch den Kanal, die Müritz – Havel – Wasserstraße,
im Osten durch eine größere Ödlandfläche,
im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und
im Westen durch die Starsower Straße begrenzt.

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil der Stadt Mirow, in Richtung Starsow gelegen.

Durch Antragstellung beim Umweltamt des Landkreises Mecklenburg – Strelitz ist das Plangebiet von den Vorschriften und Bestimmungen des 100 m – Gewässerschutzstreifens nach § 19 LNatG M-V befreit worden.

2.2 Anlaß der Planaufstellung

Die Stadt Mirow beabsichtigt, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Kanal“ Flächen für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern auszuweisen.

In der Stadt Mirow besteht dringender Wohnungsbedarf. Freie Wohnbaugrundstücke stehen fast nicht mehr zur Verfügung. Es wird eingeschätzt, daß ein besonderer Bedarf an Grundstücken für die Bebauung mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern besteht.

Der Standort auf dem ausgewiesenen Bebauungsplangebiet hat den Vorteil der Stadt- und zugleich der unmittelbaren Naturnähe.

Im nördlichen Teil des Plangebietes, unmittelbar an den Kanal angrenzend und in der Nähe der Schleuse, befindet sich eine Fläche, auf der der Bau einer Sport- und Freizeitanlage geplant ist.

Es handelt sich um eine Tennishalle mit zwei Spielfeldern sowie einer Bowlinghalle mit vier Bahnen. Freispielflächen sind nicht vorgesehen, so daß keine erhöhten Immissionswerte zu befürchten sind.

Die Sport- und Freizeitanlage ist nicht von der Saison abhängig, sie wirkt also für die gesamte Region, die touristisch orientiert ist, saisonverlängernd. Sie trägt dazu bei, Urlauber in die Stadt zu ziehen bzw. hier verweilen zu lassen.

Zugleich wird das Bild der Stadt Mirow, das sich dem Touristen von der Kanalseite aus darbietet, stark aufgewertet.

Die Stadt Mirow ist bestrebt, eine touristenfreundliche Stadt zu sein, bzw. zu werden. Aus diesen Gründen unterstützt die Stadt Mirow die geplanten Bauvorhaben eindeutig.

2.3 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan (FNP) weist das Plangebiet entsprechend des vorliegenden Gebietscharakters als allgemeines Wohngebiet aus.

Der Bebauungsplan wurde entsprechend § 8 Absatz 2 BauGB aus dem FNP entwickelt und weist die überbaubaren Grundstücke entsprechend als allgemeines Wohngebiet aus.

3. Planung

3.1 Beschreibung des Plangebietes

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet entlang der Starsower Straße ist gekennzeichnet durch Ein- und Zweifamilienhäuser mit Gartenland im rückwertigen Teil der Grundstücke. Der Gebietscharakter ist der eines allgemeinen Wohngebietes.

Die vorgesehenen Bauflächen werden zur Zeit entweder landwirtschaftlich genutzt oder gehören zu den Hof- und Gartenflächen der Wohnbebauung entlang der Starsower Straße.

Im Bereich des Plangebietes befindet sich der Friedhof als größere Grünfläche. Er wirkt teilend und gliedert das Plangebiet auf natürliche Weise.

Das Plangebiet endet im Osten an einer größeren Ödlandfläche, die durch einen 4 m bis 5 m hohen Geländesprung gegenüber dem Plangebiet abgegrenzt ist.

Hier befindet sich auch ein kleines Kiefernwäldchen (kein Wald im Sinne des Forstgesetzes), in dem die späteren Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden sollen.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen worden.

Auf den Wohnungsbaugrundstücken sind Ein- und Zweifamilienhäuser vorgesehen. Es handelt sich um Gebäude mit einem Vollgeschoß mit ausbaufähigem Dachgeschoß.

Art und Maß der baulichen Nutzung ist dem Bebauungsplan Planzeichnung Teil A und Text Teil B zu entnehmen.

Der Bebauungsplan bestimmt nach § 16 Absatz 3 BauNVO durch Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse, um Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden.

Für das allgemeine Wohngebiet WA ist die Grundflächenzahl GRZ entsprechend § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt worden.

3.3 Zulässigkeit von Vorhaben

Es sind die in § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Absatz 2 im allgemeinen Wohngebiet angegebenen Nutzungen zugelassen. Ausnahmen nach Absatz 3 werden nicht zugelassen.

3.4 Verkehrserschließung

Die Hauptverkehrserschließung erfolgt über die Starsower Straße. Von dieser Gemeindestraße geht die gesamte Fahrerschließung für das Bebauungsgebiet in Form von Stichstraßen aus. Die Stichstraßen enden mit Wendehammer. Sie werden als Sackgassen ausgeschildert, so daß nur Anwohnerverkehr auftreten kann.

Die Stichstraßen und die von ihr abzweigenden Wohnwege werden in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt. Die Anlage von Stellplätzen im öffentlichen Bereich erfolgt in gleicher Bauweise.

3.5 Ver- und Entsorgung

Für die Schmutzwasserentsorgung ist ein Anschluß des gesamten Bebauungsplangebietes an die Starsower Straße möglich.

Für die Regenentwässerung ist eine Wiederverwendung des Dachflächenregenswassers für gärtnerische Zwecke auf den Grundstücken sinnvoll.

Die Verlegung der Trassen für die Versorgung mit Elektroenergie und Telekommunikation erfolgt entlang der Erschließungsstraßen unterirdisch.

Die Entsorgung der Abfälle aus den privaten Haushalten erfolgt ortsüblich durch das von der Gemeinde beauftragte Entsorgungsunternehmen.

3.6 Freiflächengestaltung

Im Bereich des Bebauungsplangebietes sind entlang der Starsower Straße und im Südosten öffentliche Grünflächen vorhanden bzw. geplant. Dazu kommt das große Grüngelände des durch den Bebauungsplan erweiterungsfähigen Friedhofes. Dieser soll durch dichte Gehölzeinfassungen gegenüber der umliegenden Wohnbebauung abgeschirmt und eingegrünt werden.

Die Stellplatzflächen am Friedhof werden durch Gehölzpflanzungen aufgelockert und gegliedert.

Auf einem zentral gelegenen öffentlichen Grundstück wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz angeordnet.

Die im Südwesten der geplanten Erschließungsstraße vorgelagerte Bebauung soll durch starke Eingrünung auf den privaten Grundstücksflächen eine wirksame Abgrenzung zum anschließenden Außenbereich und der landwirtschaftlichen Fläche erhalten.

Die Bebauung im östlichen Teil des Bebauungsplangebietes wird durch eine Fläche zur Erhaltung und Pflege von Bäumen, Sträuchern und anderen Gehölzen auf den privaten Grundstücken zum angrenzenden Außenbereich abgegrenzt.

Auf den privaten Grundstücken sind Flächen für die Begrünung zur Gliederung und Abschirmung der Grundstücke untereinander bestimmt worden.

3.7 Ausgleichsmaßnahmen

Die sich ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind laut § 8 Bundesnaturschutzgesetz auszugleichen.

Die Flächen, auf denen die Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden, können innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes liegen.

Als Flächen stehen folgende Grundstücke zur Verfügung:

Grünstreifen entlang der Starsower Straße,

Fläche nördlich des Friedhofes,

Erweiterungsfläche des Friedhofes,

Fläche zur Pflege und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und anderen Gehölzen östlich der Erweiterungsfläche für den Friedhof sowie

Fläche zur Pflege und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und anderen Gehölzen zur Abrundung des Plangebietes an der östlichen Grenze.

Die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie der Nachweis der vorhandenen Ausgleichsmaßnahmen erfolgte durch das Planungsbüro für Gartengestaltung, Stadtökologie, Landschaftsplanung Henning Klapper im Grünordnungsplan vom Aug. 1995.

3.8 Flächenbilanz

Flächen allgemeines Wohngebiet WA 1:	17.750 m ²
Davon überbaubare Flächen:	7.100 m ²
Flächen allgemeines Wohngebiet WA 2:	3.500 m ²
Davon überbaubare Flächen:	2.100 m ²
Flächen mit vorhandener Bebauung entsprechend des Gebietscharakters:	10.150 m ²
Friedhof mit Stellplätzen:	7.100 m ²
Öffentliche Grünfläche entlang der Starsower Straße:	1.300 m ²
Öffentliche Grünfläche Spielplatz:	400 m ²
Flächen zur Pflege und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und anderen Gehölzen:	3.250 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen, Starsower Straße:	1.250 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen, Erschließungsstraßen:	2.100 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen, Stichstraßen:	800 m ²

4. Beteiligungsverfahren

4.1 Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger erfolgt nach § 3 BauGB. Sie sind möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, die Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebietes vorgesehen sind, öffentlich zu unterrichten.

Den Bürgern ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Die Beteiligung der Bürger erfolgt über die öffentliche Auslegung der Bauleitplanung, dazu gehören der Teil A Planzeichnung, der Text Teil B sowie die Begründung zum Bebauungsplan. Die Auslegungsfrist beträgt einen Monat und ist ortsüblich bekannt zugeben.

4.2 Beteiligung der benachbarten Gemeinden

Die Planungen der Gemeinden sind aufeinander abzustimmen.

Die Nachbargemeinden sind über die Planungsabsichten nach § 2 Absatz 2 BauGB im Beteiligungsverfahren zu informieren.

4.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt.

Die Gemeinde holt die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange sowie der Behörden ein, deren Aufgabenbereich durch die Planungen berührt werden, möglichst frühzeitig ein.

Die Frist zur Stellungnahme beträgt einen Monat.

Um das Verfahren abzukürzen, können öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zeitgleich erfolgen.

4.4 Ergebnis der Abwägung

Die öffentlichen und privaten Belange werden in allen Stufen der Planung untereinander und gegeneinander abgewogen.