



© GeoBasis -DE/MV 2013

**SATZUNG ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG  
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10/92 „RETZOWER STRASSE“  
DER STADT MIROW**

---

**BEGRÜNDUNG 04 / 2014**

- erarbeitet im Auftrag der Stadt Mirow  
über Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte, Bauamt  
Rudolf-Breitscheid-Str. 4  
17252 Mirow
- Tel. 039833-280 36  
Fax. 039833-280 32  
Email [bahtz@amt-mecklenburgische-kleinseenplatte.de](mailto:bahtz@amt-mecklenburgische-kleinseenplatte.de)
- durch Dipl.-Ing. Eveline Schütze, Architektenkammer M-V 159-93-1-d  
Dipl.-Ing. Beate Wagner, Architektenkammer M-V 032-93-1-d
- Ziegelbergstraße 8  
17033 Neubrandenburg  
Tel. (0395) 544 25 60  
Fax. (0395) 544 25 66  
Email: [buero@schuetze-wagner.de](mailto:buero@schuetze-wagner.de)
- mit Dipl.-Ing. (FH) Kerstin Manthey-Kunhart,  
Kunhart Freiraumplanung  
Gerichtsstraße 3  
17033 Neubrandenburg  
Tel./Fax (0395) 4225110  
Email: [kunhart@gmx.net](mailto:kunhart@gmx.net)
- Stand April 2014

## **Inhalt**

### **1. Veranlassung und Ziele**

### **2. Grundlagen**

2.1 Rechtsgrundlagen

2.2 Planungsgrundlagen

2.3 Verfahren

### **3. Bestandsangaben**

3.1 Geltungsbereich

3.2 Lage im Raum / Gebietscharakter

3.3 Erschließung

3.4 Begrünung / Freiflächen

### **4. Planung**

4.1 Übergreifende Planungen

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.3 Bauweise / Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

4.4 Höhenlage

4.5 Erschließung

4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung  
von Natur und Landschaft

4.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

4.8 Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

### **5. Umweltbeitrag**

## 1. Veranlassung und Ziele

Auf Grund der gesetzlich erfolgten Reduzierung des Gewässerschutzstreifens auf 50 m ist es nunmehr möglich, für einen in der rechtskräftigen Satzung als Grünfläche ausgewiesenen Bereich Bauland zu schaffen. Das bisher entstandene Baugebiet kann strukturell abgerundet und unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsbedingungen kann der Siedlungsbereich nachverdichtet und wirtschaftlich als Bauland entwickelt werden.

Den geänderten Zielen zur Nachverdichtung und Schaffung von Bauland im unbepflanzten Innenbereich hat die Stadtvertretung Mirow am 18.06.2013 zugestimmt und mit dem Aufstellungsbeschluss das Bauleitplanverfahren eingeleitet.

Bereits mit dem Verfahren über die 1. Änderung, die seit dem 19.09.2004 rechtskräftig ist, wurde auf dem heutigen FS 49/3 straßenseitig bis in ca. 40 m Tiefe eine Mischgebietsnutzung festgesetzt. Dieser Bereich soll erneut überplant werden, um die Bebauung nördlich der Planstraße bis in eine Tiefe von nunmehr ca. 90 m Tiefe neu zuordnen.

Im Geltungsbereich der 5. Änderung wurden bisher keine Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes umgesetzt. Mit der Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/92 „Retzower Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete, strukturverträgliche bauliche Nachverdichtung geschaffen werden.

## 2. Grundlagen

### 2.1 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f)
4. Landesplanungsgesetz (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V S.503), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 66, 84)
5. Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 777)
6. Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG MV, verkündet als Art. 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66,

letzte berücksichtigte Änderung: §§ 1, 3, 5 geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395)

7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154),
8. Wassergesetz des Landes M-V (LWaG) vom 30. Nov. 1992 (GVOBl. M-V 1992), geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 759, 765),
9. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. S. 3154) geändert
10. Gesetz über den Brandschutz für Mecklenburg-Vorpommern vom 03. Mai 2002 (GVOBl. M-V 2002, S 254), geändert durch das Gesetz vom 17.03.2009 (GVOBl. M-V, S. 282)

## 2.2 Planungsgrundlagen

1. der Aufstellungsbeschluss durch die Stadtvertretung vom 18.06.2013
2. der Flächennutzungsplan der Stadt Mirow
3. die Hauptsatzung der Stadt Mirow in der derzeit gültigen Fassung
4. Regionales Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) vom Okt. 2011
5. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 03.05.2005
6. Lage- und Höhenvermessung erstellt durch das Vermessungsbüro Träger vom 22.11.2013, mit Katasterbestand vom 28.11.2013
7. Geo Portal M-V, mit Genehmigung des Landesamtes für innere Verwaltung Schwerin vom 15.04.2010.
8. Ursprungssatzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 10/92 „Retzower Straße“ der Stadt Mirow, rechtskräftig seit 14.03.1999



Abb.: Abdruck eines Auszuges des Planes (Teil A) aus der Ursprungssatzung

10. Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/92 „Retzower Straße“ der Stadt Mirow, rechtskräftig seit 19.04.2004

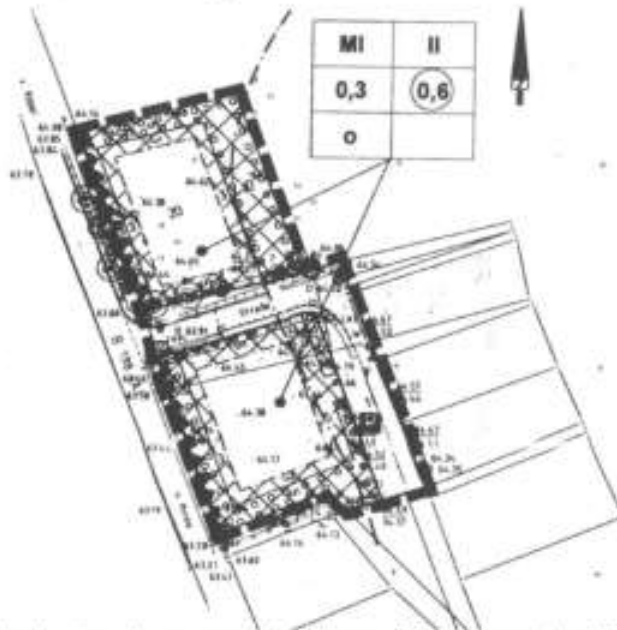


Abb.: Abdruck eines Auszuges des Planes (Teil A) aus der 1. Änderung

### 2.3. Verfahren

Durch die Reduzierung des Gewässerschutzstreifens des Mirower Sees kann eine der Umgebung entsprechende tiefer liegende Bebauung entlang der vorhandenen nördlichen Planstraße erfolgen, als in der Ursprungssatzung des B-Planes Nr. 10/92 festgesetzt. Damit werden die Grundzüge der rechtskräftigen Satzung berührt. Die überplanten Flächen sind nach aktueller Rechtsprechung dem Innenbereich zu zuordnen. Die Umgebung ist fast vollständig bebaut. Für die beabsichtigte Nachverdichtung des Plangebietes soll daher ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Der Aufstellungsbeschluss vom 18.06.2013 wird mit dem Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss dahingehend geändert, dass die 5. Änderung nicht im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, sondern das Änderungsverfahren nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgt.

Die Größe der Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO wird weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen und es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB soll ebenfalls abgesehen werden. Die Öffentlichkeit hat gemäß der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke zu informieren und zu äußern.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB kann ebenfalls abgesehen werden.

Die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des B-Planes zu erwarten sind, gelten als erfolgt oder zulässig.

Der Öffentlichkeit wurde durch Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit gegeben, ihre Hinweise und Bedenken zu äußern. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Entwurf des Bebauungsplanes (Stand 01/2014).

Die während der Auslegung und der Trägerbeteiligung abgegebenen Hinweise wurden gemäß den Abwägungsunterlagen beachtet. Die Begründung und die Planzeichnung wurden dementsprechend ergänzt.

Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/92 der Stadt Mirow entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung. Dies wurde im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme vom 03.04. 2014 bestätigt.

### 3. Bestandsangaben

#### 3.1 Geltungsbereich

Durch Teilung des Flurstückes 49/1 entstand das Flurstück 49/3 mit einer Gesamtgröße von 7.890 m<sup>2</sup>. Die Abgrenzung des Plangebietes erfolgte auf der Grundlage der rechtskräftigen Satzungen, angepasst im Osten an die Grundstückstiefe des südlichen Nachbarflurstückes 50/26 und hat eine Größe von 4.200 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich des Plangebietes auf dem Flurstück 49/3 der Flur 34 Gemarkung Mirow grenzt:

- im Norden an bisher unbebaute Fläche eines ehemaligen Bauernhofes, welches als Sondergebiet „Reiterhof“ entwickelt werden kann
- im Osten an Wiesenhänge mit Bootshäusern am Rande des Mirower Sees ( ca. 50 m entfernt vom Mirower See )
- im Süden an die Erschließungsstraße (Planstraße C) und den Rad- und Wanderweg zum See, sowie an bebaute Wohngrundstücke
- im Westen an die Retzower Straße (B198).

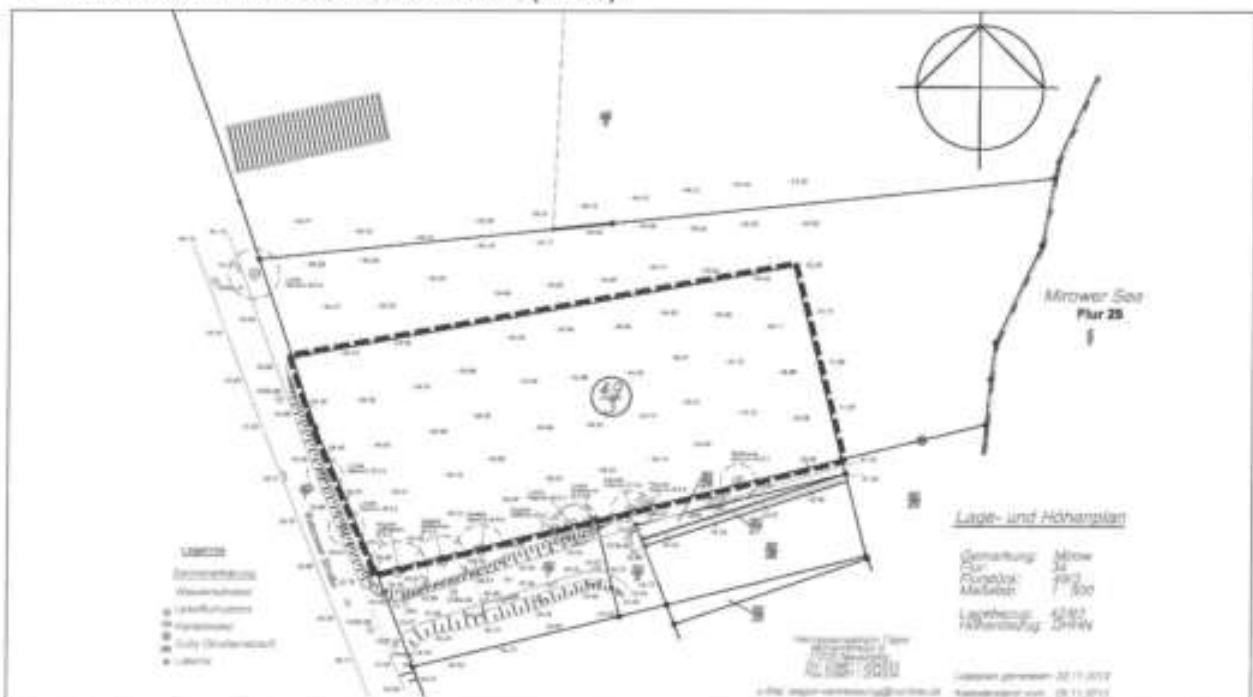


Abb.: Kartengrundlage Vermessung + Flurkarte (unmaßstäblich)

### 3.2 Lage im Raum / Gebietscharakter

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Bundesstraße 198 und dem Mirower-See, ca. 500 m südlich der Ortstafel in Richtung Rechlin / Röbel.



Abb: Lage im Stadtgebiet

Bei dem Flurstück 49/3 handelt es sich um bewirtschaftetes Grünland. Die Topographie fällt von West nach Ost in Richtung See erst allmählich und außerhalb des Geltungsbereiches stark ab. Die Geländehöhen im Plangebiet bewegen sich zwischen ca. 65 und 62 m über DHHN.

Die umgebenden Nutzungen sind gekennzeichnet durch eine Gemengelage zwischen gemischten Bauflächen entlang der Bundesstraße und erschlossenen Wohnbauflächen in der 2. Reihe 50 m östlich der B 198.

Östlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Müritz-Seen-Park.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich im Änderungsbereich keine Bodendenkmale sowie Altlasten und/oder altlastenverdächtige Flächen i.S. des § 2 Abs. 5 BBodSchG i.V.m. § 22 AbfAlG M-V.

#### Bestandssituation



Einmündung von der B 198. (Planstraße C)



die Bundesstraße 198 in Richtung Norden





Blick nach Osten in Richtung See



Planstraße C (Blick zur B 198)



benachbarte Bebauung im Norden



Plangebiet mit Blick in Richtung See

Gemäß der rechtskräftigen Satzung i.d.F. der 1. Änderung wurden ca. 2000 m<sup>2</sup> des Geltungsbereiches entlang der Bundesstraße als Mischgebiet festgesetzt.

Neben der Baugebietsfestsetzung erfolgten auch zeichnerische und textliche Festsetzungen, wie:

- Maß der baulichen Nutzung und eine zulässige Überschreitung  
( GRZ 0,3; GFZ 0,6; max. 2 Vollgeschosse)
- offene Bauweise
- überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Höhenlage
- Schallschutzmaßnahmen
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünordnerische Maßnahmen (Grundstücksbegrünung, Erhaltung des Baumbestandes)

Baugestalterische Festsetzungen wurden nicht getroffen.

Für den östlichen Planbereich galt bisher die Festsetzung der Nutzungsart als private Grünfläche.



Abb. : Kennzeichnung der 5. Änderung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10/92 „Retzower Straße“ i.d.F. der 1. Änderung (unmaßstäblich)

### 3.3 Erschließung

Die Erschließung ist über die im Jahr 2004 gebaute Planstraße C gesichert. Die Nutzung des in Richtung See weiterführenden öffentlichen Weges mit Fahrzeugen ist nur Anliegern gestattet.

Als Rad- und Wanderweg hat diese Trasse auch Bedeutung für die Erschließung des Mirower See's, die öffentliche Nutzung der attraktiven Uferbereiche und der Rundwege.

In den Wegeflurstücken befinden sich auch die Medien Wasser, Abwasser, Strom und Telekom, die für die Erschließung der Bauflächen der 5. Änderungsplanung ausreichend bemessen sind.

Auch die Löschwasserversorgung ist über die unmittelbar angrenzende Entnahmestelle (Unterflurhydrant) auf dem Flurstück 50/7 abgesichert.

Im westlichen Teil des Flurstückes 49/3 entlang der B 198 befindet sich eine Trinkwasserleitung (VW 100 AZ), für die auf der Grundlage des Grundbuchbereinigungsgesetzes beschränkte persönliche Dienstbarkeiten eingetragen wurden.



Abb.: vorhandene Wasserversorgungsanlagen



Abb.: vorhandene Regen- und Schmutzwasseranlagen



Abb.: Anlagenbestand der E.DIS AG

### 3.4 Begrünung / Freiflächen

Entsprechend dem Pkt. 5 der Begründung „Umweltbeitrag“ wird die Fläche der 5. Änderung als Grünland (Wiese, Weide) genutzt. Umstanden ist das Plangebiet an der West- und Südseite von größtenteils geschütztem Baumbestand.

(weitere Ausführungen siehe Umweltbeitrag)

## 4. Planung

### 4.1 Übergreifende Planungen

Die Stadt Mirow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Hierin wird der überplante Bereich straßenseitig als „Mischgebiet“ – und östlich davon bis an die Grenze des Landschaftsschutzgebietes als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die dargestellte 100 m Gewässerschutzzone wurde entsprechend der geltenden Gesetzgebung zwischenzeitlich auf 50 m reduziert.

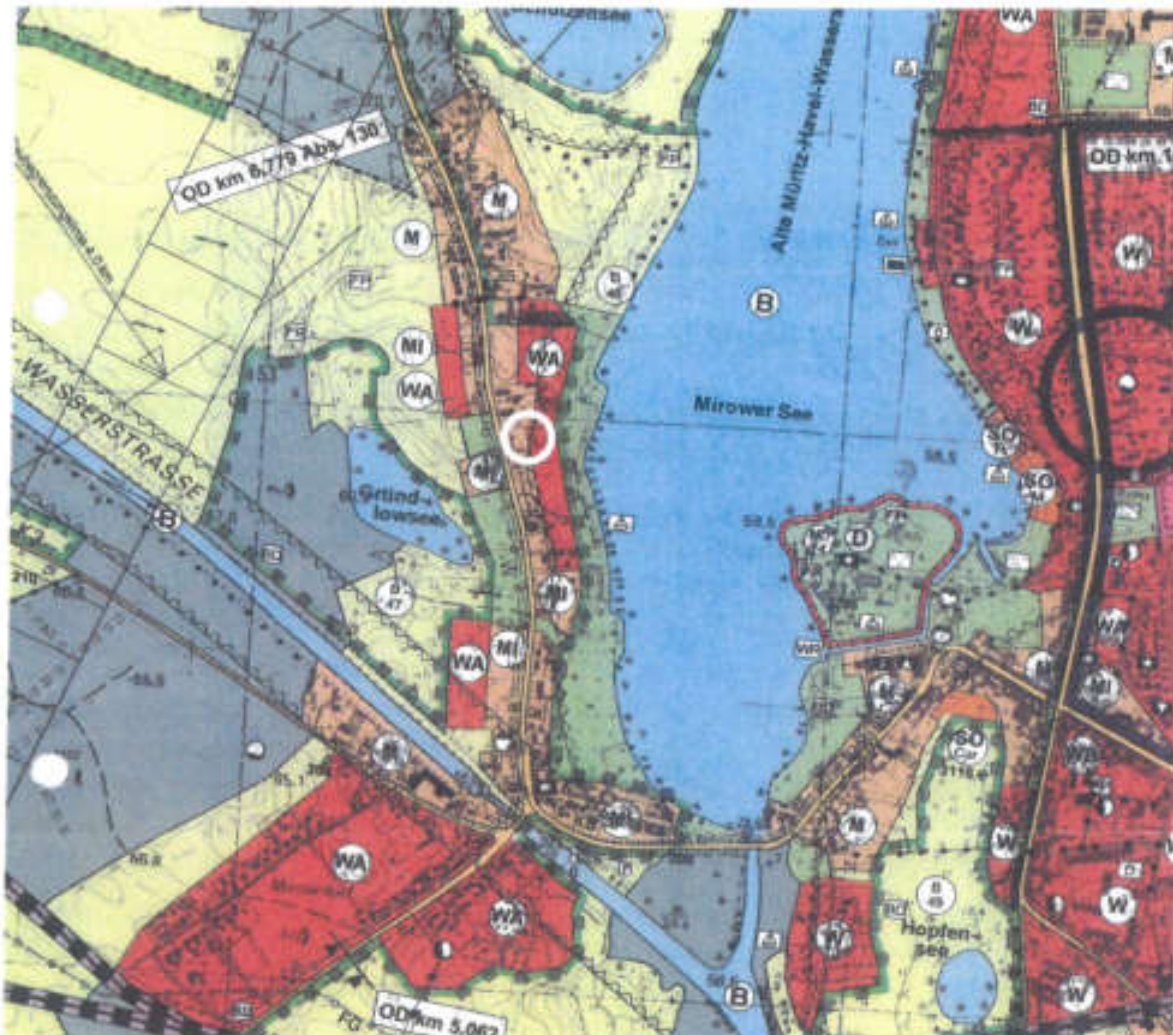


Abb.: Abdruck eines Auszuges aus dem FNP, der seit dem 21.03.2009 rechtswirksam ist  
(unmaßstäblich)

Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP-MS) übernimmt die Stadt Mirow für die Gemeinden Mirow, Roggentin und Schwarz die Funktion eines Grundzentrums.

Die mit der Planung beabsichtigten Ziele stehen in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung. Gemäß Programmpunkt 4.1 (4) ist die Wohnflächenentwicklung auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren und gemäß 4.1. (6) hat die Ausweisung neuer Bauflächen an die bebaute Ortslage zu erfolgen.

## 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit der rechtskräftigen Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden ca. 1850 m<sup>2</sup> entlang der Bundesstraße als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) festgesetzt. Auf Grund der hier vorhandenen Gemengelage und der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche wird die Gebietsfestsetzung gegenüber den bestehenden Rechtsverhältnissen nicht geändert. Im Rahmen der Mischgebietenutzung stehen das Wohnen und die gewerbliche Nutzung, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stört, gleichberechtigt nebeneinander. Dieses gleichwertige (gleichberechtigte) Nebeneinander der beiden Nutzungen setzt eine wechselseitige Rücksichtnahme voraus. Keine der Nutzungsarten soll ein deutliches Übergewicht gewinnen. Der Gebietscharakter eines Mischgebietes erfordert, dass beide Hauptnutzungsarten erkennbar im Baugebiet vorhanden sind.

Der sich östlich anschließende Planbereich von ca. 2.350 m<sup>2</sup> soll sich entsprechend der südlich gelegenen Bebauung als Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO) entwickeln. Diese Festsetzungen stehen in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und lassen keine Nutzungskonflikte mit der Umgebungsbebauung erwarten. Einschränkungen der bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden auf Grund der Größe des Änderungsbereiches nicht festgesetzt. Eine negative Beeinträchtigung des vorhandenen Gebietscharakters wird nicht befürchtet.

Auch das Maß der baulichen Nutzung bleibt für den Bereich der Mischgebietenausweisung wie in der rechtskräftigen Satzung bestehen. Mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 ist bei höchstens 2-geschossiger Bebauung keine untypische Bebauungsdichte möglich.

Für die östlich geplante Wohnbaufläche sollen die Dichteparameter der südlich und auch nördlich gelegenen Wohnbebauung gelten. Das betrifft die Höchstmaße der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 sowie eine Bebauung mit maximal 2 Vollgeschossen. Auch eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 30% soll entsprechend der Festsetzungen für die umgebende Wohnbebauung im Allgemeinen Wohngebiet WA möglich sein. Um eine Störung des Landschaftsbildes zu unterbinden soll für das allgemeine Wohngebiet im Bereich der 5. Änderung festgesetzt werden, dass die maximale Firsthöhe 7,50 m für Gebäude gemäß § 4 Abs.2 / Nr. 1+2 BauNVO (Wohngebäude und Versorgungsgebäude) und 12 m für Gebäude gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 1+3 BauNVO bezogen auf die Fahrbahnoberkante der zugeordneten Erschließungsstraße beträgt.

## 4.3 Bauweise / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Um lockere Baustrukturen zu erhalten, gilt die offene Bauweise für den gesamten Änderungsbereich wie für die umgebenden Bauflächen.

Durch Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Die Baugrenzen werden vermaßt. Als Bezugspunkte dienen die Flurstücksgrenzen sowie die festgesetzten Baugrenzen des benachbarten Flurstückes 50/25.

Um eine teppichartige Überbauung der Grundstücke durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auszuschließen, wurde analog der rechtskräftigen Satzung festgesetzt, dass auf

den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes Stellplätze und Garagen gemäß § 12 und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig sind.

#### 4.4 Höhenlage

Um eine ortstypische, möglichst geländenahe Einordnung der Gebäude zu erreichen, soll die Höhenlage dahingehend eingeschränkt werden, dass sich die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens maximal 0,8 m über der niedrigsten am Hauptgebäude vorhandenen Geländeoberkante befindet. Die Bebauung kann damit geländenahe und dem Landschaftsbild angepasst eingeordnet werden.

#### 4.5 Erschließung

Die **Verkehrerschließung** erfolgt über die städtischen Wegestücke 50/7 und 50/9, die eine Anbindung an die Retzower Straße (B 198) ermöglichen. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten (Baumbestand und Böschungen) besteht gegenüber der Bundesstraße Haltepflicht (Stop) für alle Verkehrsteilnehmer.

Zur Gewährleistung der Verkehrsabläufe sind entlang der Bundesstraße und im Einmündungsbereich Ein- und Ausfahrten nicht zulässig. Diese Festsetzung erfolgt analog der rechtskräftigen Satzung.

Bei Baumaßnahmen sind solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, Vorrang. Alle Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Baulastenträger abzustimmen.

Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (Ordnungsamt) einzuholen.

Bei der Standortwahl und der Befestigungsart der Grundstückszufahrten sind der vorhandene Baumbestand und die Wurzelbereiche zu beachten. Ein Mindestabstand von 2 m zur Außenkante der Baumstämme ist einzuhalten.

Alle für die bauliche Nutzung der Grundstücke erforderlichen Erschließungsbedingungen sind im öffentlichen Verkehrsraum vorhanden.

Bezüglich der **Trinkwasserversorgung** muss sichergestellt werden, dass gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das Wasserwerk Mirow, dessen Betreiber der Wasserzweckverband Strelitz ist. Die Baugrundstücke sind an die öffentliche Wasserversorgungsanlagen anzuschließen.

Werden Anschlussarbeiten für eine neu zu verlegende Trinkwasserleitung notwendig, so ist deren Ausführung nur zugelassenen Fachbetrieben zu übertragen.

Hierzu sind nur Geräte und Materialien zu verwenden, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Im Anschluss an die Verlegungsarbeiten der Trinkwasserleitung ist nach erfolgter Desinfektion und Spülung ein Nachweis über die mikrobiologisch einwandfreie Trinkwasserbeschaffenheit zu erbringen.

Zur Sicherung der vorhandenen Trinkwasserleitung auf dem FS 49/3 wurde ein Leitungsrecht festgesetzt und die überbaubare Grundstücksfläche so gewählt, dass ein Fortbestand der Leitung auf privatem Grund möglich ist.

Die **Abwasserentsorgung** erfolgt nach der geltenden Satzung der entsorgungspflichtigen Körperschaft durch Anschluss an das vorhandene Abwassernetz.

Die öffentliche Wasserver- und Schmutzentwässerung befindet sich in der Erschließungsstraße südlich des Plangebietes. Laut der Wasser- und Abwasseranschlusssatzung des Wasserzweckverbandes Strelitz besteht für die bebaubaren Grundstücke Anschluss- und Benutzungszwang.

Des Weiteren unterliegen die Grundstücke laut der Wasser- und Abwasserabgabensatzung der Beitragspflicht. Die Beitragspflicht für Trinkwasser und Schmutzwasser entsteht für alle bebauten Grundstücke und für die noch nicht bebauten, aber bebaubaren Grundstücke mit der Herstellung der Hausanschlussleitungen. Von den Bauherren sind die Hausanschlüsse rechtzeitig zu beantragen.

Unbelastetes **Niederschlagswasser** von den privaten Grundstücksflächen ist von demjenigen, bei dem es anfällt aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen und darüber hinaus am Standort zu versickern. Die Ableitung des auf dem eigenen Grundstück anfallenden Regenwassers auf andere Grundstücke, so auch in den öffentlichen Raum, ist nach § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nicht statthaft.

Der Versiegelungsgrad ist auf das erforderliche Maß zu beschränken, um mögliche negative Auswirkungen auf die Grundwasserbildungsrate zu vermeiden.

Die vorhandenen **Elektroanlagen** der E.DIS AG (0,4-kV-Kabel, 20-kV-Kabel, Gasleitungen) sind bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Die Lage von Verteilungsanlagen ist vor Baubeginn mittels handgeschachteter Quergrabungen genau zu ermitteln. Vor Beginn von Arbeiten ist eine Vororteinweisung erforderlich. Eine entsprechende Abstimmung mit der Deutschen Telekom AG, hat dahingehend bis 14 Tage vor Baubeginn stattzufinden. Für die Einweisung vor Ort wird das Formblatt der E.ON edis AG „Einweisung“ verwendet. Für den Fall, dass Bauarbeiten in Leitungsnähe stattfinden, sind die -Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen / zum Schutz erdverlegter Gasleitungen und die Hinweise zum Verhalten bei Beschädigungen an Gasleitungen der E.DIS AG- zu beachten. Die technischen Lösungen werden nach Vorliegen objekt konkreter Bedarfsanmeldungen zwischen Bauherrn und Versorger getroffen.

Zur **telekommunikationstechnischen Versorgung** des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom, Technik GmbH, T NL Ost, Rs. PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, Mail: TI-NL-NO-PTI-23 PM L@telekom.de angezeigt werden.



Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an TK-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor der Bauausführung über die Lage der vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Rs. PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, informiert.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten. Vorhandene Telekommunikationslinien sind im Zuge von Baumaßnahmen zu sichern. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien wird nicht zugestimmt.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten.

Entsprechend § 2 Abs. 1 Buchstabe c des Gesetzes über den Brandschutz für Mecklenburg-Vorpommern ist es Aufgabe der Gemeinde, die **Löschwasserversorgung** sicherzustellen. Die Bemessung des Löschwassers hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Die Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken für die Feuerwehr sind gem. § 5 LBauO M-V abzusichern.

Eine Löschwasserentnahmestelle (Unterflurhydrant) ist im Zufahrtsbereich der Planstraße C (Flurstück 50/7) vorhanden.

#### Allgemein gilt:

- Um vorhandene Anlagen ohne Missetände nutzen zu können, sind durch die Versorgungsträger rechtzeitig Instandsetzungs- bzw. Erneuerungsmaßnahmen vorzunehmen.
- Geplante Vorhaben sind bei den zuständigen Versorgungsträgern und Behörden rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen und notwendige Abstimmungen zu führen.

#### **4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Das Verfahren zum vorliegenden Bebauungsplan wird gemäß § 13a des Baugesetzbuches als Verfahren für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Dies bedeutet u. a., dass keine Umweltprüfung erforderlich wird und dass die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des B- Planes zu erwarten sind, als erfolgt oder zulässig gelten.

Im Interesse einer naturverträglichen Siedlungsentwicklung sollen die grünordnerischen Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung auch für die Baugrundstücke im Geltungsbereich der 5. Änderung im Wesentlichen gelten.

Darüber hinaus wurden die nach Landesnaturschutzgesetz geschützten Einzelbäume zur Erhaltung festgesetzt. Bei Abgang sind diese durch Neupflanzung derselben Art mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu ersetzen.

Die Belange des Artenschutzes werden dahingehend berücksichtigt, dass vor Fällung von Bäumen die Bäume auf in Baumhöhlen nistende Vogelarten und auf mögliche Fledermausquartiere zu untersuchen sind und neue Fledermausersatzquartiere geschaffen

werden sollen. Zum Schutz der Brutvogelfauna ist die Baufeldfreimachung in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 01. März durchzuführen.

#### **4.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen**

Mit dem vorliegenden Planungsansatz sind keine Konflikte zu den benachbarten Baugebieten zu erwarten. Zur Gewährleistung gesunder Arbeits- und Lebensbedingungen soll auch die Festsetzung der Ursprungssatzung hinsichtlich einwirkender Verkehrsgeräusche übernommen werden. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung sind zu beachten.

Während der Bauphase sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmission- in der aktuellen Fassung einzuhalten.

Bei der standortmäßigen Einordnung von Wohnhäusern ist die Anforderung an die Besonnung nach DIN 5034 zu beachten. Die Grundrissgestaltung sollte so erfolgen, dass mindestens in einem Aufenthaltsraum der Wohnung die Besonnung von 4 Stunden zur Tages- und Nachtgleiche gegeben ist.

#### **4.8 Nachrichtliche Übernahme und zusätzliche Hinweise**

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff ) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unveränderten Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.  
Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Bauschutzbereich gemäß § 12 LuftVG des Flugplatzes der WGT Lärz / Mirow. Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich bedarf der Zustimmung der Luftfahrtbehörde bei der WBV VIII - IV B1.
- Die Festsetzungen der Ursprungssatzung und der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes 10 / 92 "Retzower Straße" der Stadt Mirow, die den Geltungsbereich der 5. Änderung betreffen, werden bei Inkrafttreten der 5. Änderung unwirksam.
- Die DIN-Vorschrift hinsichtlich der Schallschutzmaßnahmen (Festsetzung Nr. 4) liegt bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, ebenfalls zur Einsichtnahme bereit.
- In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen.  
Um Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen wird empfohlen, vor Baubeginn ein Auskunftersuchen über eine mögliche Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) einzuholen.
- Grenzmarken sind gesetzlich geschützt. Kommt es im Zuge von Baumaßnahmen zur Zerstörung oder Lageveränderung von Grenzmarken, ist dies unverzüglich bei Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises anzuzeigen. Das dann erforderliche Einbringen

neuer Grenzmarken darf nur von Vermessungsstellen durchgeführt werden. Die Kostenübernahme obliegt dem Verursacher. Zuwiderhandlungen und Unterlassung der Meldepflicht können als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

## 5. Umweltbeitrag

Die Vorhabenfläche befindet sich innerhalb des seit 1999 rechtsgültigen B- Plan - Gebietes Nr. 10/92 – „Retzower Straße“. Es handelt sich um die 5. Änderung des B- Planes. Die Stadt Mirow bereitet auf einer ca. 0,4 ha großen Pferdekoppel, am nordöstlichen Stadtrand, in 50 m Entfernung zum Mirower See, mittels einer Bebauungsplanänderung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren die Bebauung vor. Die 5. Änderung integriert einen Teilbereich der im Jahr 2002 erfolgten, noch nicht umgesetzten 1. B- Plan – Änderung. Es handelt sich um eine als Mischgebiet ausgewiesene Fläche nördlich der Retzower Straße. Die 5. Änderung erweitert diese Fläche unter Einhaltung der östlichen Geltungsbereichsgrenze um ein Allgemeines Wohngebiet, welches sich um weitere 60 m in Richtung Mirower See hinzieht und im Osten die Flucht der bestehenden Gärten aufnimmt. Der Planbereich ist somit etwa 100 m lang und 40 m tief. Die Planung lässt eine Bebauung entsprechend der Umgebung zu. Dies ergibt für das Mischgebiet eine GRZ von 0,3 mit einer maximalen Überbauung von 45% und für das Allgemeine Wohngebiet eine GRZ von 0,4 und eine maximale Überbauung von 60 %. Die Bebauung wird bis maximal zweigeschossig mit einer maximalen Firsthöhe über der südlich angrenzenden Erschließungsstraße von 7,5 m gestattet. Die Umsetzung der Planung wird die Versiegelung und Umnutzung von Weideland zur Folge haben. Die Beseitigung von Gebäuden und Gehölzen wird nicht notwendig. Alle Bäume am Plangebietsrand, außer zweier Pappeln am Beginn ihrer natürlichen Altersgrenze, werden zur Erhaltung festgesetzt. Die in der ersten Änderung festgesetzte, noch nicht umgesetzte Anpflanzfläche entfällt. Die flächenbezogene Anpflanzfestsetzung des rechtsgültigen B- Planes wird übernommen (19 St Bäume für zwei Grundstücke) und ersetzt die zeichnerische Anpflanzfestsetzung.

Zur Beurteilung der naturräumlichen Gegebenheiten wurden im Dezember 2013 Bestandsaufnahmen bezüglich der einzelnen Schutzgüter durchgeführt.

Das Plangebiet wird im Westen von der Retzower Straße, im Norden vom Grundstück eines Althofes, im Osten vom mit Bootshäusern und Anfahrtswegen besetzten Uferbereich des Mirower Sees und im Süden von der Erschließungsstraße begrenzt. Es liegt somit vollständig umgeben von Bebauung und Verkehrswegen im unbepflanzten Innenbereich. Oben genannte Nutzungen sind mögliche Emittenten in der Umgebung des Plangebietes. Dieses unterliegt insbesondere den Lärm- und Schadstoffimmissionen der Bundesstraße welche die Schwellenwerte für ein Misch- bzw. Wohngebiet vermutlich nicht überschreiten. Die umgebenden Wohnbebauungen sind gegenüber weiteren Immissionen empfindlich. Diese werden sich durch die Planung nur geringfügig erhöhen. Das Schutzgut Mensch wird dadurch nicht gefährdet. Die umzäunte und unzugängliche Koppel besitzt keine Bedeutung für die Erholung und erfährt durch die Planung diesbezüglich keine Einschränkung.

Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet sowie nicht in der Nähe eines Schutzgebietes und enthält keine geschützten Biotope. Im Osten grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Müritz-Seen-Park“ an. Das Plangebiet beinhaltet einige geschützte Bäume, welche bis auf

zwei alte Pappeln zur Erhaltung festgesetzt werden. Das Gelände ist Weideland mit Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GM).

Für viele streng geschützte Tierarten ist das Plangebiet kein bevorzugter Lebensraum. Den Artengruppen Mollusken, Libellen und Fischen steht das aquatische Element nicht zur Verfügung. Für streng geschützte Käfer- und Falterarten (Eremit, Nachtkerzenschwärmer) sind keine Futter- und Wirtspflanzen bzw. Bäume mit Wohnhöhlen vorhanden. Biber und Fischotter kommen vermutlich in der Nähe vor. Der Planfläche fehlen aber geeignete Requiraten, um ein maßgeblicher Revierbestandteil für beide Arten zu sein. Die am Plangebietsrand vorhandenen Bäume weisen keine Höhlen und Horste auf, sind aber potenzielles Bruthabitat verschiedener Vogelarten, welches durch die Planung nicht gefährdet wird. Für Bodenbrüter ist die Fläche nicht geeignet. Potenzielle Quartiere für Fledermausarten sind nicht vorhanden. Die Funktion der Koppel als Nahrungshabitat für Vogel- und Fledermausarten wird baubedingt beeinträchtigt, durch die entstehenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen aber ersetzt. Reproduktionsgewässer von Amphibien existieren auf der Fläche nicht. Der Uferbereich des Mirower Sees erfüllt eine durch die Bootsschuppen eingeschränkte Funktion als Wanderkorridor für Amphibien. Eine Querung des Plangebietes durch wandernde Amphibien ist unwahrscheinlich, da das Gelände mindestens 2 m über dem Seeufer liegt sowie intensiv genutzt und nicht strukturiert ist. Aus diesen Gründen ist das Plangebiet trotz des anstehenden grabbaren Bodensubstrates auch als Landlebensraum für Amphibien und als Lebensraum für Zaunerechsen von geringer Bedeutung. Zudem ist die Fläche aufgrund der Beschattung durch die vorhandenen Bäume und den geringen Grundwasserflurabstand nicht wärmebegünstigt. Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden durch die Planung nicht berührt.

Im Plangebiet stehen grundwasserbestimmte Sande und Grundwasser in weniger als 2 m unter Flur an. Ein Trinkwasserschutzgebiet befindet sich auf der Ostseite des Mirower Sees. Das Plangebiet liegt im Einfluss gemäßigten Klimas, welches durch geringe Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch relativen Niederschlagsreichtum gekennzeichnet ist. Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind durch die Gehölze geprägt. Diese üben eine gewisse Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindingfunktion aus. Die Luftreinheit ist aufgrund der Siedlungsrandlage vermutlich geringfügig eingeschränkt. Die Planung hat keinen Einfluss auf die Klimafunktion.

Das Relief des Plangebietes entstand vor 10.000 bis 15.000 Jahren in der Pommerschen Phase der Weichseleiszeit als eine der Pommerschen Endmoräne südlich nachgelagerte Sanderfläche. Die Umgebung des Plangebietes ist von Bebauung geprägt. Das Plangebiet ist eine mit Intensivgrünland bewachsene, umzäunte Koppel. LINFOS ligh (hier unter „Landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale - Landschaftsbildpotenzial“) weist dem, das Plangebiet betreffenden, Landschaftsbildraum VI 5 - 7 „Nördliche Mirower Seenkette“ eine sehr hohe Bewertung zu. Die Fläche ist eine Lücke in der Bebauung des Stadtrandes von Mirow entlang der B 198. Es besteht eine durch die Höhenlage begünstigte Sichtbeziehung zum Mirower See aber keine Wechselbeziehungen zur Landschaft. Diese wird durch die B198 und die vorhandene Bebauung unterbunden. Das Plangebiet befindet in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume. Die geplante Bebauung soll eine Lücke im Stadtrand komplettieren. Eine Beeinträchtigung des

Landschaftsbildes erfolgt nicht. Im Bereich des o. g. Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

Das Plangebiet hat mit 0,4 ha eine Größe von unter 2 ha zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung und gilt, aufgrund der Nachverdichtung von Siedlungsflächen, als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Aufgrund dessen werden die mit der Planung im Zusammenhang stehenden Eingriffe im Verfahren so behandelt, als wären diese „vor der planerischen Entscheidung vorgenommen worden“.

So gelten alle möglichen Auswirkungen des B- Planes, wie Flächenversiegelung, Flächenbeanspruchung, Bodenverdichtung, Lärm, Licht, Erschütterungen und Änderungen des Landschaftsbildes als bereits erfolgt und nicht durch das Vorhaben verursacht. Kompensationsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung sind somit nicht erforderlich.

#### Quellen:

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Ausfertigungsdatum: 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in Kraft seit: 1.3.2010, Stand: 01.09.2013 aufgrund des Gesetzes vom 06.06.2013 (BGBl. I S. 1482),
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 1, 3, 5 geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395),
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV): Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258 (896)), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542),
- EU-Vogelschutzrichtlinie: Richtlinie 209/147/EG des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Amtsblatt L 20, S. 7, 26.01.2010, kodifizierte Fassung),
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006 (Amtsblatt L 363, S. 368, 20.12.2006),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749),
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759, 765),
- Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998 (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3180),

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- LINFOS light, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt M-V,
- Hinweise zur Eingriffsregelung, korrigierte Fassung Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999 / Heft 3,
- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2010) - Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V,

Mirow, den 27.05.2014



Bürgermeister  
(Unterschrift, Siegel)