

**Stadt Mirow – Landkreis Mecklenburg Strelitz**  
**Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Fleeth Nord**  
(nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB)

**BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG**  
(gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB)

**Inhaltsverzeichnis**

- 1.0 Vorbemerkungen / Rechtsgrundlagen**
- 2.0 Lage / Beschaffenheit des Plangebietes und angrenzender Bereiche**
- 3.0 Ausgrenzung des Geltungsbereiches / Planfestsetzungen**
- 4.0 Erschließung**
- 5.0 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Erarbeitet im Auftrag und im Einvernehmen mit der Stadt Mirow / Amt Meckl. Kleinseenplatte



**A&S GmbH Neubrandenburg**  
architekten . stadtplaner . beratende ingenieure  
August-Milarch-Straße 1  
17033 Neubrandenburg

Bearbeiter: Dipl.-Ing. R.Nietiedt  
Architektin für Stadtplanung

Dipl.-Ing. U.Schürmann  
Landschaftsarchitektin

Neubrandenburg, 22.09.2009

## 1.0 VORBEMERKUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

Die Stadt Mirow hat am 26.05.2009 den Beschluss über die Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für das Gebiet Fleeth Nord gefasst. Bis in Höhe der letzten vorhandenen Bebauung südlich der Straße am Ortsausgang Richtung Fleether Mühle sollen bauliche Entwicklungen in Form einer Abrundung und Ergänzung auf der nördlichen Straßenseite möglich sein. Durch den Eigentümer der Flächen sind Bebauungsabsichten angezeigt worden. Zur Herstellung von Baurecht bedarf es der Aufstellung einer Satzung. Mit der Satzung soll der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Fleeth im Norden in seinen Abgrenzungen festgelegt werden.

Rechtsgrundlage für die Erarbeitung der Satzung ist das Baugesetzbuch (BauGB).

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB kann die Gemeinde die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen und einzelne Außenbereichsflächen einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind und die Erschließung gesichert ist.

Das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 ist durch Artikel 1 des EuroparechtsanpassungsGBau (EAGBau) vom 24.09.04 geändert worden. Satzungen nach § 34 BauGB sind danach von der Pflicht zur förmlichen Durchführung einer Umweltprüfung ausgenommen worden. Die Satzung muss gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB jedoch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

Nach Nr. 2 und Nr. 3 des selbigen Paragraphen ist weiterhin Voraussetzung, dass

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Insbesondere zu berücksichtigen sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Nach § 1 a BauGB sind bei Eingriffen in Natur und Landschaft Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nachzuweisen. Aufgabe der zu planenden Gemeinde ist, die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten und über Vermeidung, Ausgleich und Ersatzmaßnahmen abwägend zu entscheiden. Im Benehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde sind in der Ergänzungssatzung entsprechende Festsetzungen zu treffen. Nicht der Eingriffsregelung unterfallen Grundstücke, die bisher schon nach § 34 Abs.1 und 2 BauGB bebaut werden konnten.

## 2.0 LAGE / BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES UND ANGRENZENDER BEREICHE

Das Stadtgebiet Mirow wurde 2004 um das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Diemitz erweitert. Fleeth, ehemals zur Gemeinde Diemitz gehörend, ist heute ein Ortsteil der Stadt Mirow und liegt südlich von Mirow am Vilzsee.

Das Stadtgebiet Mirow grenzt im Süden an das Land Brandenburg.

Die Stadt Mirow hat in den Jahren 2007 – 2009 ihren Flächennutzungsplan in Teilbereichen geändert und um die Darstellungen für das neu hinzu gekommenen Gebiet ergänzt.

Der Flächennutzungsplan ist am 21.03.2009 wirksam geworden.

Fleeth ist über die Kreisstraßen MST 5 (von Peetsch über die Fleether Mühle) und über die MST 4 (von Schwarz über Diemitz / Fleether Mühle) verkehrlich erschlossen. Die Ortslage erstreckt sich parallel zum Lauf der Oberbeck und wird heute sehr stark von der touristischen Nutzung mit geprägt. Im Flächennutzungsplan wurde den beidseitig der Dorfstraße liegenden Flächen Wohnbauflächendarstellungen zugeordnet. Vom Charakter her ist Fleeth ein „Besonderes Wohngebiet“ (Besonderheit: Wohngebiet mit ausgeprägter touristischer Nutzung). Die ausschließlich der Erholungsnutzung dienenden Flächen sind im Flächennutzungsplan als Sondergebiet in der jeweiligen Zweckbestimmung dargestellt.

Die Bebauungsgrenzen am Ortsausgang Richtung Fleether Mühle werden gegenwärtig durch die Wohnbebauung Pappelallee Nr. 1 auf dem Flurstück 113/1 bestimmt; die Grenze nördlich der Pappelallee bildet die Wohnbebauung Nr. 20 auf dem Flurstück 119/1.

Nördlich der Pappelallee befindet sich in Höhe der Bebauung Nr. 1 das Abwasserpumpwerk (FS 118/11). Die Flächen zwischen der Bebauung Nr. 20 und dem Pumpwerk (FS 118/10) sind unbebaut und dem Außenbereich zuzuordnen. Sie sollen mit der Satzung dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet werden. Im Flächennutzungsplan sind diese Flächen den Darstellungen über Wohnbauflächen mit zugeordnet worden. Nordwestlich und westlich angrenzend zum Plangebiet befinden sich Waldflächen. Sie liegen in ausreichenden Abständen zur Ergänzungsfläche.

Das Plangebiet wird von Leitungen und Anlagen der Telekom und der e.on edis AG berührt. Auf dem FS 118/10 verläuft eine Trinkwasserleitung DN 80 AZ sowie eine Abwasserdruckrohrleitung PE 110 des Wasserzweckverbandes Strelitz. Der Verlauf der Leitungen ist in die Planzeichnung übernommen worden. Zwischen den vorhandenen Leitungen und geplanter Bauungen sind 5 m Mindestabstände einzuhalten; die Zufahrt zum Abwasserpumpwerk ist zu gewährleisten.

Bei den weiteren Bauvorbereitungen sind folgende Hinweise des Versorgungsunternehmens zu beachten (siehe auch Stellungnahme Stadtwerke Neustrelitz / Wasserzweckverband Strelitz vom 18.05.2009 in der Verfahrensakte zur Satzung):

*Die Lage und Verlegungstiefen in den übergebenen Bestandsplänen sind unverbindlich. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend gradlinig und auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus darf auf Grund von Erdbewegungen auf die das Versorgungsunternehmen keinen Einfluss hat, auf eine Angabe zur Überdeckung nicht vertraut werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung o.a.) festzustellen. Die abgegebenen Pläne geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer aktuelle Pläne vor Ort vorliegen. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen des Versorgungsunternehmens, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus dem Plan ist nicht zulässig. Außer Betrieb befindliche Leitungen sind in den Plänen nicht dargestellt, können u.U. in der Örtlichkeit vorhanden sein.*

Nach den Aussagen des Flächennutzungsplanes sind im Geltungsbereich der Satzung keine Bodendenkmale bekannt; Baudenkmale sind nicht erfasst. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Satzungsgebiet keine Altlasten und Altlastverdachtsflächen bekannt. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten andere Tatsachen bekannt werden, sind die zuständigen Behörden umgehend zu informieren.

Die südlich der Pappelallee liegenden bebauten Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet „Neustrelitzer Kleinseenplatte“. Das Satzungsgebiet liegt somit außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Ca. 800 m östlich der Ortslage befindet sich das FFH – Gebiet „Kleinseenlandschaft zwischen Mirow und Wustrow“. Das FFH – Gebiet liegt in ausreichender Entfernung zum Satzungsgebiet.

Im Plangebiet befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Vermessungs- und Katastergesetz, §7).

Die Festpunkte sind in der Örtlichkeit gekennzeichnet und dürfen nicht in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Die Hinweise des Landesamtes für innere Verwaltung M-V sowie das Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte sind zu beachten.



### 3.0 AUSGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES / PLANFESTSETZUNGEN

Mit der Satzung sollen die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für den Bereich nördlich der Pappelallee am Ortsausgang Richtung Fleether Mühle (Gebietsbezeichnung: Fleeth Nord) zweifelsfrei festgelegt werden.

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil umfasst das Gebiet, das innerhalb der im Plan zur Satzung eingezeichneten Geltungsbereichslinien liegt. Kartengrundlage ist ein Auszug aus der Flurkarte des Katasteramtes, Landkreis Mecklenburg-Strelitz, Stand: 07.05.2009 im M:1:1000. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden berücksichtigt.

Mit der Satzung werden die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Fleeth im Bereich nördlich der Pappelallee am Ortsausgang nach Fleether Mühle klargestellt und mögliche bauliche Ergänzungen auf dem Flurstück 118/10 berücksichtigt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umwelt-Verträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen wird somit nicht begründet.

Das FFH – Gebiet DE 2743-304 „Kleinseenlandschaft zwischen Mirow und Wustrow“ liegt im Abstand von ca. 800 m zum Satzungsgebiet. Es bestehen somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für den Bereich Fleeth Nord werden mit der Satzung wie folgt bestimmt:

Der nördlich der Pappelallee am Ortsausgang Richtung Fleether Mühle liegende Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Fleeth wird durch die Pappelallee und den Weg (Flurstück 49/6) abgegrenzt. Im Westen / Nordwesten wird die Grenze im 45 m Abstand zur Pappelallee festgesetzt. Im Norden erfolgt die Abgrenzung in Flucht der Abgrenzung der vorhandenen, südlich der Pappelallee liegenden, letzten Bebauung (Flurstücksgrenze zwischen FS 114/3 und 114/2).

Mit der Satzung wird die hintere Bebauungsgrenze im Abstand von 25 m zur Straße (Flurstücksgrenze Verkehrsfläche) vorgegeben. Die Hauptgebäude sollen in Anlehnung an die vorhandenen Bebauungen an der Dorfstraße auf den straßenseitig orientierten Grundstücksflächen angeordnet werden; der vorhandene Leitungsbestand ist dabei zu beachten (siehe Anmerkungen unter Punkt 2.0). Auf den rückwärtigen Flächen bis zur Satzungsgrenze ist der Bau von Nebenanlagen zulässig.

Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften werden nicht für notwendig gehalten; die neue Bebauung hat sich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

#### 4.0 ERSCHLIESSUNG

Fleeth ist an die zentralen Trinkwasserversorgungs- und Abwassernetze der Stadt Mirow angeschlossen. Das anfallende Regenwasser wird über Regenrückhaltebecken in die Vorfluter eingeleitet. Fleeth ist energieseitig und fernmeldetechnisch erschlossen.

Die ergänzenden Bebauungen sind ordnungsgemäß an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze anzuschließen. Die einzelnen Versorgungsunternehmen sind rechtzeitig einzubeziehen; die allgemeinen Hinweise aus den Stellungnahmen zum Entwurf sind zu beachten (siehe im Einzelnen Verfahrensakte).

Insbesondere sind folgende Hinweise des Wasserzweckverbandes Strelitz sind zu beachten:

*Lt. der Wasser- und Abwasseranschlusssatzung des Wasserzweckverbandes Strelitz besteht für die bebaubaren Grundstücke Anschluss- und Benutzungszwang. Die Grundstücke unterliegen der Beitragspflicht. Die für die Berechnung der Beiträge maßgebende Grundstücksfläche wird in der Tiefe durch die Satzungsgrenze bestimmt. Die Beitragspflicht für Trinkwasser und Schmutzwasser entsteht für alle bebauten Grundstücke und für die noch nicht bebauten Grundstücke mit der Herstellung der Hausanschlussleitungen. Von den Bauherren sind die Anschlüsse rechtzeitig beim Wasserzweckverband zu beantragen.*

*Der im Ergänzungsbereich vorhandene Leitungsbestand ist zu beachten; zu den Leitungen sind Mindestabstände von 5 m einzuhalten (siehe auch Punkt 2.0 bzw. Stellungnahme WZV vom 18.05.2009 und 14.07.2009 in der Verfahrensakte zur Satzung).*

#### 5.0 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

##### Ermittlung des Kompensationsbedarfs:

Der Ergänzungsbereich (Teil des Flurstücks 118/10) umfasst eine Fläche von ca. 3395 m<sup>2</sup>.

Die ehemalige Ackerfläche wird als private Grünfläche genutzt. Die Spontanvegetation aus Gräsern und Kräutern wird hin und wieder gemäht. Am Rand und zur Gliederung wurden junge Gehölze wie Schlehen, Ölweiden, Eiben, Fichten und Obstbäume angepflanzt.

Bei einer Grundflächenzahl von 0,2 kann insgesamt eine Fläche von max. 679 m<sup>2</sup> versiegelt werden (Totalverlust). Eine Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust ist nicht zu verzeichnen, da die versiegelten Flächen weiterhin als Garten genutzt werden und sich ihr Biotopwert nicht verändert.

**Tabelle 1: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)**

Nr.	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationserfordernis+Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
13.10.2	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	679	1	(1,5+0,5)x0,75=1,5	1019
<b>Kompensationsflächenbedarf aus Versiegelung</b>					<b>1019</b>

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist auf dem Flurstück 118/10 eine Fläche von 340 m<sup>2</sup> mit standortgerechten einheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Stück /2 m<sup>2</sup>. Als Pflanzqualität werden leichte Sträucher festgesetzt. Die Lage der Gehölzpflanzungen wird nicht vorgegeben, da weiterhin das gesamte Flurstück 118/10 und nicht nur die unbebauten Teile der Ergänzungsfläche als private Grünfläche genutzt werden soll.

Aus folgenden Arten ist auszuwählen:

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Rotblättrige Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Bebauung folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Die anzupflanzenden Gehölze sind im Falle ihres Eingehens nachzupflanzen.

**Tabelle 2: Geplante Maßnahmen für die Kompensation**

Nr.	Kompensationsmaßnahme	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent
1	Anpflanzen von Gehölzen	340	2	3	1	1020
<b>Gesamtumfang der Kompensation</b>						<b>1020</b>

#### Bilanzierung

Die Gegenüberstellung vom Kompensationsflächenäquivalent Bedarf = 1019 und dem Flächenäquivalent der Kompensation = 1020 zeigt, dass der Biotopwert nach der Maßnahme dem Biotopwert vor der Maßnahme entspricht. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die festgesetzten Maßnahmen somit ausgeglichen.