



STADT MIROW

Landkreis Mecklenburg-Strelitz



**Satzung
der Stadt Mirow
über die Festlegung und Abrundung des
im Zusammenhang bebauten
Ortsteiles Peetsch**

Dipl.-Ing. R. Ludwig
- Stadt- und Regionalplaner -
Kanalstraße 12 - 26135 Oldenburg

Erläuterungen für die Satzung der Stadt Mirow über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Peetsch gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG

1. ALLGEMEINES

Die Stadt Mirow erstellt eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB, die für den o.g. Ortsteil die Grenzen des Innenbereiches gegenüber dem Außenbereich festsetzt und durch Abrundung Außenbereichsflächen 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.

Durch die Nähe zur Stadt Mirow (Unterzentrum) und durch die hervorragende landschaftliche Einbettung ist der Ortsteil Peetsch als Wohnstandort interessant. Es liegen bereits mehrere Bauanträge von Bauwilligen aus der Ortschaft Peetsch und darüber hinaus aus dem Amtsbezirk Mirow vor. Um die Nachfrage nach baureifen Grundstücken befriedigen zu können, hat die Stadtvertretung der Stadt Mirow diese Satzung aufgestellt.

2. LAGE IM RAUM

Der Ortsteil Peetsch liegt ca. 3 km südöstlich von der Stadt Mirow entfernt und wird über die Kreisstraße Nr. 5 an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen (siehe Übersichtsplan M. 1:100.000)

Die örtliche Erschließung von Peetsch erfolgt über die Dorfstraße.

3. BESTAND

Die Ortschaft Peetsch stellt sich als ein allmählich gewachsenes Straßendorf dar, das 1270 das erste Mal erwähnt wurde. Die Bebauung der Ortschaft stammt überwiegend aus dem 19. Jahrhundert.

Trotz des kargen Bodens war Peetsch stets durch bäuerliche Wirtschaften geprägt. Dieser dörfliche Charakter ist bis heute erhalten.

Peetsch hat zur Zeit ca. 180 Einwohner.

Die Bebauung erstreckt sich vorwiegend entlang der Dorfstraße ohne nennenswerte Nebenwege, außer der Einmündung der Straße nach Mirow (Kreisstraße Nr. 5).

Die alte Bausubstanz ist eingeschossig, vereinzelt mit einem Drempelgeschoß, gemauert oder verputzt mit Steildächern. Trauf- und Giebelstellung wechseln, wobei die traufständigen Gebäude in der Ortslage überwiegen.

In der Ortschaft ist eine Vielzahl von Bäumen, z.T. als erhaltenswerte Einzelbäume, z.T. als Straßenbegleitgrün mit dorfbildprägendem Charakter, vorhanden. Die an der Dorfstraße stehenden Linden und Kastanien sind Bestandteile einer nach § 4 LNatSchG M-V geschützten Allee bzw. Baumreihe. Der Bestand ist zu erhalten und vor Beschädigungen zu bewahren.

4. ABGRENZUNG

Der Innenbereich des Ortsteiles Peetsch nach § 34 Abs. 1 BauGB ist durch die baulichen Strukturen eindeutig abgegrenzt (siehe Planzeichnung schraffierter Bereich). Darüber hinaus wurden einzelne Außenbereichsgrundstücke und Außenbereichsflächen am Ortsrand gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in V.m. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG in den Innenbereich mit einbezogen.

Ziel der Stadt Mirow ist es, in diesen Bereichen für potentiell erschlossenes Bauland kurzfristig Baurecht zu schaffen. Alle Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden.

Für die einbezogenen Flächen trifft entsprechend § 4 Abs. 2a Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB-MaßnahmenG zu, daß sie

- 1. durch eine überwiegende Wohnnutzung des angrenzenden Bereiches geprägt sind und*
- 2. die Einbeziehung ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben erfolgt.*

Die Einbeziehung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Aufgrund der gegebenen baulichen Situation und dem Mangel an Wohnraum in der Ortslage von Peetsch soll über diese Satzung die Möglichkeit eröffnet werden, Wohnzwecken dienende Vorhaben verwirklichen zu können. Gleichzeitig werden im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Voraussetzungen für eine gewisse Eigenentwicklung der Ortslage Peetsch getroffen. Die Vorhaben müssen sich allerdings an die vorhandenen Gebäude im Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen anpassen, damit städtebaulich die Homogenität dieser Bereiche erhalten bleibt. Um dieses zu gewährleisten, wurden für die einbezogenen Außenbereichsflächen einzelne planungsrechtliche Festsetzungen entsprechend § 9 Abs. 1 BauGB getroffen.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 (nur Wohngebäude zulässig) wird dem § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG entsprochen.

Die weiteren ergänzenden Festsetzungen für die einbezogenen Außenbereichsflächen - Baugrenzen, Eingeschossigkeit, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig - garantieren eine ausreichende Anpassung an die angrenzende Wohnbebauung.

Für Lückenschließungen im Innenbereich gilt § 34 Abs. 1 BauGB, wonach ein Vorhaben u.a. zulässig ist, wenn es sich in Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT (Eingriffsregelung)

Infolge der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich sind Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten.

Gemäß § 8a BNatSchG besteht daher die Verpflichtung (auch für Abrundungssatzungen) die Elemente der Eingriffsregelung (Vermeidungsgebot und Ausgleichs-/Ersatzpflicht) zu berücksichtigen. Dieser Verpflichtung ist die Stadt Mirow durch die Festsetzung verschiedener Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen dieser Satzung nachgekommen.

Bei den einbezogenen Außenbereichsflächen, die durch diese Satzung Veränderungen unterworfen sind, handelt es sich

- 1. um intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen (Bereich beidseitig der Straße nach Fleet) zu einer Größe von ca. 13.500 m². Durch den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und durch hohe Düngeabgaben können nur noch wenige Pflanzenarten auf den Intensiväckern aufleben. Diese Ackerflächen sind daher aus ökologischer Sicht nur von einer geringen Wertigkeit.*
- 2. um eine mit einer abgängigen Lagerhalle bestandenen unbefestigte Hoffläche (westlich der Kreisstraße 5 nach Mirow) zu einer Größe von ca. 6.500 m², die teilweise zum Abstellen von Fahrzeugen und Gerätschaften genutzt wird. Diese Fläche ist ebenfalls aus ökologischer Sicht nur von geringer Wertigkeit.*
- 3. um einen Hausgarten mit artenarmem Scherrasen (östlicher Bereich, Flurstück 70 und 71) zu einer Größe von ca. 1.500 m².*

Aus Sicht der Natur- und Landschaftspflege sind diese o.g. Flächen (Gesamtfläche von ca. 2,15 ha) von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft und daher als „wenig empfindlich“ zu bewerten und der Eingriff daher durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen ausgleichbar.

Durch die Ausweisung von Bauflächen, wird aber eine Veränderung der derzeitigen ökologischen Situation erfolgen.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind dann unzulässig, wenn nach Abwägung aller Anforderungen untereinander die Belange des Naturschutzes vorgehen. Mit der Aufstellung dieser Satzung soll die Voraussetzung geschaffen werden, den dringenden Wohnraumbedarf in der Ortschaft Peetsch zu decken.

Die einbezogenen Außenbereichsflächen werden als geeigneter Standort dafür angesehen, da an bereits bestehende Bebauung angeschlossen wird, so daß keine neue „Insellage“ in der freien Landschaft entsteht. Gemäß Bestandsaufnahme sind von der Umnutzung „weniger empfindliche Bereiche“ betroffen, so daß insgesamt die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Bebauung zu rechtfertigen sind. Auch die Tatsache, daß die zerstörten Werte und Funktionen durch entsprechende Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen wiederhergestellt werden können, macht den Eingriff insgesamt verträglich.

Vorgesehen sind folgende Maßnahmen:

- 1. Erhalt des ortsbildprägenden Baumbestandes im öffentlichen Verkehrsraum;**
- 2. Pflanzen von mindestens 3 heimischen Laubbäumen auf den jeweiligen Neubaugrundstücken (bei 20 angestrebten Wohneinheiten ca. 60 Einzelbäume);**
- 3. Anlegen einer einseitigen Baumreihe entlang der Wegeverbindung zum Schulzen-See (ca. 25 Einzelbäume);**
- 4. Anlegen einer Streuobstwiese auf dem Flurstück 45 zu einer Größe von ca. 2.200 m²;**
- 5. Anlegen von 5 m breiten Heckenpflanzungen zur Eingrünung der einbezogenen Außenbereichsflächen zu einer Größe von ca. 2.900 m²;**
- 6. Eingrünung des Sportplatzes mit heimischen Gehölzen zu einer Größe von ca. 1.600 m².**

Bei einem zu erwartenden Versiegelungsgrad der inanspruchgenommenen Außenbereichsflächen von 30 % durch Bebauung und Zuwegungen etc. ergibt sich eine versiegelte Fläche von insgesamt ca. 6.500 m².

Durch die hier festgesetzten Maßnahmen in einer Größenordnung von insgesamt ca. 6.700 m² zuzüglich der Einzelbaumpflanzungen auf den Grundstücken (ca. 60 Stück) und entlang der Wegeverbindung zum Schulzen-See (ca. 25 Stück) ist die Stadt Mirow der Ansicht, daß bei der Realisierung der Satzung die Belange von Natur und Landschaft und die Notwendigkeit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen ausreichend aufeinander abgestimmt sind und der Eingriff in Natur und Landschaft durch die festgesetzten Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen zulässig ist.

Das Landschaftsbild ändert sich insofern, als die vorhandenen Freiflächen durch eine Wohnbebauung ersetzt werden. Da es sich dabei aber um eine Arrondierung

idelt und außerdem Maßnahmen festgesetzt werden (Bepflanzungen), die landschaftsästhetisch wirksam sind, können die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ebenfalls kompensiert werden.

6. BELANGE DER DENKMALPFLEGE

6.1 Bodendenkmale

Im Plangebiet der Satzung sind keine Bodendenkmale bekannt. Wenn aber 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 unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der 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 Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

6.2 Baudenkmale

Die lt. Denkmalliste der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz im Bereich der Satzung vorhandenen und nachfolgend aufgeführten Denkmale wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

- Dorfstraße 15, Wohnhaus mit Scheune
- Dorfstraße 30, Wohnhaus
- Kriegerdenkmal 1914/1918

7. VER- UND ENTSORGUNG

Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt durch die EMO (Energieversorgung Müritz-Oderhaff Aktiengesellschaft). Das vorhandene Netz kann bzw. wird dem Bedarf entsprechend erweitert.

Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die Deutsche TELEKOM AG, Direktion Rostock, 17037 Neubrandenburg. Das vorhandene Netz kann bzw. wird dem Bedarf entsprechend erweitert.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Stadtwerke Neustrelitz GmbH sichergestellt. Die Ortslage Peetsch ist an die Wasserfassung Mirow angeschlossen und somit wasserversorgungsseitig erschlossen. Das vorhandene Netz kann bzw. wird nach Bedarf entsprechend erweitert. Bauliche Erweiterungen sind jedoch dem Versorgungsträger rechtzeitig mitzuteilen.

Das Satzungsgebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Abwasserbeseitigung

Mit Fertigstellung des Schmutzwasserkanales, des Pumpwerkes und der Druckleitung von Peetsch zur Kläranlage Mirow am 13.06.1995, wird die Abwasserbeseitigung der Ortslage Peetsch sichergestellt.

Das auf den Grundstücken anfallende Schmutzwasser kann abgeleitet und auf der Kläranlage behandelt werden.

Oberflächenentwässerung

Die Beseitigung des Oberflächenwassers von den Grundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt aufgrund der geeigneten Bodenverhältnisse durch Versickerung.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Mecklenburg-Strelitz bzw. dessen Auftragnehmer.

- Hinweis:**
1. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, daß der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer Wiederverwertung zugeführt wird, so daß kein Bodenaushub zu Abfall wird.
 2. Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, daß sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann.

Altablagerungen

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand befinden sich im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen/Altstandorte bzw. Altlastenverdachtsflächen i.S.d. § 22 AbfAlG M-V.

Wenn dem Planungsträger gegenteilige Tatsachen bekannt sein oder im Zuge der weiteren Planungsarbeiten bzw. im Rahmen der Bautätigkeit bekannt werden, ist im Hinblick auf die Forderungen des § 1(5) BauGB und des § 23 AbfAIG M-V unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz - Umweltamt - zu benachrichtigen, damit ggf. erforderliche Maßnahmen eingeleitet bzw. festgesetzt werden können.

Mirow, den 13.02.1997



.....
Bürgermeister

Die Satzung wurde im Auftrage der Stadt Mirow ausgearbeitet von

Dipl.-Ing. R. Ludwig
- Stadt- und Regionalplaner -
Kanalstraße 12, 26135 Oldenburg