

# STADT MIROW

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

## Satzung über die 6. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr.10/92 „Retzower Straße“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

### Begründung zur Satzung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

(mit Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange)



#### Auftraggeber:

Stadt Mirow über  
Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte  
R.-Breitscheid-Str. 24, 17252 Mirow

#### Auftragnehmer:



A & S GmbH Neubrandenburg  
architekten . stadtplaner . ingenieure  
August – Milarch – Straße 1  
17033 Neubrandenburg

☎ 0395 – 581 020  
☎ 0395 – 581 0215  
✉ [architekt@as-neubrandenburg.de](mailto:architekt@as-neubrandenburg.de)  
🌐 [www.as-neubrandenburg.de](http://www.as-neubrandenburg.de)

#### Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Rosemarie Nietiedt  
Architektin für Stadtplanung  
  
M.Sc. Felix Milbrandt  
Landschaftsarchitektur und Umweltplanung

#### Planungsstand

**Entwurf Februar 2018**



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Aufstellungsbeschluss, Ausgangsbedingungen .....</b>	<b>3</b>
1.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation / Aufstellungsbeschluss .....	3
1.2 Änderung der Ausgangslage / Umgang mit den Wohnbauflächen .....	4
1.3 Geltungsbereich der 6. Änderung und Teilaufhebung .....	6
1.4 Planungsgrundlagen .....	6
1.5 Lage im Raum, Bestandssituation.....	9
<b>2. Inhalt der 6. Änderung und Teilaufhebung .....</b>	<b>10</b>
2.1 Städtebauliches Konzept .....	10
2.2 Teilaufhebung des Bebauungsplanes .....	12
2.3 6. Änderung des Bebauungsplanes .....	12
2.4 Hinweis .....	18
<b>3. Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes.....</b>	<b>18</b>

## 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, AUSGANGSBEDINGUNGEN

### 1.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation / Aufstellungsbeschluss

Aufgrund starker Nachfragen nach Wohngrundstücken in den 90iger Jahren hat die Stadt Mirow den Bebauungsplan Nr. 10/92 „Retzower Straße“ aufgestellt. Planungsziel war die Schaffung von Baurecht für die Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern an der Retzower Straße. Durch die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in der Retzower Straße waren in diesem Stadtbereich die Voraussetzungen gegeben, um eine schnelle Bereitstellung von Bauplätzen zu ermöglichen. Ferner war beabsichtigt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine städtebauliche Ordnung und Wohnumfeldverbesserung durch entsprechende Festsetzungen und Nutzungszuweisungen herzustellen.

Der Bebauungsplan Nr.10/92 „Retzower Straße“ ist am 11.03.1999 in Kraft getreten; er umfasst den am nordwestlichen Ortsrand liegenden Siedlungsbereich der Ortslage Mirow (auch Mirow Dorf genannt) mit einer Fläche von ca. 22,5 ha.

Der Siedlungsbereich erstreckt sich entlang des Westufers des Mirower Sees und umfasst die beidseitig an der Retzower Straße (B 198) liegenden bebauten Flächen. Im Norden wurden Teilflächen (einzelne Höfe) nicht in den Geltungsbereich mit einbezogen. Im Süden bildet der Mühlendamm die Grenze des B-Plangebietes. Die an der Retzower Straße liegenden Flächen wurden für Entwicklungen in der Mischnutzungen vorgesehen und die rückwärtigen Flächen für Entwicklungen von Allgemeinen Wohngebieten.

Am Mirower See sind im Abstand von 30m Entwicklungen von Grünflächen festgesetzt.

Der Bebauungsplan wurde in Teilflächen bereits mehrfach geändert.

1. Mit der 1. Änderung wurde der Bebauungsplan in zwei Teilflächen geändert. Eine Teilfläche umfasst im rechtskräftigen B-Plan festgesetzte Grünflächen sowie öffentliche Parkflächen östlich der Retzower Straße im Nordosten des B-Plangebietes; die Flächen wurden als Mischgebiet neu überplant. Die zweite Teilfläche umfasste den Bereich des Verbrauchermarktes westlich der Retzower Straße im Süden des B-Plangebietes. In diesem Bereich war im Zusammenhang mit einer geplanten Erweiterung des Verbrauchermarktes ein Planungsfehler zu heilen und das in Nachbarschaft liegende WA-Gebiet zugunsten des Mischgebietes zu verkleinern.  
Die 1. Änderung des B-Planes ist am 18.09.2004 in Kraft getreten.
2. Mit der 2. Änderung wurden die Festsetzungen im Norden des Plangebietes östlich der Retzower Straße geändert. Im Zusammenhang mit der Umsetzung der geplanten Bauungen war eine Umverlegung der Planstraße A nach Norden erforderlich und in diesem Zusammenhang wurden im Norden angrenzende Flächen in den Geltungsbereich mit einbezogen und als WA- und MI-Gebiet überplant.  
Die 2. Änderung des B-Planes ist am 15.07.2006 in Kraft getreten.
3. Mit der 3. Änderung wurde Baurecht geschaffen für einen Hafen im Norden des B-Plangebietes. Im Zusammenhang mit der Umsetzung des durch die 2. Änderung geschaffenen Baurechts für ein neues Wohngebiet wurde der Bau eines Hafenbeckens

mit vorgesehen, damit der Verkauf in wirtschaftlich auskömmlicher Höhe und in angemessener Zeit erfolgen kann. Das Hafenbecken wurde ins Land gebaut, der Eingriff im Bereich von Schilf und Gehölze am Ufer war auszugleichen. Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst das Gebiet der 2. Änderung. Am Ufer wurde neu der Hafen mit ausgewiesen; im Plangebiet wurden die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Die 3. Änderung des B-Planes ist am 12.05.2007 in Kraft getreten.

4. Mit der 4. Änderung wurden Teilflächen im Süden des B-Plangebietes östlich der Retzower Straße neu überplant. Entsprechend des Gesetzes des Landes M-V zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 dürfen bauliche Anlagen nunmehr im Abstand von 50m zum Gewässer errichtet werden. Für den im Geltungsbereich der 4. Änderung liegenden bebauten Ortsbereich wurden die überbaubaren Flächen angepasst und in östliche Richtung erweitert; die Bebauungsgrenzen des vorhandenen Mischgebietes wurden verschoben und neu festgesetzt.

Die 4. Änderung des B-Planes ist am 15.03.2014 in Kraft getreten.

5. Mit der 5. Änderung wurde eine weitere Nachverdichtung östlich der Retzower Straße geplant. Durch Reduzierung des Gewässerschutzstreifens wurde eine tiefer liegende Bebauung nördlich der Planstraße C möglich. Mit der 1. Änderung wurden die an der Retzower Straße liegenden Flächen bereits als MI überplant und mit der 5. Änderung werden nunmehr die angrenzenden Grünflächen in zweiter Reihe als Bauflächen überplant. Die 5. Änderung umfasst somit eine mit MI-Festsetzungen überplante Teilfläche der 1. Änderung und die daran angrenzenden, in der rechtskräftigen Satzung als Grünflächen festgesetzten Teilflächen.

Mit der 5. Änderung erfolgen Festsetzungen als MI- und WA-Gebiet.

Die 5. Änderung des B-Planes ist am 21.06.2014 in Kraft getreten.

Am 04.04.2017 hat die Stadtvertretung beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr.10/92 „Retzower Straße“ in einem 6. Verfahren geändert werden soll. Als Planungsziel wurde die Neuüberplanung des Gebietes unter Berücksichtigung der 5 Änderungen sowie die Teilaufhebung von Bauflächen am westlichen Rand des Plangebietes formuliert.

## **1.2 Änderung der Ausgangslage / Umgang mit den Wohnbauflächen**

Mit Beginn der Ausarbeitung der Planunterlagen und nach nochmaliger Prüfung der Inhalte und Festsetzungen der vorliegenden bestandskräftigen Satzungen (B-Plan Nr.10/92 und die 5 Änderungen) wurde festgestellt, dass das mit Aufstellungsbeschluss formulierte Planungsziel nur schwer umsetzbar ist.

Die 5 Änderungen des Bebauungsplanes wurden auf eigenständige Vermessungsunterlagen (unterschiedliche Kartengrundlagen) und auf Kosten der jeweiligen Vorhabenträger erstellt. Außerdem kamen unterschiedliche Verfahren zur Aufstellung der Bauleitpläne (Verfahren nach § 13 bzw. § 13a BauGB) zur Anwendung. Eine Neuüberplanung des Gebietes ist nur auf der Grundlage einer aktuellen Vermessung möglich und diese liegt nicht vor. Weiterhin sind

bei einer Neuüberplanung die Umsetzungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu prüfen, was schwierig ist und nur mit hohen Aufwendungen gelingen kann.

Die weitere Bearbeitung wurde deshalb am 19.10.2017 im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zwischen Vertretern des Amtes Mecklenburgische Kleinseenplatte, des Landkreises MSE und dem beauftragten Planungsbüro beraten.

Im Ergebnis der Beratung wurde festgestellt, dass eine Übertragung der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der 5 Änderungen in die vorliegende aktuelle Katasterkarte nicht möglich ist. Bei den vorliegenden fünf Änderungen handelt es sich um eigenständige Planungen, für die die Notwendigkeit einer Neuüberplanung zwingend auch nicht besteht.

Regelungsbedarf besteht lediglich im Bereich westlich der Retzower Straße.

Die Stadt Mirow hat sich in den vergangenen Jahren mit der weiteren Wohnentwicklung auseinandergesetzt und auf der Grundlage einer Analyse und Bewertung der Angebots- und Nachfrage im Jahr 2016 ein Handlungskonzept zum weiteren Umgang mit den in den 90iger Jahren durch die aufgestellten B-Plänen „Birkenstraße“, „Am Kanal“ und „Retzower Straße“ geschaffenen Baurechten für Wohnen erarbeitet. Die Entwicklungsziele für diese Gebiete wurden geändert. Auf Teilflächen sollen die Baurechte für Entwicklungen in der Wohnnutzung wieder zurück genommen werden, da die ausgewiesenen Flächenvorhaltungen für Wohnen heute nicht mehr begründbar sind und die mit den Bebauungsplänen geschaffenen Baurechte den Bedarf übersteigen.

Die Stadt Mirow hat beschlossen, dass die Bebauungspläne zu überarbeiten sind.

Durch die Zurücknahme von Bauflächen sollen gleichzeitig Möglichkeiten für die Ausweisung neuer Bauflächen, die dem Bedarf Bauwilliger entsprechen, geschaffen werden können. Die Aufhebungsflächen im B-Plangebiet „Retzower Straße“ wurden im westlich der Retzower Straße liegenden Teil des Plangebietes ausgewiesen.

Mit Entwurfsbeschluss über die 6. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes hat die Stadt Mirow somit bestimmt, dass die mit Aufstellungsbeschluss formulierte Neuüberplanung des gesamten B-Plangebietes Retzower Straße nicht mehr erfolgen soll und nur das Gebiet westlich der Retzower Straße überplant wird.

Die Änderung des Geltungsbereichs bzw. der Planungsziele wird wie folgt begründet:

Im B-Plangebiet östlich der Retzower Straße sind heute die Planungsziele im Wesentlichen umgesetzt; die Flächen wurden erschlossen und sind mit Ausnahme einzelner Lücken bebaut. Eine Überplanung der Flächen ist hier nicht zwingend erforderlich.

Auf den Flächen westlich der Retzower Straße wurden mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes die Festsetzungen am Standort des Verbrauchermarktes geändert; das WA-Gebiet wurde zugunsten des Mischgebietes verkleinert. Auf den mehrreihig zur Retzower Straße ausgewiesenen Planflächen für Wohnen wurden mit Ausnahme der straßenbegleitenden Bebauung auf dem Flurstück 61/1 Flur 34, Gemarkung Mirow die städtebaulichen Ziele nicht umgesetzt.

Für Bebauungen in 2. und 3. Reihe zur Retzower Straße sind im Gebiet westlich der Retzower Straße Leitungsneuerlegungen und der Bau neuer Erschließungsstraßen erforderlich. Da weder von der Stadt noch von den Eigentümern der Grundstücke der B-Plan umgesetzt wurde, hat die Stadt Mirow die Planungsziele geändert und beschlossen, dass die Baurechte auf den unbebauten Flächen in der 2. und 3. Reihe wieder aufgehoben und nur noch einreihige Bebauungen an der Retzower Straße zugelassen werden sollen.

Durch die Zurücknahme von Bauflächen eröffnen sich für die Stadt Mirow andere städtebauliche Möglichkeiten. So ist u.a. an der Retzower Straße auf dem Flurstück 66/1 eine Bebauung beabsichtigt. Das Flurstück ist im bestandskräftigen Bebauungsplan teilweise mit überplant jedoch nicht dem überbaubaren Bereich zugeordnet worden. Mit der 6. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes sollen die Festsetzungen dahingehend korrigiert werden, dass eine Bebauung auf dem Flurstück 66/1 möglich wird.

### 1.3 Geltungsbereich der 6. Änderung und Teilaufhebung

Mit Beschluss über den Entwurf wird der Geltungsbereich der 6. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr.10/92 „Retzower Straße“ neu festgelegt.

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes umfasst das westlich der Retzower Straße liegende Plangebiet des bestandskräftigen Bebauungsplanes Nr.10/92 „Retzower Straße“ mit einer Fläche von insgesamt ca. 72.860 m<sup>2</sup> (ca. 7,3ha).

Das Plangebiet befindet sich westlich der Retzower Straße, liegt in der Flur 34 und 37 der Gemarkung Mirow und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von vorhandenen Bauungen und Grünflächen (Flurstücke 79, 41/3, 42/1, 44/2 und 45/4 Flur 34)
- im Osten von der Retzower Straße (Flurstück 8/1 Flur 37, Flurstück 40/6 Flur 34)
- im Süden von der Müritz-Havel-Wasserstraße (Flurstück 39/4 Flur 37)
- im Westen von der freien Landschaft mit Gründlowsee (Teilflächen der Flurstücke 61/1, 61/2, 62, 64/2, 65/2, 66/1, 66/2, 67/1, 69/3, 69/4 und 78/3 Flur 34)

Das Plangebiet umfasst im Einzelnen folgende Flurstücke bzw. Teilflächen folgender Flurstücke in der Flur 34 und 37/ Gemarkung Mirow:

Flur 34: Flurstücke 63/3, 63/6, 68/2, 76, 77/1, 78/2, 78/4

Flurstücksteilflächen 61/1, 61/2, 62, 63/5, 64/2, 65/2, 66/1, 66/2, 69/3, 69/4, 78/3

Flur 37: Flurstücke 5, 6/2, 7/2

### 1.4 Planungsgrundlagen

#### Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

*Nach § 13 a BauGB können die Gemeinden einen Bebauungsplan der Innenentwicklung „für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufstellen.*

Mit der 6. Änderung und Teilaufhebung werden die westlich der Retzower Straße liegenden Flächen auf Grund geänderter Planungsziele und notwendiger Anpassungsmaßnahmen neu überplant (andere Maßnahmen der Innenentwicklung).

Die Stadtvertretung hat mit Beschluss über den Entwurf bestimmt, dass die 6. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden soll.

*Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wird von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.*

Der Geltungsbereich der 6. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 7,3 ha. Auf den rückwärtigen Flächen der Grundstücke westlich der Retzower Straße werden die Baurechte in 2. und 3. Reihe wieder zurück genommen. Das Aufhebungsgebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 16.970 m<sup>2</sup> (ca. 1,70 ha).

Auf dem Flurstück 66/1 in der Flur 34/ Gemarkung Mirow erfolgt die Ausweisung eines einzelnen zusätzlichen Bauplatzes (ca. 1.600 m<sup>2</sup> Erweiterung des MI-Gebietes).

Mit der 6. Änderung und Teilaufhebung werden somit überwiegend Bauflächen zurück genommen und insgesamt keine zusätzlichen Flächenversiegelungen ermöglicht. Die Stadtvertretung Mirow hat deshalb beschlossen, dass das Verfahren nach §13a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB durchgeführt wird.

Nach § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Danach wird von der Umweltprüfung nach §2 Abs.4, von dem Umweltbericht nach §2a, von der Angabe nach §3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §6 Abs.5 Satz 3 und §10 Abs.4 abgesehen; §4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13 Abs.2 Nr.1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 abgesehen.

Gemäß § 13a Absatz 2 Nr.4 gelten in den Fällen des Abs.1 Satz 2 Nr.1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind als i.S. des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

*Nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.*

*Nach §13a Abs. 1 Satz 5 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.*

Ausschlussgründe für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB liegen nicht vor.

- Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden durch die 6. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes nicht begründet.
- Das Plangebiet liegt in ausreichenden Abständen zu Natura 2000-Gebieten. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB benannten Schutzgüter.

- Bei der Planung sind Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG nicht zu beachten.

#### Weitere Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)
- die Landesbauordnung (LBauO) M-V

#### Kartengrundlage

Katasterkarte des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Kataster- und Vermessungsamt, Stand: 15.05.2017

#### Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Mirow ist Teil des Neustrelitzer Kleinseenlandes in der Mecklenburgischen Seenplatte und liegt am Südende des Mirower Sees, der über eine Kette von Seen, Flüssen und Kanälen mit der Müritz und über den Mirower Kanal, der Bestandteil der Müritz-Havel-Wasserstraße ist, mit der Havel verbunden ist.

Der Stadt Mirow wurde im Regionalen Raumentwicklungskonzept Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen.

*Grundzentren der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte sollen die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen (Pkt. 3.2.3 (4) RREP MS). Als Nahbereich des Grundzentrums Mirow wurde das heutige Stadtgebiet Mirow und die Gemeinde Schwarz ausgewiesen.*

Mit der 6. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan den geänderten Planungszielen der Stadt angepasst; das Vorhaben ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

#### Flächennutzungsplan

Die Stadt Mirow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die im Geltungsbereich der 6. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr.10/92 liegenden Flächen wurden im Flächennutzungsplan in Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Darstellungen als WA-Gebiet, MI-Gebiet und Grünflächen überplant.

Mit der 6. Änderung und Teilaufhebung werden in Folge notwendiger Anpassungsmaßnahmen die Bauflächendarstellungen westlich der Retzower Straße in 2. und 3. Reihe (WA-Gebiete) zurück genommen. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist somit nicht mehr gegeben.

Das Planverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Danach kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs.2 Nr.2 BauGB).

Durch die 6. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes wird die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung der 6. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes angepasst.

Die Anpassung erfolgt mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Satzung über die 6. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes; in der Bekanntmachung wird auf die Berichtigung des Flächennutzungsplanes hingewiesen.

## 1.5 Lage im Raum, Bestandssituation

Die Stadt Mirow liegt im Süden des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte und des Landes Mecklenburg-Vorpommern an der Grenze zum Land Brandenburg.

Sie ist Teil des Neustrelitzer Kleinseenlandes in der Mecklenburgischen Seenplatte.

Die Stadt liegt am Südende des Mirower Sees und wird von der Bundesstraße B 198, die zum Kernnetz des Landes M-V gehört, geschnitten. Aus Richtung Neustrelitz kommend führt die B 198 direkt durch den zentralen Stadtkern und dann weiter parallel zum Mirower See in Richtung Rechlin / Plau am See (Retzower Straße).

Gemäß RREP MS ist die Bundesstraße B198 im Bereich Mirow eine großräumige Straßenverbindung. Zur Verbesserung der Erreichbarkeit der Planungsregion wurde bereits im Landesraumentwicklungsprogramm als Planungsziel die Anbindung an das Autobahndreieck Wittstock mit Realisierung der Straßenverbindung Mirow-Wittstock festgesetzt. Die Maßnahme zum Aus- und Neubau des Straßennetzes mit großräumiger Bedeutung „B198 / B189 Straßenverbindung Mirow-Wittstock“ ist als Ziel im RREP formuliert.

Im Bundesverkehrswegeplan ist für Mirow die Ortsumgehung geplant.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr.10/92 liegt am Ortsausgang Richtung Rechlin und umfasst einen großen Teil der Flächen der am Westufer des Mirower Sees liegenden Siedlung Mirow Dorf. Das vorrangige gemeindliche Entwicklungsziel Anfang der 90iger Jahre bestand darin, schnell die Voraussetzungen für die Errichtung von neuen Wohn- und Geschäftshäuser zu schaffen. Am Standort „Retzower Straße“ war dies gegeben.

Das Plangebiet war in den 90iger Jahren von lockeren dorfähnlichen Bebauungsstrukturen geprägt. Die attraktive Lage in Nachbarschaft des Sees und die vorhandenen technischen Anlagen zur Ver- und Entsorgung wirkten sich positiv auf die Entwicklung insbesondere im Bereich östlich der Retzower Straße aus. Hier wurden die Strukturen in den vergangenen Jahren durch Wohnungsneubau weiter verdichtet. Dagegen sind die Planflächen westlich der Retzower Straße im Wesentlichen unbebaut geblieben.

Die Stadt Mirow hat in diesem Bereich nunmehr die Planungsziele geändert und entschieden, dass das Plangebiet der 6. Änderung und Teilaufhebung die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.10/92 liegenden Flächen westlich der Retzower Straße umfassen soll.

Die geplanten Entwicklungen von Wohnbauflächen in der 2. und 3. Reihen westlich der Retzower Straße wurden nicht umgesetzt. Entlang der Retzower Straße sind die ländlichen straßenbegleitenden Bebauungsstrukturen mit den dazwischen liegenden landwirtschaftlichen Flächen prägend geblieben. Bebauungen erfolgten lediglich auf dem Flurstück 61/1 und am Standort des Verbrauchermarktes.

Im nördlichen Teil des Plangebietes der 6. Änderung und Teilaufhebung befindet sich ein ehemaliger Friedhof mit Baumbestand und Grabstein, der als Baudenkmal aufgeführt ist. Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein weiteres Baudenkmal, das Wohnhaus Retzower Straße 2. Die Baudenkmale werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich der Verbrauchermarkt. Dieser Bereich wurde im Rahmen der 1. Änderung überplant. Die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet wurde nicht geändert, geändert wurde lediglich in Anpassung an das konkrete Vorhaben (LIDL-Markt) die Ausgrenzung des MI. Zwischen Verbrauchermarkt und Retzower Straße wurden die Stellflächen angeordnet. Am Standort des Verbrauchermarktes befindet sich heute ein KIK-Markt.

Mittig im Geltungsbereich des vorliegenden Bauleitplanes wird das Plangebiet vom Gründlow-See berührt. Die Flächen zwischen See und Straße wurden ehemals gärtnerisch genutzt; im Bebauungsplan erfolgten Festsetzungen als Kleingartenanlage.

Die Gartennutzung wurde aufgegeben, die Flächen werden heute als Grünland genutzt.

Südlich der Fläche verläuft der Verbindungsgraben Mirower See-Gründlow-See.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten des Naturschutzrechts.

Das LSG Müritz-Seenpark liegt nordöstlich/ östlich in Nachbarschaft zum Plangebiet.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Gewässerschutzstreifens des Mirower Sees; das Plangebiet wird vom Gewässerschutzstreifen des Gründlow-Sees und Mirower Kanals berührt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Ausnahmegewilligung durch das StALU erteilt.

Im Plangebiet sind folgende Biotope erfasst (Quelle: Kartenportal LUNG):

- der ehemalige Friedhof als naturnahes Feldgehölz (MST 16615)
- die Uferbereiche um den Gründlow-See als naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder (MST 16602)

Nach gegenwärtigem Planungsstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Im Plangebiet sind keine Altlasten/ Altlastverdachtsflächen bekannt.

## **2. INHALT DER 6. ÄNDERUNG UND TEILAUFBEBUNG**

### **2.1 Städtebauliches Konzept**

Die geplanten Wohnentwicklungen in der 2. und 3. Reihe westlich der Retzower Straße wurden nicht umgesetzt. Voraussetzung für die Errichtung der Bebauungen wäre der Bau neuer Erschließungsstraßen mit Versorgungsanlagen; für die unmittelbar an der Retzower Straße liegenden Grundstücksflächen dagegen ist die Erschließung über die Retzower Straße mit den vorhandenen Versorgungsanlagen gegeben.

Mit dem im Jahr 2016 aufgestellten Handlungskonzept zum weiteren Umgang mit den Wohnbauflächen hat die Stadt Mirow die Entwicklungsziele für die B-Plangebiete Am Kanal, Birkenstraße und Retzower Straße neu formuliert. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.10/92 Retzower Straße sollen die Festsetzungen über Wohnbauflächen auf Teilflächen westlich der Retzower Straße nunmehr wieder zurück genommen werden.

Die Stadt Mirow hat deshalb beschlossen, dass im B-Plangebiet an der Retzower Straße mit der 6. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes die auf den Planflächen in der 2. und 3. Reihe westlich der Retzower Straße vorgesehenen Baurechte für Wohnentwicklungen wieder zurück genommen werden sollen und somit nur noch straßenbegleitende Entwicklungen (einschichtige Bebauungen) möglich sind.

Durch die Zurücknahme von Wohnbauflächen möchte die Stadt Mirow gleichzeitig die Ausweisung von Bauflächen auf anderen Standorten, die dem Bedarf Bauwilliger entsprechen, ermöglichen. Im Bereich der Retzower Straße soll deshalb auf dem Flurstück 66/1 eine Korrektur dahingehend erfolgen, dass auf dem Grundstück eine einzelne Bebauung möglich wird. Durch den Grundstückseigentümer wurde eine Bauabsicht vorgetragen; dem Bedarf soll entsprochen werden.

Mit der 6. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Retzower Straße sollen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes jedoch weiterhin verbindlich bleiben. Durch Aufhebung der Wohnbauflächen in der 2. und 3. Reihe bleiben westlich der Retzower Straße nur die Festsetzungen der MI-Gebiete verbindlich. Das MI ist in seiner Abgrenzung zur Landschaft neu zu bestimmen.

Die Aufstellung der Satzung über die 6. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Retzower Straße“ erfolgt auf der Grundlage der aktuellen Katasterkarte. Die Übertragung der Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt angepasst an die aktuelle Katasterkarte. Geringfügige Abweichungen sind dadurch möglich, Grundzüge der Planung jedoch nicht betroffen.

Für das Plangebiet werden die Festsetzungen angepasst an die aktuellen Gegebenheiten mit geringfügigen Korrekturen bzw. Ergänzungen wie folgt übernommen:

- Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als „Mischgebiet“ wird nicht geändert, neu geregelt wird jedoch die Zulässigkeit einzelner Nutzungen im Gebiet.
- Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden unverändert übernommen.
- In der bestandskräftigen Satzung über den Bebauungsplan sind die Baugrenzen an der Retzower Straße mit 5 m Abständen zur Retzower Straße festgesetzt; vorhandene Bebauungen mit weniger Abstand zur Straße wurden nicht berücksichtigt. Mit der 6. Änderung und Teilaufhebung erfolgt eine Korrektur. Die vorhandenen Bebauungen im Bestand werden berücksichtigt und die Baufelder zusammenhängend ausgewiesen.
- Die Errichtung von Wallanlagen als Abgrenzung zwischen den Gebieten ist nicht mehr erforderlich.
- Die verkehrlichen Erschließung, einschließlich der Regelung zu den einwirkenden Verkehrsgeräuschen, ist anzupassen,
- Die Festsetzungen zum Ausgleich und zu den Gehölzen (Erhaltungs- bzw. Anpflanzgebote) werden weitestgehend berücksichtigt und in die Satzung übernommen. Da als Kartenunterlage keine Vermessung zur Verfügung steht, werden keine verbindlichen Standorte für den Erhalt und das Anpflanzen von Gehölzen vorgegeben; im Bebauungsplan werden entsprechende textliche Regelungen aufgenommen.
- Aufgrund der Aufgabe der gärtnerischen Nutzungen in Nachbarschaft des Gründlow-Sees werden in diesem Bereich die Nutzungen neu geregelt. Die geplanten Bauflächen liegen außerhalb des Gewässerschutzstreifens des Gründlow-Sees.

Die Teilaufhebung und Änderungen des Bebauungsplanes werden in den nachfolgenden Ausführungen im Punkt 2.2 und 2.3 detailliert erläutert.

## 2.2 Teilaufhebung des Bebauungsplanes

Mit der Satzung über die 6. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes werden am westlichen Rand des Plangebietes in 2 Teilflächen die Festsetzungen des Bebauungsplanes über Wohnbauflächen wieder zurück genommen.

Die Aufhebungsflächen werden in der Planzeichnung gekennzeichnet.

### Teilfläche 1

Im bestandskräftigen Bebauungsplan wurden im nördlichen Teil des Plangebietes auf den rückwärtigen Flächen des Flurstücks 76 ein WA-Baufeld und eine Grünfläche in der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ausgewiesen. Auf den unbebauten angrenzenden Flächen bis zum ehemaligen Friedhof auf dem Flurstück 68/2 war eine 2 reihige Bebauung vorgesehen. Die Erschließung der Flächen war über einen Weg (Planstraße B) entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 76 von der Retzower Straße aus geplant.

Mit der 6. Änderung und Teilaufhebung des B-Plane werden die Festsetzungen auf den rückwärtigen Flächen in diesem Bereich aufgehoben. Eine Bebauung soll zukünftig nur noch einreihig zur Retzower Straße zulässig sein.

Die Teilfläche 1 umfasst eine Fläche von ca. 4.950m<sup>2</sup> (ca. 0,50 ha).

### Teilfläche 2

Im bestandskräftigen Bebauungsplan wurden im südlichen Teil des Plangebietes südlich des Verbrauchermarktes 3 reihige Bauungen und ein Spielplatz geplant (betroffene Flurstücke 61/1, 61/2 und 62). An der westlichen Grenze des Verbrauchermarktes ist auf dem Flurstück 63/5 ein einzelnes WA-Baufeld ausgewiesen. Die Erschließung war über den Ausbau neuer Wege (Planstraße D) mit Anbindung an die Retzower Straße vorgesehen.

Mit der 6. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes werden die Festsetzungen auf den rückwärtigen Flächen in diesem Bereich aufgehoben. Eine Bebauung soll zukünftig nur noch einreihig zur Retzower Straße zulässig sein.

Die Teilfläche 2 umfasst eine Fläche von ca. 12.020 m<sup>2</sup> (ca. 1,20 ha).

## 2.3 6. Änderung des Bebauungsplanes

In den nicht von der Aufhebung betroffenen Plangebietsflächen bleiben die Festsetzungen der bestandskräftigen Satzung mit folgenden Korrekturen und Änderungen weiterhin verbindlich:

### Art der baulichen Nutzung:

Durch die Aufhebung der Wohnbauflächen in der 2. und 3. Reihe zur Retzower Straße bleiben im Plangebiet zukünftig nur noch straßenbegleitend „Mischgebiete“ festgesetzt.

Im bestandskräftigen B-Plan wurden für das MI keine Einschränkungen vorgegeben.

Aufgrund der Lage des Gebietes werden aus heutiger Sicht jedoch Einschränkungen für sinnvoll gehalten. Mit der 6. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes wird die Zulässigkeit einzelner Nutzungen im MI wie folgt neu vorgegeben:

- Die nach § 6 Abs.2 Nr. 5 (Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke), Nr.6 (Gartenbaubetriebe), Nr.7 (Tankstellen) und Nr.8 (Vergnügungsstätten) zulässigen Nutzungen sollen nicht mehr Bestand-

teil des Bebauungsplanes werden. Im Zusammenhang mit diesen Nutzungen sind erhöhte Verkehrsbewegungen zu erwarten, die in diesem Siedlungsbereich nicht mehr gewünscht und zugelassen werden sollen. Die Zulässigkeit dieser Nutzungen ist außerdem an anderen Standorten im Stadtgebiet sinnvoller; im Stadtgebiet sind dafür Flächen vorhanden.

- Im Bebauungsplan wird weiterhin festgesetzt, dass auch die ausnahmsweisen Nutzungen gemäß § 6 Abs.3 (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

### Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht geändert.

Die getroffenen Festsetzungen - Geschossigkeit II, Grundflächenzahl GRZ 0,3 und Geschossflächenzahl GFZ 0,6- bleiben weiterhin gültig.

Außerdem wird die textliche Festsetzung 1.3 der bestandskräftigen Satzung, dass die GRZ noch um 30% überschritten werden darf, mit in die Satzung über die 6. Änderung und Teilaufhebung übernommen. Mit der Festsetzung 1.4 des B-Planes wurde die zulässige Sockelhöhe vorgegeben; die Festsetzung 1.4 wird ebenfalls übernommen.

### Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen über die offene Bauweise bleiben verbindlich.

In der bestandskräftigen Satzung sind die Baugrenzen an der Retzower Straße mit 5 m Abständen zur Retzower Straße festgesetzt; die vorhandenen Bebauungen mit weniger Abstand zur Straße auf den Flurstücken 78/2, 77/1, 76, 69/3, 66/2, 7/2 und 6/2 wurden nicht berücksichtigt. Mit der 6. Änderung und Teilaufhebung werden die vorhandenen Bebauungen im Bestand bei der Ausgrenzung des Baufeldes berücksichtigt.

Die Baufelder werden zusammengefasst ausgewiesen.

Im nördlichen Teil des Plangebietes werden die westlichen Flurstücksgrenzen einschließlich der Einhaltung eines 5 m Abstandes zur Flurstücksgrenze berücksichtigt. Nördlich des ehemaligen Friedhofes wird auf dem Flurstück 69/4 ein Baufeld in der Tiefe von 40 m zur straßenseitigen Flurstücksgrenze vorgegeben; zum Straßenflurstück ist ein 5 m Abstand einzuhalten.

Das Flurstück 69/4 ist noch unbebaut.

Südlich des Marktes sind weitere Flächen unbebaut. In diesem Bereich wird ebenfalls eine Bebauungstiefe von 40 m zum Straßenflurstück bestimmt, die vordere Baugrenze wird mit dem Abstand 5 m vorgegeben.

Die Baufeldausgrenzung im Bereich der Grundstücke südlich des ehemaligen Friedhofes bis zum Markt erfolgt mit gleichen Abständen. Das Flurstück 66/1 wird vollständig in die Festsetzungen „Mischgebiet“ mit einbezogen; das Baufeld wird in südliche Richtung erweitert, so dass die gewünschte Bebauung auf dem Flurstück 66/1 möglich wird. Zur südlichen Flurstücksgrenze wird die Baugrenze mit einem Abstand von 6 m vorgegeben.

### Verkehrsflächen

Im bestandskräftigen Bebauungsplan sind im Bereich der Retzower Straße (Ortsdurchfahrt der Bundesstraße) Anbindungen der geplanten Erschließungsstraßen an die B 198 vorgesehen und ansonsten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgelegt. Direkte Zufahrten zur B 198 von den noch unbebauten Grundstücken entlang der Retzower Straße aus wurden nicht gestattet.

Zukünftig sollen westlich der Retzower Straße nur noch einreihige Bebauungen möglich sein. Die verkehrliche Anbindung ist dann allerdings nur über Zufahrten von der Retzower Straße aus möglich.

Durch die Zurücknahme der Planflächen für Wohnentwicklungen auf den rückwärtigen Flächen wird das zu erwartende Verkehrsaufkommen innerhalb des Plangebietes wesentlich reduziert. An der Retzower Straße sind im westlich gelegenen Bereich außerdem aktuell nur noch Bebauungen in Lücken auf folgenden Flurstücken möglich:

- FS 69/4 nördlich des ehemaligen Friedhofes (Baulücke)
- FS 66/1 angrenzend an die vorhandene Bebauung auf dem FS 66/2 (Erweiterung)
- FS 61/2 und 62 südlich des KIK-Marktes (Baulücke).

Um die Zahl der Zufahrten gering zu halten, werden mit der Satzung über die 6. Änderung und Teilaufhebung folgende Regelungen getroffen:

*„Bei einer Bebauung der Flurstücke 61/2, 62, 66/1 und 69/4 (Flur 34, Gemarkung Mirow) ist die verkehrliche Erschließung jeweils nur über eine Anbindung an die B 198 vorzunehmen. Bei einer Grundstücksteilung ist die Zufahrt zu den Grundstücken über eine gemeinsame Anbindung an die B 198 herzustellen.“*

Im Plangebiet bleiben die planzeichnerischen Festsetzungen zu den Stellplätzen am Standort des Marktes verbindlich; die textlichen Festsetzungen zur Ausbildung und Bepflanzung werden unverändert übernommen. Der Fußweg entlang des Verbindungsgrabens zwischen dem Mirower See und dem Gründlow-See wird übernommen.

Der Bedarf an ruhendem Verkehr ist ansonsten innerhalb des Mischgebietes abzudecken.

#### Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

In der bestandskräftigen Satzung über den Bebauungsplan wurden die auf die Bebauungen an der Retzower Straße einwirkenden Lärmimmissionen ermittelt. Es wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte in den Misch- und Wohngebieten nicht eingehalten werden.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen ausscheiden, wurden passive Lärmschutzmaßnahmen festgelegt. Berechnungsgrundlage war eine Verkehrsmenge von 5.700 KfZ/24 h (DTV) mit einem Lkw Anteil von 20%.

Für Aufenthaltsräume zum dauernden Aufenthalt von Personen wurden entsprechende Anforderungen an die Luftschalldämmung formuliert. In der Begründung wurde die Anordnung von schutzwürdigen Schlafräumen im rückwärtigen Bereich bzw. entsprechende Grundrißgestaltungen empfohlen. Im Bebauungsplan wurden folgende Festsetzungen getroffen:

*Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei erstmaligen Einbau, Ersatz oder Erneuerung von Außenbauteilen wegen einwirkender Verkehrsgeräusche Anforderungen an die Luftschalldämmung zu beachten. Dabei muss das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen mindestens 40 dB und bei Büroräumen mindestens 35 dB betragen. Der Nachweis für Wände und Fenster kann nach dem Berechnungsverfahren zu DIN 4108/1989 erfolgen.*

Im Zusammenhang mit der Planung der Ortsumgehung wurden 2016 im Bereich der Retzower Straße Verkehrsmengen von 5.220 Kfz/ 24h (DTV) ermittelt. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten (Fahrbahn in Bitumen, Geschwindigkeit 50km/h für PKW, 30 km/h für LKW ....) wurde als Prognose 2030 (0-Fall) ein DTV von 4.820 bis 5.530 Kfz/ 24/h ermittelt (Quelle / Angaben lt. Aussage Straßenbauamt Nstr.).

Die Berechnungsrundlage hat sich also nicht wesentlich geändert. Mit der geplanten Ortsumgehung werden außerdem auch spürbare Verkehrsentlastungen im Bereich der Retzower Straße erwartet. Die Festsetzungen zur Ausbildung der Außenbauteile bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen und bei Büroräumen werden somit übernommen.

Nicht mit übernommen werden die Ausführungen, dass der Nachweis für Wände und Fenster nach dem Berechnungsverfahren zu DIN 4108/1998 erfolgen kann. Die DIN 4108 betrifft den Wärmeschutz; sie ist zwischenzeitlich mehrfach überarbeitet worden. Die gesetzlich einzuhaltenden Wärmeschutzbestimmungen sind generell zu beachten; gesonderte Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

### Grünflächen

Im bestandskräftigen B-Plan sind westlich der Retzower Straße öffentliche Grünflächen in der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und „Dauerkleingärten“ festgesetzt.

- Mit Aufhebung der geplanten WA-Gebiete auf den rückwärtigen Flächen entfallen die geplanten öffentlichen Grünflächen in der Zweckbestimmung „Spielplatz“.
- Die Kleingartennutzung zwischen dem Markt und der Bebauung südlich des ehemaligen Friedhofs wurde zwischenzeitlich aufgegeben; eine Übernahme der Festsetzungen von Dauerkleingärten erfolgt somit nicht mehr.

Die Flächen nördlich des Marktes werden heute als Grünland genutzt. Dieser Freiraum mit Blick auf den Gründlow-See soll auch zukünftig von einer Bebauung frei gehalten bleiben mit Ausnahme der beabsichtigten Erweiterung auf dem Flurstück 66/1. Im Bebauungsplan werden Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Wiese festgesetzt.

In Anbindung an die vorhandene Bebauung soll auf dem Flurstück 66/1 noch eine Bebauung zugelassen werden. Der die Retzower Straße westlich begleitende Gehweg wird im Bereich des Flurstücks 66/1 noch geführt und wechselt erst an der südlichen Flurstücksgrenze auf die östliche Straßenseite, so dass das geplante Wohngrundstück über den vorhandenen Gehweg erschlossen ist. Als Abgrenzung zur Straße ist entlang des Gehweges bereits eine Nadelgehölzhecke vorhanden. An der südlichen Grenze zum Flurstück 65/2 wird ein Pflanzgebot für das Anlegen einer 3m breiten Hecke festgesetzt. Die geplante einzelne Bebauung auf dem Flurstück 66/1 liegt außerhalb des 50 m Gewässerschutzstreifens „Gründlow-See“. Mit der Überplanung und Einbeziehung des gesamten Flurstücks 66/1 in das Mischgebiet werden geringfügig Grünflächen überplant (ca. 1.600 m<sup>2</sup>). Die am Gründlow-See liegenden Flächen bleiben jedoch als Freiraum weiterhin für das Ortsbild prägend und erlebbar.

### Ausgleichsmaßnahmen / grünordnerische Festsetzungen

Zur Einbindung des Plangebietes in die Landschaft und zum Ausgleich des Eingriffs wurden im bestandskräftigen Bebauungsplan Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen und Bepflanzungsmaßnahmen festgesetzt. Die Baum- und Strauchbestände wurden planzeichnerisch mit Erhaltungsgebote festgesetzt. Westlich der Retzower Straße wurden im Einzelnen folgende Festsetzungen getroffen:

- An den Rändern zur Landschaft und als Abgrenzung zwischen den Gebieten wurden Feldgehölzhecken vorgesehen.
- Entlang der Retzower Straße sind in den unbebauten Bereichen und entlang der öffentlichen Grünfläche „Dauerkleingärten“ Baumpflanzungen festgesetzt; die Baumstandorte wurden konkret vorgegeben.

- Je Baugrundstück ist ein einheimischer hochstämmiger Baum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten; zusätzliche Baumpflanzungen sind bei Überschreitungen einer überbaubaren Fläche von 700m<sup>2</sup> festgelegt (1 Baum je 150m<sup>2</sup> weiterer überbaubarer Fläche). Es werden Arten zur Auswahl empfohlen.
- Die Erhaltungsgebote im Plangebiet umfassen den ehemaligen Friedhof (Flurstück 68/2) und einzelne Flächen innerhalb der vorhandenen bebauten Grundstücke. Im Bebauungsplan erfolgten Umgrenzungen mit dem Planzeichen 13.2.2 (Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen).
- Der Verbindungsgraben zwischen dem Mirower See und dem Gründlow-See ist als offener Graben dargestellt. Nördlich des Verbindungsgrabens ist das Anpflanzen von Kopfweiden festgelegt.

Mit der 6. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes werden die Erhaltungsgebote für den ehemaligen Friedhof (Flurstück 68/2) übernommen. Die Fläche wird im Plan mit dem Planzeichen 13.2.2 (Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen...) umgrenzt, die textliche Festsetzung Nr.2.2 der bestandskräftigen Satzung im Teil B wird übernommen.

*Hinweis: Der Bereich ist aktuell nach dem Kartenportal des LUNG als Biotop erfasst; im Bebauungsplan erfolgt symbolisch ergänzend die Übernahme und Kennzeichnung als Biotop.*

Das Anpflanzgebot 1 Baum pro 700m<sup>2</sup> überbaubarer Fläche als Ausgleich für den Eingriff wird in die vorliegende Satzung mit übernommen, einschließlich der Regelung „Anpflanzgebot zusätzlicher Bäume“ bei weiteren Überbauungen.

In der Katasterkarte sind keine Gehölze eingetragen. Die Erhaltung der vorhandenen Gehölze auf den Grundstücken wird deshalb in der vorliegenden Satzung textlich vorgegeben; auf § 18 und 19 NatSchAG M-V (gesetzlich geschützte Bäume und Alleen) wird hingewiesen.

Erfasst und mit Erhaltungsgebot festgesetzt werden die Einzelbäume, die den Freiraum um den vorhandenen Markt und am Gründlow-See mit prägen. Die Bäume sollen erhalten bleiben. Das betrifft den Baum im Hofbereich auf dem Flurstück 61/1, den vorhandenen Baum am Verbindungsgraben und die beiden Einzelbäume auf dem Grünland am Gründlow-See (Flurstück 66/1 und 65/2).

Die Bäume sind nicht eingemessen, sie wurden aus dem Luftbild in den Plan übertragen.

Da die geplanten Wohngebiete am westlichen Rand zurück genommen werden, können die Festsetzungen von Wallanlagen mit Gehölzpflanzungen zur Abgrenzung der Gebiete unter einander entfallen; die Festsetzungen werden in den Bebauungsplan nicht mit übernommen. Mit der 6. Änderung und Teilaufhebung werden nur auf den noch unbebauten Flächen an den neuen Rändern zur freien Landschaft Anpflanzgebote für 3 m breite Hecken festgesetzt.

Die textlichen Festsetzungen zur Anpflanzung und zu den Arten der bestandskräftigen Satzung werden übernommen. Außerdem werden im Bereich des Marktes die Festsetzungen zur Eingrünung der baulichen Anlagen mit übernommen; im Bebauungsplan werden Heckenpflanzungen in 3 m bzw. 5 m Breite ausgewiesen.

Die Festsetzung zum Ausbau und Bepflanzung der Stellflächen östlich des Marktes werden unverändert übernommen.

Wie bereits in den Ausführungen unter „Grünflächen“ vermerkt, werden die Festsetzungen von „Dauerkleingärten“ aufgrund der aufgegebenen Nutzungen nicht übernommen; im Bebauungsplan erfolgen neu Überplanungen als Grünflächen in der Zweckbestimmung „Wiese“. Dieser Freiraum mit Blick auf den Gründlow-See soll erhalten bleiben. Die im bestandskräftigen B-Plan am westlichen Rand der „Dauerkleingärten“ festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ und die entlang der Retzower Straße festgesetzten Anpflanzgebote für Bäume werden deshalb nicht übernommen. Übernommen werden lediglich die im bestandskräftigen B-Plan am südlichen Rand entlang des Verbindungsgrabens festgesetzten Anpflanzgebote für Bäume. Die Übernahme erfolgt als textliche Festsetzung; die planzeichnerischen standörtlichen Vorgaben können entfallen.

Im bestandskräftigen Bebauungsplan sind außerdem Anpflanzgebote für Straßenbäume im Mischgebiete festgesetzt. Diese Festsetzungen beschränken die Bebaubarkeit und stellen eine unangemessene Härte dar. Mit der 6. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes werden diese Festsetzungen ebenfalls nicht übernommen. Das Anpflanzen von Straßenbäumen entlang der Retzower Straße soll nicht mehr zwingend vorgegeben werden, sondern den Grundstückseigentümer überlassen bleiben.

#### Ergänzende Erläuterungen zur Übernahme der textlichen Festsetzungen des Teil B-Text

Die im bestandskräftigen B-Plan im Teil B-Text unter Punkt 1 getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 1.1, 1.2 und 1.6 betreffen nicht das Plangebiet der 6. Änderung und Teilaufhebung; die Festsetzungen werden nicht übernommen.

Die Festsetzungen 1.3, 1.4 und 1.5 werden übernommen (siehe dazu auch Ausführungen im Abschnitt zum Maß der baulichen Nutzung und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen).

Die im Textteil B Punkt 2 das Mischgebiet berührenden grünordnerischen Festsetzungen Nr. 2.1, 2.3, 2.4 und 2.7 werden angepasst übernommen. Die Festsetzung 2.2 wird wörtlich übernommen; sie betrifft ausschließlich den ehemaligen Friedhof.

Die Festsetzungen unter Nr. 2.5 und 2.6 betreffen die Planstraßen. Im Bereich westlich der Retzower Straße werden keine Erschließungsstraße mehr geplant; die Festsetzungen können entfallen. Die Festsetzung 2.8 betrifft die Grünflächen östlich der Retzower Straße und kann somit entfällt. Die Festsetzungen unter Nr. 2.9 und 2.12 betreffen den Bereich östlich der Retzower Straße; sie können ebenfalls entfallen.

Mit der Festsetzung 2.10 ist das Anpflanzen einer Baumreihe entlang der Retzower Straße (auf der westlichen Straßenseite) festgesetzt; unter Nr. 2.11 ist der Ersatz bei Abgang der festgesetzten zu erhaltenden Einzelbäume festgelegt.

Die Festsetzung 2.11 wird übernommen; in der vorliegenden Planung wurden 3 zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Die Festsetzung 2.10 wird nicht übernommen. Die geplante Baumreihe westlich der Retzower wurde bisher nicht umgesetzt. Aus Sicht der Stadt bereichert der Freiraum am Gründlow-See das Ortsbild und das soll so erhalten bleiben. Die zwingende Festsetzung von Straßenbäumen im Mischgebiet stellt für die betroffenen Grundstücke eine unangemessene Härte da; das Anpflanzen von Bäumen soll zukünftig den jeweiligen Grundstückseigentümern überlassen bleiben.

## 2.4 Hinweis

Im bestandskräftigen Bebauungsplan sind nachrichtliche Hinweise zu folgenden Sachverhalten aufgeführt:

- zu Erdarbeiten, Umgang bei Funden und Bodenverfärbungen/ Bodendenkmale,
- zu Sichtdreiecken und
- Lage im Bauschutzbereich des Flugplatzes Lärz.

Neue Erschließungsstraßen werden nicht mehr geplant, der Hinweis zu Sichtdreiecken kann somit entfallen. Die Hinweise auf mögliche Bodendenkmale und Lage im Bauschutzbereich des Flugplatzes Lärz werden berücksichtigt und mit aufgeführt.

## 3. BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ARTENSCHUTZES

Mit der 6. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr.10/92 „Retzower Straße“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Teilflächen aufgehoben und für die im Geltungsbereich des B-Planes verbleibenden Flächen die textlichen Festsetzungen den aktuellen Gegebenheiten angepasst und geändert. Nicht mehr zutreffende Festsetzungen werden gestrichen

Dem Außenbereich wieder mit zugeordnet werden die für Wohnentwicklungen vorgehaltenen Bauflächen in der 2. und 3. Reihe auf einer Fläche von insgesamt ca. 7,3 ha.

Im Plangebiet westlich der Retzower Straße werden nur noch einreihige Bebauungen entlang der Straße zugelassen. Das betrifft drei Baulücken (Flurstück 69/4 nördlich des ehemaligen Friedhofes und die Flurstücke 61/2 und 62 südlich des KIK-Marktes), die zurzeit ackerbaulich genutzt werden. Darüber hinaus ist eine neue Bebauung auf dem Flurstück 66/1 auf den unmittelbar an der Retzower Straße liegenden Flächen, angrenzend an die vorhandene Bebauung auf dem Flurstück 66/2 vorgesehen (bauliche Erweiterung). Betroffen sind hier Grünlandflächen.

Die im Plangebiet zulässigen Nutzungen werden konkret vorgegeben.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.10/92 liegenden unbebauten Flächen werden regelmäßig bewirtschaftet (ackerbauliche Nutzung).

Die Stadt Mirow hat im Rahmen der 6. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr.10/92 „Retzower Straße“ geprüft, ob im Geltungsbereich der Satzung die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten oder Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten vorkommen und Folgendes festgestellt:

- Nach der Darstellung der Verbreitung des Fischotters gemäß Messtischblattquadran-ten (MTBQ) – Kartierung 2005 im Kartenportal Umwelt M-V liegt Mirow in einem groß-räumigen Fischotterverbreitungsgebiet. Es ist zu erwarten, dass der Fischotter auf seinen Wanderungen bevorzugt den Gewässerufern folgt. Gewässer werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. In dem Siedlungsbereich der Ortslage Mirow/Mirow-Dorf kommt der Fischotter mit großer Wahrscheinlichkeit nicht vor.
- Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten.

- Die Weiterführung der landwirtschaftlichen Nutzung im Aufhebungsbereich entsprechend den in § 5 Abs. 2 BNatSchG genannten Grundsätzen der guten fachlichen Praxis verstößt gemäß § 44 Abs. 4 BNatSchG nicht gegen artenschutzrechtliche Verbotsnormen.
- Die noch als Acker genutzten geplanten Bauflächen westlich der Retzower Straße sind nur für störungsempfindliche Brutvögel relevant, die ihr Nest in jedem Jahr erneuern. Die Beseitigung für eine einmalige Brut genutzten Nester bzw. Lebensstätten kann ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. September des Jahres bis zum 1. März des Folgejahres erfolgt.  
In den B-Plan wird eine entsprechende Bauzeitenregelung aufgenommen.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Untersuchung wird seitens der Stadt Mirow festgestellt, dass die geplanten Bauflächen nicht zu den bevorzugten Lebensräumen der in Mecklenburg-Vorpommern lebenden, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten streng geschützten Pflanzen- und Tierarten zählt.

Somit kommen diese Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit im Planungsgebiet nicht vor.

Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden. Die Beseitigung von Nestern, die für eine einmalige Brut genutzt werden, kann ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit durchgeführt wird. Dadurch können die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Weitere typische Fallkonstellationen mit Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotsnormen im Rahmen von Bauleitplanverfahren wie

- Beseitigung von Bäumen
- Beseitigung von Hecken und Buschwerk
- Beseitigung der Horste von Großvögeln und Krähenkolonien,
- Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern sowie
- Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

kommen im Plangebiet nicht vor.

### Verfahrensvermerk

Diese Begründung hat der Stadtvertretung Mirow in der Sitzung am ..... zum Satzungsbeschluss über die 6. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr.10/92 vorgelegen.

Mirow, den

Bürgermeister