

# STADT MIROW / LANDKREIS MECKLENBURG STRELITZ

**Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 01/91  
„Wohngebiet Granzower Strasse“**  
(Änderung der Satzung über die 1. Änderung des B-planes Nr.01/91)

**Begründung zum Bebauungsplan, Umweltbericht**  
(§ 2a und § 9 Abs. 8 BauGB)

## Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Planungsanlass / Aufstellungsbeschluss
- 2.0 Geltungsbereich / Planungsgrundlagen
- 3.0 Anmerkungen zu den bisherigen Bauleitplanverfahren
- 4.0 Inhalt der 2. Änderung
- 5.0 Umweltbericht

---

Erarbeitet im Auftrag und im Einvernehmen mit der Stadt Mirow

**A&S GmbH Neubrandenburg**  
Architekten . stadtplaner . beratende ingenieure  
**August – Milarch – Strasse**  
**17033 Neubrandenburg**

Tel.: 0395 / 581020  
Fax: 0395 / 5810215

Neubrandenburg, Februar 2008

Bearbeiter: Dipl. Ing. R. Nietiedt



**Satzung vom 19.02.2008**

## 1.0 Planungsanlass / Aufstellungsbeschluss

Zur Entwicklung eines Eigenheimgebietes hat die Stadt Mirow Anfang der 90 iger Jahre den Bebauungsplan Nr.01/ 91 „Wohngebiet Granzower Strasse“ aufgestellt; der Bebauungsplan ist am 25.04.1994 in Kraft getreten. Neben der Ausweisung von Wohnbauland wurde ein Grundstück für den Bau eines Beherbergungsbetriebes (Hotel) vorgehalten.

Das Wohngebiet ist bebaut worden; die für den Hotelneubau vorgesehenen Flächen blieben unbebaut. Da ein solches Vorhaben am Standort nicht realisierbar war, hat die Stadtvertretung den Bebauungsplan geändert und das für den Hotelneubau vorgesehene Grundstück einer Wohnbebauung entsprechend den angrenzenden Bereichen zugeführt.

Die Festsetzungen als Sondergebiet „Beherbergung“ wurden aufgehoben und die Teilflächen dem Allgemeinen Wohngebiet mit zugeordnet.

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist am 30.11.2002 in Kraft getreten.

Das Teilgebiet der 1. Änderung ist noch nicht bebaut. In den vergangenen Jahren haben Bauwillige zunehmend das Interesse an einer Bebauung im Bungalow - Stil bekundet. Nach den geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes ist dies jedoch nicht möglich. Der Erschließungsträger hat im Mai 2007 bei der Stadt Mirow die Änderung des Bebauungsplanes beantragt. Bauwilligen, die ein Einfamilienhaus im Bungalow - Stil errichten möchten, sollte dies ermöglicht sein ohne eine Ausnahmegenehmigung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragen zu müssen. Beantragt wurden Änderungen von Bestimmungen zur Gestaltung der Dächer und der Fassade sowie eine Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,4.

Die Stadtvertretung Mirow hat am 15.05.2007 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr.01/ 91 „Wohngebiet Granzower Strasse“ im Bereich der 1. Änderung gefasst (Aufstellungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes). Die Kosten für das Verfahren werden vom Erschließungsträger übernommen.

## 2.0 Geltungsbereich / Planungsgrundlagen

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst das ca. 0,71 ha große Teilgebiet der 1. Änderung; d.h. die Flächen des ehemaligen Flurstücks 25/67 der Flur 24, Gemarkung Mirow. Das Flurstück ist zwischenzeitlich geteilt worden und für Bebauungen vorbereitet.

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des B - Plangebietes und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden, Süden und Osten von den vorhandenen bebauten Wohngrundstücken
- im Westen vom Uferbereich des Mirower Sees.

Rechtsgrundlagen (Verfahren):

Rechtsgrundlage für die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2004 wurde für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung eingeführt. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB nunmehr im Rahmen des Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Der Inhalt ergibt sich aus der Anlage zu § 2 Abs.4 und § 2a BauGB.

Von der europarechtlichen Pflicht zur Umweltprüfung sind nur zwei Ausnahmen möglich:

1. Nach § 13 Abs. 3 BauGB kann im so genannten vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung und auch einer Umweltüberwachung nach § 4c abgesehen werden. In Betracht kommen nur Bauleitpläne, die praktisch keine Auswirkungen haben (z.B. Satzungen nach § 34 BauGB). Grundzüge der Planung dürfen nicht berührt werden; nach Inhalt und Umfang müssen die Änderungen gering sein, oder keine infrastrukturelle Bedeutung haben.
2. Aus § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB ergibt sich, dass wenn bereits eine Umweltprüfung durchgeführt wurde, in einem zeitgleich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren die Umweltprüfung auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden kann.

Mit der 2. Änderung sollen für den Geltungsbereich der 1.Änderung Planaussagen korrigiert werden. Geplant sind Änderungen örtlicher Bauvorschriften zur Gestaltung der Dächer und der Fassade; am Standort soll dass Bauen im Bungalow - Stil möglich sein. Im Zusammenhang damit wird eine Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,25 auf 0,4 für notwendig befunden. Gemäß Landesbauordnung sind bei Änderungen örtlicher Bauvorschriften in Bebauungsplänen die Vorschriften des BauGB anzuwenden.

Nach Inhalt und Umfang sind die geplanten Änderungen gering bzw. sie haben keine infrastrukturelle Bedeutung; Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Demnach wäre die Durchführung im vereinfachten Verfahren nach Punkt 1. vorstellbar.

Eine Durchführung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist nach § 86 Abs. 3 LBauO jedoch nicht gegeben; im Rahmen der 2. Änderungsverfahrens ist somit eine Umweltprüfung mit vorzunehmen.

Die Durchführung des Verfahrens erfolgt in zwei Stufen. Die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden und der Öffentlichkeit erfolgte im Juli /August 2007.

Am 9.10.2007 hat die Stadtvertretung Mirow den Entwurf vom Oktober 2007 gebilligt und zur Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit bestimmt.

Weitere Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

#### Anmerkungen zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Mirow verfügt seit dem 23.06.2001 über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Im Flächennutzungsplan sind dem Wohngebiet „Granzower Strasse“ Darstellungen von Wohnbauflächen zugeordnet worden.

Der Flächennutzungsplan wird gegenwärtig geändert und um die Darstellungen für das 2004 neu hinzu gekommene Gebiet der ehemaligen Gemeinde Diemitz ergänzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Darstellungen in Übereinstimmung mit den Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung gebracht; es erfolgen Darstellungen als Allgemeines Wohngebiet.

Der B - Plan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt worden.

### **3.0 Anmerkungen zu den bisherigen Bauleitplanverfahren**

Durch den Bebauungsplan Nr. 01/91 „Wohngebiet Granzower Strasse“ wurde Baurecht für die Entwicklung eines Wohngebietes im Norden der Stadt Mirow geschaffen. Dem Bebauungsplan ist als Bestandteil ein Grünordnungsplan angefügt; die Festsetzungen des Grünordnungsplanes wurden mit als verbindlich erklärt.

Das B- Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 9,5 ha und ist heute mit Ausnahme im Bereich der Teilfläche der 1. Änderung bebaut. Das Teilgebiet der 1. Änderung ist ca. 0,71 ha groß. Die ehemals Sondernutzungen „Beherbergung“ vorgehaltenen Flächen am westlichen Rand des B- Plangebietes wurden mit der 1. Änderung der Wohnbebauung zugeführt, da eine Umsetzung der Sondernutzung nicht mehr gegeben war. Die Flächen sind dem Allgemeinen Wohngebiet mit zugeordnet worden. Drastisch reduziert worden ist gegenüber dem „alten“ Plan (Bebauungsplan) das Maß der baulichen Nutzung (GRZ von 0,4 auf 0,25 / Höhe der baulichen Anlagen von zweigeschossig auf eingeschossig und Reduzierung der Trauf- und Firshöhen). Zur Erschließung der rückwärtigen Flächen wurden Verkehrswege (verkehrsberuhigter Ausbau mit Wende) geplant. Negative Veränderungen waren nicht zu erwarten und zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft wurden nicht vorgenommen.

Mit den Bebauungsplan Nr. 01/91 wurden örtliche Bauvorschriften erlassen; diese sind in die 1. Änderung inhaltlich voll übernommen worden.

### 3.0 Inhalt der 2. Änderung

Mit der 2. Änderung werden folgende Vorschriften und Festsetzungen geändert:

1. Für die im Geltungsbereich der Planung liegenden Grundstücke werden die örtlichen Bauvorschriften im Punkt 1. und 3. so geändert, dass im Gebiet der Bau von Eigenheimen im Bungalow – Stil möglich wird. Außerdem soll auch dem vermehrt geäußerten Wunsch Bauwilliger, Außenwände als Putzfassade gestalten zu können, entsprechen werden. Zugelassen werden jedoch nur Putzfassaden in hellen Tönen bzw. in den Farben rot oder rotbunt, d.h. in den Tönen der zulässigen Mauerwerks-/ Verblendmauerwerksfassaden. Das vorhandene bebaute Gebiet ist einheitlich in diesen Farbtönen entwickelt worden; die Bebauungen im Teilgebiet der 1. bzw. 2. Änderung sollen sich in diese Strukturen mit einfügen.

Im Punkt 1. der örtlichen Bauvorschriften werden die Festsetzungen von symmetrischen Neigungswinkeln zurück genommen (das Wort symmetrisch wird gestrichen); es werden Neigungswinkel von  $\geq 20$  bis  $45^\circ$  für zulässig erklärt.

Die Vorschriften im Punkt 3. werden um folgende Aussagen ergänzt:

„Zulässig sind außerdem Putzfassaden in hellen Farbtönen und in den vorgegebenen Mauerwerks- / Verblendmauerwerksfarbtönen“.

2. Die Örtlichen Bauvorschriften werden außerdem um den Punkt 6. ergänzt, in dem darauf hingewiesen wird, dass wer ordnungswidrig handelt, gemäß § 84 Abs. 3 LBauO mit einer Geldstrafe belegt werden kann. Die mit der 1. Änderung erlassenen Bauvorschriften sind in Bezug auf diesen Sachverhalt fehlerhaft; der Fehler wird mit der 2. Änderung behoben.
3. Die Grundflächenzahl wird von 0,25 auf 0,4 erhöht, um die bei einer Bungalowbebauung zu erwartende höhere Flächenversiegelung abdecken zu können.

Im Rahmen der Beteiligungen sind folgende allgemeinen Hinweise und Anregungen vorgebracht worden; grundsätzliche Bedenken wurden nicht geäußert:

- Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen soll entsprechend § 39 LWaG von demjenigen, bei dem es anfällt, aufgefangen und als Brauchwasser genutzt, darüber hinaus in geeigneten Fällen am Standort versickert werden. Soweit die

- gemeindliche Satzung eine genehmigungsfreie Versickerung gestattet, ist dafür gemäß § 32 LWaG keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.
- Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 1a WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächenwasser, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen.
  - Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine Altlasten bzw. altlastverdächtigen Flächen bekannt. Sollten im Rahmen der Bautätigkeit gegenteilige Tatsachen bekannt werden, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreise zu benachrichtigen.
  - Die Löschwasserversorgung ist abzusichern.
  - Grundstücksteilungen sind so vorzunehmen, dass die notwendigen Verbindungen mit den öffentlichen Verkehrsflächen gegeben sind. Die erforderlichen Abstände von der Grundstücksgrenze zur Außenwand (Abstandsflächen lt. LBauO) sind einzuhalten.

Im Rahmen der weiteren Vorbereitung des Standortes sind folgende Hinweise und Änderungen zu beachten, die sich gegenüber den Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung zwischenzeitlich aus aktuellem Anlass ergeben haben.

- Der in der genehmigten Satzung dargestellte Baumbestand ist nicht mehr aktuell. Mit Datum vom 08.02.2007 wurde der Ferienpark Entwicklungs - GmbH, die die Erschließungsarbeiten für diesen Teil des B - Plan - Gebietes übernommen hat, aus Verkehrssicherheitsgründen eine Naturschutzgenehmigung zur Fällung der großen, am Wendehammer stehenden Eiche erteilt. Dafür sind zwei Laubbäume zu pflanzen.
- Im Plangebiet sind Bodendenkmale (Farbe blau) bekannt, es liegt eine Ausgrenzung des Bereichs vor. Für Vorhaben innerhalb des Bereichs sind Genehmigungen nach § 7 Denkmalschutzgesetz M-V erforderlich. Die Auflagen / Bedingungen und Hinweise der Denkmalschutzbehörde sind entsprechend zu beachten (siehe Stellungnahme in der Verfahrensakte).

Die Änderungen werden im Verfahren zur 2. Änderung mit berücksichtigt.

- Der mit Erhaltungsgebot festgesetzte Baumstandort wird aus der Planzeichnung genommen.
- Das Bodendenkmal wird in seinen Abgrenzungen nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

## **5.0 Umweltbericht**

### **5.1 Einleitung**

Für das Teilgebiet der 1. Änderung sollen örtliche Bauvorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung sowie die Grundflächenzahl geändert werden, um dem Wunsch nach Bebauungen im Bungalow – Stil und nach Putzfassaden gerecht werden zu können.

Der Bebauungsplan wird in seinen Grundzügen nicht geändert.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes und im 1. Änderungsverfahren wurden die Umweltschutzziele aus den übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen berücksichtigt:

#### **Fachgesetze**

- §1 Abs.6 Nr.7 BauGB: Die Belange des Umweltschutzes wurden berücksichtigt; es ist ein Grünordnungsplan aufgestellt worden.
- Eingriffsregelung des §1a Abs.3 BauGB i.V.m. § 23 BNatSchG: Es sind Grünordnungsmaßnahmen festgesetzt worden; der Grünordnungsplan wurde zum Bestandteil des B – Planes erklärt.
- § 19 LNatG (100 m Gewässerschutzstreifen / Landschaftsschutzgebiet): Im Verfahren wurde mit den zuständigen Behörden das Einvernehmen zum Bauen im Abstand von 60 – 70 m vom Mirower See hergestellt. Das B –Plangebiet ist aus dem LSG „Müritz – Seen – Park“ ausgegrenzt worden.

#### **Fachplanungen**

- Regionales Raumordnungsprogramm „Mecklenburgische Seenplatte“: Der Stadt Mirow sind zentrale Funktionen zugeordnet (Grundzentrum).
- Ein Teillandschaftsplan für die Stadt Mirow liegt vor.

### **5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb eines über einen B –Plan entwickelten Wohngebietes, das heute mit Ausnahme des Änderungsgebietes bebaut ist. Das Änderungsgebiet ist für eine Bebauung vorbereitet; Teilflächen sind bereits verkauft worden.

Nach Inhalt und Umfang werden geringfügige Änderungen der rechtskräftigen Satzung der 1.Änderung vorgenommen. Nach Auffassung der Stadt haben diese Änderungen keine infrastrukturelle Bedeutung; Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Durch die 2. Änderung werden lediglich geringfügige Erhöhungen des Versiegelungsgrades gegenüber der 1. Änderung möglich; gegenüber den „alten“ Festsetzungen des Bebauungsplanes treten jedoch keine Verschlechterungen ein. Im Sondergebiet „Beherbergung“ war eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Das Änderungsgebiet umfasst rückwärtige Flächen des Bebauungsplangebietes und eine am Rand liegende kleine Bebauungseinheit, die zum Mirower See durch Gehölze abgegrenzt ist. Die bei einer Bungalowbebauung bzw. Ausbildung einer Putzfassade auftretenden gestalterischen Abweichungen vom den im Umfeld vorhandenen Bauungen sind nach Auffassung der Stadt aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

Mit der 2. Änderung sind keine erheblichen und nicht vermeidbare Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Mensch, Pflanzen und Tiere, Wasser, Klima, Luft sowie das Landschaftsbild verbunden. Auf die im Plangebiet bekannten Bodendenkmale ist hingewiesen worden; die Auflagen / Bedingungen und Hinweise der Denkmalschutzbehörde sind durch die Vorhabenträger zu beachten.

Das Änderungsgebiet liegt in ausreichenden Entfernungen zu benachbarten Natura 2000 – Gebieten.

Bei Durchführung der Planung wird keine Verschlechterung gegenüber den „alten“ Festsetzungen des Bebauungsplanes auftreten; gegenüber den Festsetzungen der 1. Änderung werden geringfügig zusätzliche Versiegelungen möglich.

Bei Nichtdurchführung der Planung werden Versiegelungen über das in der 1. Änderung festgesetzte Maß hinaus nicht auftreten.

Ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft (ein Eingriff über das im Aufstellungsverfahren zum B – Plan bereits berücksichtigte Maß hinaus) findet nicht statt; auf eine Ausgleichs- und Eingriffsbilanzierung wird verzichtet.

Im Bebauungsplan sind ausreichende Grünordnungsmaßnahmen (Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen) festgesetzt. Das Wohngebiet ist harmonisch in die Landschaft eingeordnet. Die bebauten Grundstücke sind begrünt und die öffentlichen Freiräume angelegt worden. Die Grundstücke im Änderungsgebiet werden mit Realisierung der Bauungen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes begrünt.

Alternativen zur Planung sind nicht möglich.

### 5.3 Zusätzliche Angaben / Zusammenfassung

An der Granzower Strasse ist das geplante Wohngebiet mit Ausnahme im Geltungsbereich der 1. Änderung umgesetzt worden; die Flächen im Geltungsbereich der 1. Änderung sind für eine Bebauung vorbereitet.

Das Gebiet der 2. Änderung umfasst den Geltungsbereich der 1. Änderung. Geändert werden örtliche Bauvorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung. Eine Bebauung im Bungalow – Stil soll möglich sein (auch Putzfassaden); die GRZ wird von 0,25 auf 0,4 erhöht. Geringfügig sind somit zusätzliche Flächenversiegelungen möglich; erhebliche Umweltauswirkungen sind damit jedoch nicht verbunden. Durch die nunmehr zusätzlichen gestalterischen Möglichkeiten wird das Orts- und Landschaftsbild nicht erheblich negativ beeinträchtigt; sie sind aus städtebaulicher Sicht an diesem Standort vertretbar.

In den durchgeführten Bauleitplanverfahren sind die Umweltbelange mit berücksichtigt worden, im Bebauungsplan und Grünordnungsplan sind ausreichende Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen festgesetzt worden.

Mit der 2. Änderung werden zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen nicht vorbereitet. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich; Festsetzungen zusätzlicher Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen werden nicht erforderlich.

Mirow, 19.02.2008



Bürgermeister

**Stadt Mirow – Landkreis Mecklenburg Strelitz**  
**2. Änderung Bebauungsplan Nr. 01/91 „Wohngebiet Granzower Straße“**

**Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB)**

**Ziel:** Änderung von Bestimmungen zur Gestaltung der Dächer und Fassaden im Teilgebiet der 1. Änderung (Bungalowstilbebauungen ermöglichen, Erhöhung der GRZ von 0,25 auf 0,4)

**Verfahrensablauf:**

Aufstellungsbeschluss	15.05.2007
Plananzeige / Landesplanerische Stellungnahme	17.01.2008
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung • Aufforderung der Behörden zur Stellungnahme	16.07.2007-17.08.2007
Frühzeitige Abwägung / Entwurfsbeschluss	09.10.2007
Öffentliche Auslegung Entwurf / Beteiligungen	05.11.2007- 07.12.2007
Abschließende Beschlussfassung (Abwägung, Satzungsbeschluss)	19.02.2008
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses	22.03.2008

**Berücksichtigung der Umweltbelange:**

- Empfehlung Naturschutzbehörde: Firsthöhen der Bungalowstilbebauung anpassen
- Planung aktualisieren / Naturschutzgenehmigung zur Fällung der großen, am Wendehammer stehenden Eiche vom 08.02.2007 liegt vor (Hinweis: Pflanzung von 2 Laubbäumen gefordert / Pflanzung hat durch Antragsteller zu erfolgen)

**Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung / Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten**

- Wertung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurf und Entwurf mit Ergebnis: keine Änderungen der Firsthöhen / Bungalowstilbebauung soll nicht zwingend vorgegeben sein.
- Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen nicht in Betracht.