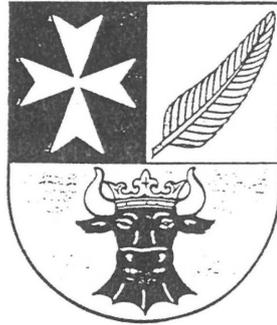


# **Stadt Mirow**

## **Landkreis Mecklenburg-Strelitz**



### **Begründung**

**zur**

### **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/91 „Wohngebiet Granzower Straße“**

**(mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung)**

# **INHALT**

- 1. Allgemeines**
- 2. Anlass und Ziel der Planung**
- 3. Inhalt der Bebauungsplanänderung**
  - 3.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
  - 3.2 Verkehrsflächen gemäß § 9(1) 11. BauGB
  - 3.3 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9(1) 25b) BauGB
- 4. Ver- und Entsorgung**
- 5. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)**
- 6. Bodendenkmale**
- 7. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 86 Abs. 4 LBauOM-V**

## 1. Allgemeines

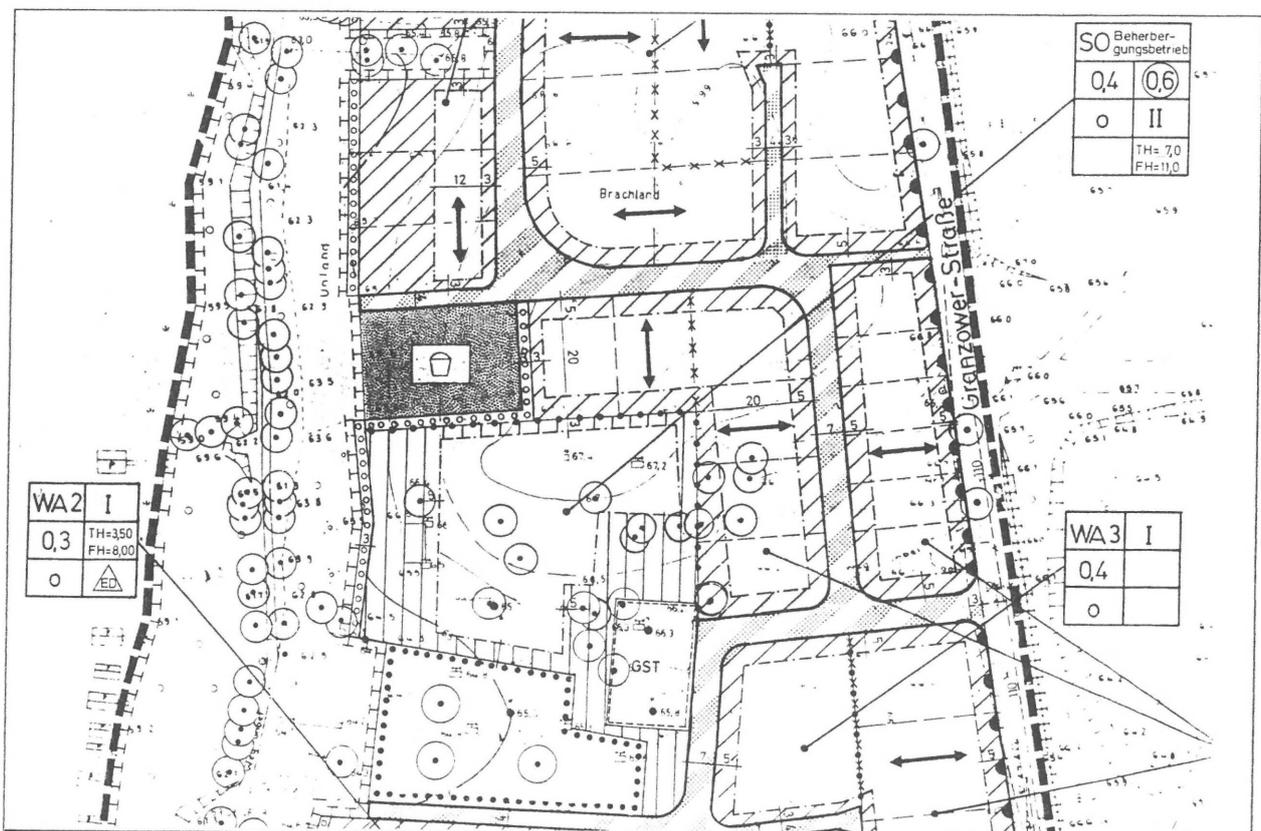
Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Mirow hat in ihrer Sitzung am 09.02.1999 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/91 „Wohngebiet Granzower Straße“ beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung wird von der Stadt Mirow unter Beachtung der Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Landesbauordnung für Mecklenburg-Vorpommern (LBauOM-V) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der jeweils gültigen Fassung aufgestellt.

Als Planunterlage dient der erstellte Lageplan im Maßstab 1:1.000. Der Änderungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 25/67 der Flur 24 in der Gemarkung Mirow und hat eine Größe von ca. 0,71 ha.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Der seit dem 19.02. 1993 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 01./91 „Wohngebiet Granzower Straße“ setzt für den Änderungsbereich ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Beherbergungsbetrieb“ fest (siehe nachfolgenden Planausschnitt).



Ziel dieses Bebauungsplanes war es, neben der Ausweisung von Wohnbauland für die ortsansässige Bevölkerung in exponierter Lage ein Grundstück für den Bau eines Hotelkomplexes vorzuhalten. Im Laufe der Jahre hat sich jedoch herausgestellt, dass ein solches Vorhaben an diesem Standort nicht realisierbar ist.

Daher hat sich die Stadt Mirow entschlossen, das für den Hotelneubau vorgesehene Grundstück (es befindet sich im Eigentum der Stadt) einer Wohnbebauung entsprechend den angrenzenden Bereichen zuzuführen.

### **3. Inhalt der Bebauungsplanänderung**

#### **3.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO**

Entsprechend den Zielvorstellungen der Stadt wird die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 01/91 als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Beherbergungsbetrieb“ festgesetzte Baufläche mit dieser Änderung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wurde gegenüber dem „alten“ Plan drastisch reduziert (siehe Planzeichnung), hier insbesondere die maximale Höhe der baulichen Anlagen. Dadurch soll der Charakter des durch die vorhandene und angrenzende Einzelhausbebauung geprägten Bereichs erhalten bzw. weiterentwickelt werden, gerade auch im Hinblick auf die Nähe zum Uferbereich des Mirower Sees. Die textlichen Festsetzungen, soweit sie den Änderungsbereich betreffen, sowie die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung werden unverändert aus dem o.g. Bebauungsplan übernommen.

#### **3.2 Verkehrsflächen gemäß § 9(1) 11. BauGB**

Da die geplante Wohnbebauung nicht in vollem Umfang direkt von der für das Baugebiet bereits im Endausbau hergestellten Erschließungsstraße erschlossen werden kann, ist zur Erschließung des rückwärtigen Bereichs die Herstellung der festgesetzten Planstraße A mit einer Breite von 5,5 m und einer Wendeanlage gemäß EAE 85/95, Bild 31: Wendehammer für Personenkraftwagen und Lastkraftwagen bis 8,00 m Länge (2-achsiges Müllfahrzeug, Feuerwehr, Lkw 16,0 t) (Wendeanlagentyp 2) erforderlich. Es ist ein verkehrsberuhigter Ausbau vorgesehen.

### 3.3 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9(1) 25b BauGB

Der erhaltenswerte Baumbestand wurde soweit er in der Örtlichkeit noch vorhanden war planzeichnerisch entsprechend dem „alten Plan“ wieder zur Erhaltung festgesetzt. Abgang ist durch Neuanpflanzung derselben Art zu ersetzen (siehe textliche Festsetzung Nr. 5).

## 4. Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen werden innerhalb der Planstraße verlegt und an die in der ausgebauten Erschließungsstraße bereits vorhandenen und ausreichend dimensionierten Anlagen angeschlossen.

## 5. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)

§ 1a des Baugesetzbuches (BauGB) regelt das Verhältnis der Bauleitplanung zur Eingriffsregelung. Danach sind im Rahmen der Bauleitplanung Maßgaben der Eingriffsregelung zu prüfen. Gemäß § 1a Absatz 3 BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, wenn diese Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgten oder zulässig waren.

Mit der Realisierung dieser Bebauungsplanänderung treten hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaftsbild keine Verschlechterungen gegenüber den „alten“ Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans ein, da der Versiegelungsgrad bzw. das Landschaftsbild nicht negativ verändert werden (Versiegelungsgrad (GRZ) sowie die Gebäudehöhe (H) wurden reduziert, vgl. Ziffer 4.1 dieser Begründung). Ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft findet somit nicht statt, so dass auf eine Erfassung und Bewertung dieser Schutzgüter im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung verzichtet wird.

## **6. Bodendenkmale**

Im gesamten Planbereich befinden sich Bodendenkmale.

Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (GVbl. Land Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.1.1998, S. 12 ff. [DSchG M-V] Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u.a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V).

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o.g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gem. § 7 Abs. 7 DSchG M-V einer Genehmigung der Veränderung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständigen Behörde, die diese wiederum nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn eine archäologische Untersuchung der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

## **7. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 84 Abs. 4 Landesbauordnung für Mecklenburg-Vorpommern (LBauOM-V)**

Die im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 01/91 getroffenen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung werden inhaltlich voll übernommen und Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung (siehe Planzeichnung, Teil B-Text).

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Mirow hat die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung in ihrer Sitzung am 09.10.2001 als Satzung beschlossen.

Mirow, den 10.10.2001



.....  
Bürgermeister



Diese Begründung hat der Stadtvertreterversammlung der Stadt Mirow in ihrer Sitzung am 09.10.2001 zusammen mit der Planzeichnung zur Beschlussfassung vorgelegen.

Mirow, den 10.10.2001



.....  
Bürgermeister

