

Stadt Mirow
Landkreis Neustrelitz



Vorgezogener Bebauungsplan Nr. 01/91
"Wohngebiet Granzower Straße"

(mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung)

Teil B: Text

Teil I

Begründung

zum vorgezogenen Bebauungsplan Nr. 01/91 "Wohngebiet
Granzower Straße" der Stadt Mirow, Landkreis Neustrelitz

INHALTSÜBERSICHT

1. Allgemeines
2. Anlaß und Ziel der Planung
3. Inhalt des Bebauungsplanes
 - 3.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
 - 3.2 Sonstige Sondergebiete (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Beherbergungsbetrieb"
 - 3.3 Verkehrsflächen und Flächen für das Parken von Fahrzeugen gemäß § 9(1) 11. BauGB
 - 3.4 Öffentliche Grünflächen gemäß § 9(1) 15. BauGB
 - 3.5 Bindungen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9(1) 25.a) und b) BauGB
 - 3.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9(1) 20. BauGB
 - 3.7 Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)
 - 3.8 Führung von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen gemäß § 9 (1) 13. BauGB
4. Soziale, bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die gesetzliche Grundlage bildet
 - 4.1 Sozialmaßnahmen
 - 4.2 Bodenordnende Maßnahmen
 - 4.3 Kosten

Teil II

Gestalterische Festsetzungen

(örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 83 der Bauordnung (BauO) für Mecklenburg-Vorpommern)

Teil III

Verfahrensvermerke

Teil IV

Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan

1. ALLGEMEINES

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mirow hat in seiner Sitzung am 28.11.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01/91 "Wohngebiet Granzower Straße" beschlossen.

Der Bebauungsplan wird von der Stadt Mirow unter Beachtung der Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Bauordnung (BauO) für Mecklenburg-Vorpommern sowie der Planzeichenverordnung, jeweils in der derzeit gültigen Fassung, aufgestellt.

Als Planunterlage dient der im Jahre 1991 erstellte Lageplan im Maßstab 1:1.000.

Der ca 9,5 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im einzelnen in der Planzeichnung genau gekennzeichnet und aus der nachfolgenden Übersicht zu ersehen:



Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf die in § 9 BauGB aufgezeigten Leitbilder für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung.

Aufgrund der landschaftlichen Gegebenheiten (unbebauter Seeuferbereich) war es erforderlich, begleitend zu dem hier vorliegenden Bebauungsplan einen Grünordnungsplan aufzustellen, der als Anlage (Teil IV) dieser Begründung beigelegt und Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.

Die Bestandsaufnahme sowie die planungsrechtliche Einordnung des Plangebietes sind aus dem Teil IV dieser Begründung (Erläuterungsbericht des Grünordnungsplanes) zu entnehmen.

2. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Mirow ist bestrebt, im Rahmen dieses Bebauungsplanes auf der Grundlage des Flächennutzungsplanentwurfes neue Wohnbauflächen zu erschließen, da eine große Nachfrage nach Wohnbauland in attraktiver Lage besteht, die aber nur durch die Ausweisung neuer Flächen gedeckt werden kann. Da die noch un bebauten Flächen im Besitz der Stadt Mirow sind, können die einzelnen Baugrundstücke zu einem verhältnismäßig günstigen Preis an die einzelnen Bauwilligen weitergegeben werden.

Dazu ist festzustellen, daß sich die Nachfrage nach der Schaffung von Möglichkeiten für das Wohnen überwiegend auf attraktive Standorte konzentriert, so daß es hier zumeist zu einer Überlagerung mit anderen Raumansprüchen, insbesondere mit denen der Landschaftspflege und des Naturschutzes, kommt.

Bei allen Maßnahmen muß es daher grundsätzlich das Ziel sein, die begrenzte Belastbarkeit von Natur und Landschaft zu berücksichtigen und deren natürliches Potential zu sichern.

Planungen und Maßnahmen müssen unter diesem Gesichtspunkt gesehen und beurteilt werden.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist unter diesem Aspekt zu sehen und bedarf deshalb in besonderem Maße der Erarbeitung sehr sorgfältiger Planungsvorgaben, um auf der einen Seite den Belangen des Wohnens in der erforderlichen Weise Rechnung zu tragen, auf der anderen Seite aber auch den landschaftspflegerischen Aspekten ausreichend entsprechen zu können.

3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Aus den Planungsvorgaben und den sich daraus ergebenden Zielsetzungen wurde der vorliegende Bebauungsplan entwickelt. Die Festsetzungen werden im folgenden detailliert erläutert.

3.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Wie unter 2. bereits formuliert, besteht in der Stadt Mirow eine große Nachfrage nach Wohnbauflächen für den Eigenbedarf. Daher sollen die zur Zeit noch unbebauten Brach- (Ackerbrache) und Grünlandflächen (teilweise Flächen eines aufgegebenen Zeltplatzes) entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt und unter Wahrung der landschaftlichen Gegebenheiten – hier insbesondere die ortsbildprägenden Baum- und Heckenstrukturen sowie der Uferbereich des Mirower-Sees – einer Wohnbebauung zugeführt werden. Dementsprechend werden sie als allgemeines Wohngebiet (WA), wobei nur eingeschossige Einzel- bzw. Doppelhäuser errichtet werden dürfen, festgesetzt. Im Einvernehmen mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Neustrelitz und dem Landkreis Neustrelitz (Dezernat II) wurde einer Bebauung im Seeuferbereich zugestimmt, wobei ein Abstand der baulichen Anlagen von mindestens 60 - 70 m vom See einzuhalten ist. Durch die textliche Festsetzung Nr. 1, der verhältnismäßig geringen Grundflächenzahl von 0,25 und

durch die schmalen überbaubaren Bereiche der Seegrundstücke (teilweise nur 12 m Bautiefe) wird dies sichergestellt.

Darüberhinaus sind in diesem Bereich nur Einzelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 3), so daß größere Gebäudekomplexe in Form von Mehrfamilienhäusern hier nicht errichtet werden können und somit dem Schutzanspruch des Uferbereiches durch eine aufgelockerte und durchgrünte Einzelhausbebauung Rechnung getragen wird.

Wie nachfolgend beschrieben, werden aus ortsgestalterischen Gründen zwei Bereiche unterschieden: der bereits bebaute Bereich an der "Beethovenstraße" (WA4) und der noch unbebaute Bereich westlich der "Granzower Straße" (WA1, WA2 und WA3) sowie das Sondergebiet (SO).

Die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen wie auch die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,25 und 0,3 sind entsprechend der angrenzenden Bebauungsstruktur, der Eigentumsverhältnisse sowie unter Berücksichtigung der Baum- und Strauchbestände festgesetzt worden. Sie räumen den künftigen bzw. den bereits angesiedelten Grundstückseigentümern (im Bereich der Beethovenstraße) ausreichende Gestaltungsmöglichkeiten für die Errichtung bzw. Erweiterung der einzelnen Gebäude unter Wahrung städtebaulicher Grundprinzipien ein.

Im Eckbereich der Planstraße A (WA3-Gebiet) ist die Errichtung einer Pension vorgesehen. Aufgrund dessen wird für diesen Bereich bei einer Grundflächenzahl von 0,4 nur die offene Bauweise festgesetzt, um dem zukünftigen Bauherrn ausreichende Gestaltungsmöglichkeiten einräumen zu können. Da eine konkrete Planung noch nicht vorliegt, wird auf die First- und Traufhöhe verzichtet. Durch die Beschränkung auf nur ein Vollgeschoß werden sich die baulichen Anlagen des Pensionsbetriebes aber in die umgebende Bebauung einpassen, so daß überdimensionierte Baukörper vermieden werden.

In Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 "Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig, sowie der textlichen Festsetzung Nr. 2, wonach die Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19(4) BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 30 % überschritten werden darf, wird im gesamten allgemeinen Wohngebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt.

Nach der Änderung der Baunutzungsverordnung sind gemäß § 19(4) Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bei der Grundfläche mit anzurechnen.

Durch die genannten Festsetzungen, die verhältnismäßig niedrige Grundflächenzahl und durch die Festsetzung von zusammenhängenden nicht überbaubaren Bereichen, werden Möglichkeiten einer dem ländlichen Siedlungsraum entsprechenden Durchgrünung und Gartengestaltung, insbesondere der Vorgärten, geschaffen und die Flächenversiegelung auf ein angemessenes Verhältnis zur Grundstücksgröße begrenzt (vergl. hierzu auch den als Anlage in Teil IV dieser Begründung beigefügten Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan).

Auch die unter Teil II beschriebenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung erfolgen aufgrund der Lage des zukünftigen Wohnbaugebietes sowie in Anlehnung an die noch teilweise in Mirow bestehende ortstypische Bebauung mit der Zielsetzung, den Charakter der für diesen Landschaftsraum typischen Dachformen und Fassaden zu erhalten bzw. wieder zu fördern und Flachdächer und buntscheckige Fassaden zu vermeiden.

Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl kann verzichtet werden, da die Geschoßfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen ermittelt wird. Durch die Festsetzung nur eines Vollgeschosses bzw. die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe wird dies sichergestellt. Nach der Änderung der BauNVO werden Aufenthaltsräume in anderen als den sogenannten

Vollgeschossen auf die zulässige Geschoßflächenzahl nicht mehr angerechnet.

Das von der Planung erfaßte Gebiet erstreckt sich über den Bauschutzbereich gem. § 12 Luft VG des Flugplatzes der WGT Lärz/Mirow. Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich bedarf daher der Zustimmung der Luftfahrtbehörde bei der Wehrbereichsverwaltung VII - IV B 1 (siehe nachrichtl. Hinweis Nr. 4).

Ferner ist zeitweise mit Fluglärmbelästigung zu rechnen.

Andere störende Emissionsträger, insbesondere landwirtschaftliche Betriebe mit Mastställen, Siloplätzen oder Güllebehältern, oder emissionsträchtige Freizeitstätten, die die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes in diesem Bereich planungsrechtlich nicht zuließen, tangieren den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht. Im Norden des künftigen Wohngebietes grenzen zwar landwirtschaftliche Flächen an, von ihnen gehen aber lediglich die bei einer normalen Bewirtschaftung unumgänglichen Emissionen (Lärm beim Bestellen und Ernten, Geruch beim Düngen) aus, die zu einem ländlich geprägten Raum dazugehören und somit zumutbar sind. Beschwerden seitens der angrenzenden Bewohner sind der Stadt nicht bekannt.

3.2 Sonstige Sondergebiete (SO) gemäß § 11 BauNVO

Aufgrund konkreter Planungsabsichten eines Investors ist es Wille der Stadt Mirow, im Rahmen dieses Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Hotelanlage mit entsprechenden Freiflächen und baulichen Anlagen zu schaffen.

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung wird daher westlich der Planstraße A ein Sondergebiet (SO) mit der

Zweckbestimmung "Beherbergungsbetrieb" festgesetzt (siehe textl. Festsetzung Nr. 4).

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung wird eine zweigeschossige Bauweise für angemessen gehalten, obwohl sich der umgebende Bereich zu einem eingeschossigen Wohngebiet entwickeln wird. Bedingt durch die Firsthöhe mit 11,0 m und bei einer GRZ von 0,4, wird aber sichergestellt, daß sich die Hotelanlage in das zukünftige Wohngebiet einfügen wird, zumal auch für diesen Bereich gestalterische Festsetzungen getroffen worden sind.

3.3 Verkehrsflächen und Flächen für das Parken von Fahrzeugen gemäß § 9(1) 11. BauGB

Der Planbereich wird über die LIIIO 156 (6 m breite Schwarzdecke mit einer an der westlichen Straßenseite vorhandenen Lindenreihe) an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die den südlichen Geltungsbereich begrenzende, in die "Granzower Straße" einmündende, mit Apfelbäumen bestandene und mit Natursteinpflaster versehene "Beethovenstraße", erschließt teilweise das südlich angrenzende Wohngebiet und hat die Funktion einer Wohnstraße. Aufgrund der vorgesehenen Erschließung dieses zukünftigen Wohngebietes wird die Erstellung neuer Erschließungsstraßen (Planstraße A und B) erforderlich, die in die o.g. Straßen eingebunden werden.

Seitens des Straßenbauamtes Neustrelitz wurde die direkte Erschließung der Einzelgrundstücke zur freien Strecke der LIIIO 156 abgelehnt.

Daher wurde im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt eine Lösung mit folgenden Maßnahmen erarbeitet und folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

1. Das Wohngebiet wird über zwei Anbindungen (Planstraße A und B) zur LIIIO 156 verkehrsmäßig erschlossen, wobei nach

RAS-K-1, Ziffer 3.4, die Sichtflächen an den Erschließungsstraßen festgesetzt werden.

2. Die unmittelbar an der LII 156 gelegenen Grundstücke werden rückwärtig über Stichwege erschlossen.
3. Entlang der Landesstraße wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.
4. Das Straßenbauamt Neustrelitz erteilt der Stadt Mirow die Ausnahmegenehmigung zur Errichtung von baulichen Anlagen bzw. Hochbauten innerhalb der Bauverbotszone längs der LII 156, wobei ein Korridor, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahnkante der LII 156, von 7 m von jeglicher Anliegerbebauung freizuhalten ist. Innerhalb dieses Korridors, aber außerhalb der Straßennebenanlagen (Bankette, Graben, Böschung), wird folgende Nutzung und Bebauung festgelegt:
 - Sicherheitsstreifen von 0,50 m zu den Straßennebenanlagen
 - nebeneinanderliegender Fuß- und Radweg von zusammen 2,50 m
 - Sicherheitsstreifen von 0,50 m zu den Anliegergrundstücken
 - Verlegen von unterirdischen Versorgungsleitungen zum Bebauungsgebiet

Entsprechend der reinen Anliegerfunktion der zukünftigen Straßen ist ein verkehrsberuhigter, dem ländlichen Raum entsprechender Ausbau vorgesehen (siehe Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan Punkt 5). Darüberhinaus wird das Wohngebiet sowie der Uferbereich des Mirower-Sees, abgesetzt vom Fahrverkehr, über Fuß- und Radwegverbindungen sinnvoll erschlossen und somit für Erholungssuchende und für die künftigen Bewohner dieses Gebietes erlebbarer gemacht.

Die erforderlichen privaten Stellplätze werden auf den jeweiligen Grundstücken bereitgehalten und müssen bei Baumaßnahmen (insbesondere für die Hotelanlage und den Pensionsbetrieb) im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen und erstellt werden.

Wegen der überörtlichen Bedeutung und der damit verbundenen Verkehrsbelastung der LIIIO 156 sind die vom Kfz-Verkehr der LIIIO auf die angrenzende zukünftige Bebauung einwirkenden Lärmimmissionen zu berücksichtigen. Daher wurde textlich festgesetzt (siehe textl. Festsetzung Nr. 6), daß entlang der Granzower Straße bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, die Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden so auszuführen sind, daß sie den Anforderungen des Lärmpegelbereiches II der DIN 4109 genügen.

3.4 Öffentliche Grünflächen gemäß § 9(1) 15. BauGB

Um den Kindern, die künftig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufwachsen, ausreichende Spielmöglichkeiten zu bieten, wurde nördlich der zukünftigen Hotelanlage entsprechend der Bauordnung für Mecklenburg-Vorpommern (vergl. § 9(3) BauO) ein Spielplatz in einer Größe von ca. 1400 qm festgesetzt.

Die Lage des Spielplatzes ist so gewählt, daß er auf Wegen von weniger als 400 m Länge von allen Kindern des Baugebietes erreicht werden kann. Er soll entsprechend den Vorstellungen der Stadt und den Vorgaben des Grünordnungsplanes in die Gesamtgestaltung des öffentlichen Uferbereiches des Mirower Sees mit einbezogen werden.

Da bei den getroffenen Festsetzungen auf den Baugrundstücken noch ausreichend Freiflächen vorhanden sind, wurde auf die Festsetzung eines Spielplatzes für Kleinkinder (bis zu 6 Jahren) verzichtet.

3.5 Bindungen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9(1) 25. a) und b) BauGB

Der erhaltenswerte ortsbildprägende Baum- und Strauchbestand, der überwiegend im Uferbereich des Mirower Sees vorhanden ist, wurde eingemessen und planzeichnerisch festgesetzt. Er ist dauerhaft zu erhalten. Abgang ist durch Neupflanzung mit landschaftsgerechten heimischen Laubgehölzen zu ersetzen (siehe textl. Festsetzung Nr. 8). Um das künftige Wohngebiet gut in den Landschaftsraum einzubinden, wurden gemäß § 9(1) 25.a) BauGB Bepflanzungsmaßnahmen festgesetzt, die ausschließlich mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen und Sträuchern zu bepflanzen sind (siehe textl. Festsetzung Nr. 9). Diese Flächen sollen gleichzeitig eine Ausgleichsfunktion im Sinne des Naturschutzes wahrnehmen. Nähere Ausführungen hierzu siehe Teil IV - Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan einschließlich der Planzeichnungen.

3.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9(1) 20. BauGB

Zur Sicherung des Seeufers wird der Bereich zwischen der zukünftigen Wohnbebauung und dem Mirower See als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Konkrete Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen siehe Teil IV - Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan einschl. der Planzeichnungen.

3.7 Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes sind auch die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft aufzuzeigen und zu bewerten. Nach den gesetzlichen Bestimmungen sind Natur und Landschaft in besiedelten wie unbesiedelten Bereichen zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

Da die mit diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen aus landschaftsplanerischer Sicht einen Eingriff darstellen, wurde parallel zu diesem Bebauungsplan ein Grünordnungsplan aufgestellt, der Bestandteil dieser Begründung ist.

Die konkreten Maßnahmen sowie die textlichen Festsetzungen sind daher aus dem Grünordnungsplan zu entnehmen und bei der Erschließung dieses Baugebietes zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

3.8 Führung von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen gemäß § 9(1) 13. BauGB

Energieversorgung:

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

Fernmeldetechnische Versorgung:

Die fernmeldetechnische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die Deutsche Bundespost "TELEKOM", Fernmeldeamt Neubrandenburg.

Wasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung wird durch den zuständigen Wasserversorgungsverband (Neubrandenburg Wasser AG) sichergestellt, das vorhandene Versorgungsnetz entsprechend erweitert.

Abwasserbeseitigung:

Eine Sanierung der gesamten Schmutzwasserkanalisation der Stadt Mirow einschließlich der Bau einer neuen Kläranlage ist erforderlich. Entsprechende Planungen sind in Auftrag gegeben worden und teilweise bereits zur Ausführung gekommen, wobei die neu zu verlegenden Schmutzwasserleitungen in den Planstraßen in das städtische Gesamtkonzept bereits mit einbezogen worden sind.

Oberflächenentwässerung:

Die Beseitigung des Oberflächenwassers von den Grundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen soll aufgrund der geeigneten Bodenverhältnisse durch Verrieselung erfolgen. Die entsprechenden Planungen einschließlich der hydrologischen Nachweise sind bereits erbracht und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Neustrelitz bzw. dessen Auftragnehmer.

Altablagerungen:

Altablagerungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung wird durch den Einbau von Hydranten sichergestellt. Ihre Lage ist mit dem Ortsbrandmeister und der Wasser AG abzustimmen. Sollte das öffentliche Wasserversorgungsnetz den Wasserbedarf nicht decken, sind unabhängige Entnahmestellen herzustellen.

4. SOZIALE, BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GESETZLICHE GRUND- LAGE BILDET

4.1 Sozialmaßnahmen

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes 01/91 ist die Durchführung von Sozialmaßnahmen voraussichtlich nicht erforderlich.

4.2 Bodenordnende Maßnahmen

Die städtebauliche Neuordnung verlangt den Neubau der Planstraßen A und B einschließlich Geh- und Radwegverbindungen sowie das Anlegen und Herrichten einer öffentlichen Grünfläche einschließlich eines Kinderspielplatz.

4.3 Kostenschätzung

Bei der Realisierung der im Bebauungsplan 01/91 festgesetzten Maßnahmen entstehen auf der Basis heutiger Preise für die endgültige Herstellung der Planstraßen A und B einschließlich der Geh- und Radwegverbindungen sowie für die Herrichtung der öffentlichen Grünflächen (Uferbereich, Kinderspielplatz), voraussichtlich Kosten in Höhe von

ca. 2.700.000,-- DM.

Die Kosten wurden im Rahmen der Ausschreibung für die Erschließung dieses Gebietes ermittelt.

Die Durchführung der o.g. Maßnahmen erfolgt im Rahmen der städtischen Haushalts- und Finanzplanung durch entsprechende Investitionsansätze. Die Kosten für die Anschlüsse an die Versorgungsnetze für Gas, Strom, Telefon etc. belasten die Stadt nicht, da diese Maßnahmen von den Versorgungsträgern direkt mit den Anliegern abgerechnet werden. Die Kosten für den Schmutzwasserkanal werden im Rahmen der Kanalbaubeitrags-satzung der Stadt Mirow erhoben und belasten die Stadt Mirow nicht.

Teil II

Gestalterische Festsetzungen

(örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 83 der Bauordnung (BauO) für Mecklenburg-Vorpommern)

In dem bereits bebauten Bereich (WA4) an der "Beethovenstraße" wurde den Architekten bzw. den Bauherren bezüglich der Gestaltung der einzelnen Gebäude freie Hand gelassen. So entstanden hier unterschiedliche Gebäude, die zum Teil von den für diese Region typischen Gebäudestrukturen, einschließlich der Grundstückseinfassungen und Nebengebäude (Schuppen, Garagen), abweichen. Deshalb wurde für diesen bereits bebauten Bereich auf gestalterische Festsetzungen verzichtet, da sie zu keiner städtebaulich befriedigenden Lösung führen würden, obwohl die Stadt planungsrechtlich die Möglichkeit hätte, gestalterische Festsetzungen auch für diesen Bereich zu treffen. Um aber den betroffenen Eigentümern keine Härtefälle bzw. unzumutbare Kosten zuzumuten, verzichtet die Stadt auf gestalterische Festsetzungen in diesem Bereich.

Für die z.Z. noch unbebauten Bereiche (WA1, WA2 und WA3) und für das Sondergebiet (SO) werden hingegen gestalterische Festsetzungen getroffen, um sicherzustellen, daß in diesem Bereich das bestehende Orts- und Landschaftsbild in seinem Charakter keine weiteren Veränderungen erfährt und den Belangen der städtebaulichen und landschaftlichen Einbindung sowie der Ortsbildgestaltung im erforderlichen Maße Rechnung getragen wird. Gerade hinsichtlich der Lage des Planbereiches am Ortseingang sowie unmittelbar am Seeufer des Mirower-Sees ist dies von besonderer Bedeutung. Die vorgesehenen gestalterischen Maßnahmen betreffen u.a. Dachform, Dachneigung sowie die Verwendung von Baumaterialien.

Dachform, Dachneigung

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme ist im Bebauungsplan textlich festgesetzt, daß innerhalb der WA1-, WA2 und WA3-Gebiete sowie innerhalb des Sondergebietes (So) nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer oder Mansarddächer mit Dachneigungen zwischen 38 - 45° (bei Mansarddächern für die steilen Dachflächen Neigungen zwischen 70° und 80°) zulässig sind. Diese Festsetzung erfolgt mit der Zielsetzung, die für diese Region charakteristische Bebauung mit den typischen Dachformen zu fördern und negative Einflüsse (Flachdächer, Walmdächer) zu vermeiden. Die Festsetzung gilt nicht für Garagen gemäß § 12 BauNVO und untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

Baumaterialien

In Anlehnung an die vorhandenen ortstypischen Gegebenheiten und im Hinblick auf die Zielsetzung des Erhalts des dörflichen Charakters sind bezüglich der zu verwendenden Baustoffe im WA1-, WA2- und WA3-Gebiet sowie im Sondergebiet (SO) folgende Festsetzungen getroffen worden:

- Für die Eindeckung der geneigten Dächer sind nur rote Tonziegel oder Beton-Dachsteine zulässig. Als Grundlage für die zulässigen Farbtöne der Dacheindeckung gelten die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013 und 3016.
- Gebäudefassaden sind aus roten oder rotbunten Verblendmauerziegeln herzustellen. Als Grundlage für die zulässigen Farbtöne gelten die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012. Nebengebäude, Anbauten, Carports und Teilgestaltungselemente an den Hauptgebäuden können auch aus Holz erstellt werden.

Erdgeschoß-Fußbodenhöhe

Um eine "burgartige" Erhöhung von Wohngebäuden (typischer Baustil in den neuen Bundesländern) und die dadurch bedingte optische Reduzierung des Dach-Wand-Verhältnisses zu vermeiden, wurden für das WA1-, WA2- und WA3-Gebiet sowie für das

Sondergebiet (So) maximale Sockelhöhen der Gebäude von 0,50 m über Fahrbahnoberkante der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße textlich festgesetzt.

Einfriedigungen

Es wird festgesetzt, daß im WA1-, WA2- und WA3-Gebiet sowie im Sondergebiet (SO) nur Einfriedigungen als lebende Hecke (ggf. mit Maschendraht an der Innenseite) oder als senkrechter Holzlattenzaun zulässig sind. Durch diese Festsetzung soll verhindert werden, daß das Ortsbild durch ortsuntypische Abgrenzungen oder Abpflanzungen (Jägerzaun, Beton-Fertigmauern, Omoriken o.ä.) negativ beeinflusst wird. Positive Ansätze sind bereits durch die vorhandenen Hecken und Abpflanzungen im Bereich der Grundstücke entlang der Beethovenstraße gemacht.

Teil III

Verfahrensvermerke

Diese Begründung (Teil B: Text) ist der als Satzung beschlossenen Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 01/91 "Wohngebiet Granzower Straße" als Anlage beigefügt. Darin sind die Festsetzungen dargestellt (zeichnerische Darstellung im Maßstab 1:1.000 einschließlich Übersichtsplan Maßstab 1:5.000).

Mirow, den 28. Jan. 1993

Lischke

.....

(Bürgermeister)

Die Begründung (Teil B: Text) hat zusammen mit der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 01/91 gemäß § 3(2) BauGB vom 01.06.1992 bis 03.07.1992 öffentlich ausgelegen.

Mirow, den 28. Jan. 1993

Lischke

.....

(Bürgermeister)

Bearbeitungsvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 01/91 "Wohngebiet Granzower Straße" wurde im Auftrage der Stadt Mirow ausgearbeitet von

Johann H. Boner - Architekt und Planer -
Auf der Gast 36 B - W2930 VAREL - Tel. 04451/6083

Varel, den 15.01.1993

Boner

.....

(Planverfasser)

**Erläuterungsbereich zum
Grünordnungsplan**

Teil IV

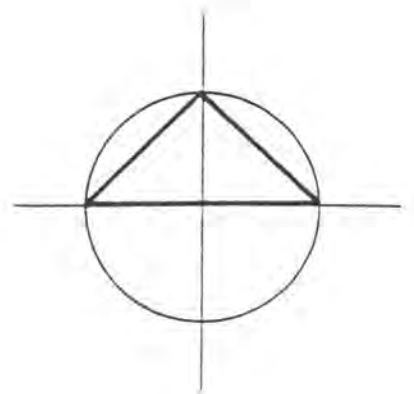
Erläuterungsbericht

Grünordnungsplan "Wohngebiet Granzower Straße"
zu dem vorgezogenen Bebauungsplan Nr. 01/91
Stadt Mirow



Übersichtsplan

M. 1:5000



Inhaltsverzeichnis

1. Räumliche Lage
2. Bestand
3. Bestehende Rechtsvorschriften, Ausweisungen
4. Bewertung
5. Planung

1. Räumliche Lage

Die Stadt Mirow ist eine Kleinstadt mit ca. 4.300 Einwohnern. Sie liegt inmitten der Ostmecklenburgischen Kleinseenplatte im Südwesten des Kreises Neustrelitz am Mirower See.

Die Landschaft hier wurde durch die Einflüsse der Endmoräne in der letzten Eiszeit geprägt. D.h. es herrschen Sandergebiete vor, auf denen heute größtenteils Kiefernforste stehen.

Das Plangebiet liegt hinter der nördlichen Stadtgrenze. Im Osten wird es durch eine als Allee ausgebildete Kreisstraße begrenzt, im Westen durch das Seeufer des Mirower Sees, im Norden schließt sich ein Pumpwerk der alten Kläranlage sowie eine brachliegende Ackerfläche an.

2. Bestand

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 9,5 ha auf. Die die südliche Grenze bildende Beethovenstraße ist beidseitig mit Einfamilienhäusern bebaut.

Die Straßendecke der Beethovenstraße besteht aus Natursteinpflaster, in dem südlichen Gehwegbereich, der in Betonplatten und einen unbefestigten Seitenstreifen untergliedert ist, stehen Apfelbäume - Malus i.S. - mit einem Stammdurchmesser von 15 - 20 cm (gemessen in 1 m Höhe). Der nördliche Gehwegbereich weist keine Bäume auf.

In der Granzower Straße beginnt nach ca. 100 m vom Süden kommend auf der linken Seite eine Lindenreihe - *Tilia cordata* - die einen Stammdurchmesser von ca. 60 - 80 cm aufweist. Im Bereich des Plangebietes ist diese Seite bereits lückig ausgebildet.

Die rechts der Straße verlaufende Lindenreihe ist demgegenüber dichter geschlossen.

Diese Allee begleitet den Verlauf der Kreisstraße bis weit über Granzow hinaus.

Nach Süden hin setzt sich die Allee im Wohngebiet fort, hier besteht sie jedoch aus der schwedischen Mehlbeere - *Sorbus intermedia*. Die Kreisstraße hat eine Breite von ca. 6 m.

Weiter nach Osten schließen sich im südlichen Bereich Gehölzbestände an, hier dominiert die Kiefernauaufforstung - *Pinus sylvestris*. Nordöstlich des Plangebietes liegt die ehemalige Kläranlage des Ortes.

Im Norden an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Ackerbrache, d.h. eine aus der Nutzung gekommene Ackerfläche, auf der sich die Ackerwildkräuter ausbreiten.

Im Anschluß daran liegt ein mit Tabak angebauter Feldstreifen. Weiter nach Granzow hin schließen sich noch in der Nutzung befindliche Ackerflächen an sowie zur See-seite hin eine eingezäunte Pumpstation. Die Begrünung in diesem Bereich besteht hauptsächlich aus schnellwüchsigen Sträuchern wie Weiden i.S. - *Salix spec.* - und Sanddorn - *Hippophae rhamnoides*.

Der westliche Streifen zwischen dem Seeufer und der Böschungsoberkante hat im Norden eine Breite von ca. 40 m, verjüngt sich dann auf bis zu 20 m, um im südlichen Teil des Plangebietes wieder auf eine Breite von 40 m anzuwachsen.

Parallel zum Ufer verläuft in diesem Gebiet in ca. 20 m Entfernung ein Wanderweg, der als ein Trampelpfad mit einer maximalen Breite von 2 m ausgebildet ist.

Im nördlichen und südlichen Bereich weist er eine größere Breite auf, so daß der Weg in diesen Bereichen von Autos befahren wird und als Erschließung für die Bootsschuppen dient. Der Weg führt im Norden an dem Pumpwerk vorbei und dann parallel zum Seeufer bis nach Granzow.

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes sind Sammelbootsschuppen in das Wasser hineingebaut worden, ein Steg durch den hier relativ schmalen Schilfgürtel dient als Erschließung für die Schuppen.

Außerdem liegen hier noch 2 Bootshäuser mit Wohnnutzung, in diesem Bereich ist der natürliche Vegetationsbestand in eine Rasenfläche umgewandelt worden.

Dem dann anschließenden Schilfgürtel folgt landeinwärts ein schmaler Erlenbruch, in welchem teilweise Großseggenrieder - z.B. Sumpfwegge *Carex acutiformis* - ausgebildet sind. Teilweise ist hier Müll abgelagert. Der Weg verläuft hier auf einer Böschung oberhalb des Erlenbruchs.

Von der südlichen Plangrenze aus nach Norden ist das Seeufer auf einer Länge von ca. 200 m von einzeln stehenden Bootshäusern verbaut, die fast ausnahmslos auch Wohnfunktion aufweisen.

In diesem Bereich sind teilweise Stichgräben ins Land hineingebaut worden, die z.T. noch eine naturnahe Vegetation aufweisen. In den trockneren Bereichen sind Ziergehölze angepflanzt worden. Die Baumschicht wird überwiegend durch die Schwarzerle - *Alnus glutinosa* - gebildet.

Im südwestlichen Bereich befindet sich eine offene Grünfläche. Innerhalb des Plangebietes verläuft parallel zur Wohnbebauung an ihrer nördlichen Grenze ein Gehölzstreifen aus überwiegend Strauchweiden - *Salix spec.* - und Birken - *Betula pendula*.

In diesem Bereich verlief früher ein Panzergraben der russischen Armee, der dann z.T. mit Bauschutt und Müll verfüllt wurde.

An die westliche Bebauung anschließend befand sich nach Norden hin ein Zeltplatz. Hiervon sind noch die Sanitären Anlagen sowie ein Betriebshäuschen erhalten. Außerdem sind die Elektroanschlüsse noch vorhanden.

Das Zentrum des Zeltplatzes bildet eine Lindenanpflanzung - *Tilia cordata* - die einen Stammdurchmesser von 60 - 90 cm aufweist.

Es handelt sich hier um eine Reihenpflanzung, die ca. 2.100 m² Fläche beschattet.

Nördlich dieser Fläche befinden sich eine Reihe von Einzelbäumen, die einen Stammdurchmesser von über 40 cm aufweisen.

Es sind dies folgende Arten:

Spitzahorn - *Acer platanoides*

Birke - *Betula pendula*

Waldkiefer - *Pinus sylvestris*

Stieleiche - *Quercus robur*

Winterlinde - *Tilia cordata*

In die Ackerbrache hinein ragt noch eine ehemalige Anpflanzung aus Bäumen: Hierbei handelt es sich um 2 parallel gepflanzte Baumreihen aus Birken - *Betula pendula*, Robinien - *Robinia pseudoacacia* und Pappeln - *Populus canadensis*.

Die Bäume weisen einen Stammdurchmesser von 30 - 50 cm auf.

3. Bestehende Rechtsvorschriften, Ausweisungen

Der zu überplanende Bereich liegt im Landschaftsschutzgebiet "Mecklenburger Kleinseenplatte".

In dem F-Plan der Stadt Mirow, der sich gerade im Aufstellungsverfahren befindet, ist der das B-Plan-Gebiet betreffende Bereich vom Uferweg landwärts als Wohngebiet ausgewiesen, der Uferstreifen jedoch wird als Außenbereich angegeben.

Nach § 7 des 1. Gesetzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von 100 m von der Uferlinie nicht errichtet werden, Ausnahmen können für die Aufstellung eines Bebauungsplanes zugelassen werden.

Für bestehende, genehmigte bauliche Anlagen, gilt Bestandsschutz, d.h. sie dürfen erhalten werden - bei Einhaltung der Gebäudeabmessung und des genehmigten Zweckes.

Die Allee in der Granzower Straße gilt nach § 4 des Naturschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern als geschützter Landschaftsbestandteil und darf weder zerstört noch beschädigt oder verändert werden.

Alle Maßnahmen, die hierzu führen könnten sind zu unterlassen.

Der Erlenbruchwald und die vorgelagerten Röhrichzonen sind nach § 2 des Naturschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern geschützt.

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen Beeinträchtigung führen könnten, sind zu unterlassen.

4. Bewertung

Die Obstbäume in der Beethovenstraße stellen sowohl eine Bereicherung für das Ortsbild wie für den Naturhaushalt dar. Zum einen dienen sie durch ihren Anblick im Frühjahr, durch die Sauerstoffproduktion und durch Schattenwurf im Sommer sowie die Ernte der Früchte im Herbst den Anwohnern.

Zum anderen stellen die Blüten eine wichtige Bienenweide dar. Die Krone bietet Nist- und Aufenthaltsräume für eine Anzahl von Vögeln, während die rissige Borke zahlreichen Käfer- und Insektenarten als Lebensraum dient.

Die Lindenallee in der Granzower Straße prägt aufgrund ihres Alters und der Größe der Bäume das Landschaftsbild entscheidend und leistet einen großen Beitrag zur Sauerstoffproduktion. Auch die Linde ist eine sehr gute Bienenweide.

Nach § 4 des Naturschutzgesetzes des Landes Mecklenburg - Vorpommern gelten Alleen als geschützte Landschaftsbestandteile, die weder beseitigt noch verändert werden dürfen.

Die Ackerwildkräuter auf der Brachfläche stellen allgemein eine Erhöhung der Artenvielfalt dar, da sie erst durch die Urbarmachung von Flächen durch den Menschen eingewandert sind. In bezug auf die Tierwelt gibt es eine Reihe von Insekten, die auf diese Kräuter spezialisiert sind.

Da der Größenanteil an brachliegenden Flächen im Gemeindegebiet Mirow jedoch relativ groß ist, besteht keine akute Gefährdung dieser Gesellschaften, so daß es sich bei den hier als Bauland ausgewiesenen Flächen um keine zu schützenden Bereiche handelt.

Die Lindenanpflanzung auf dem ehemaligen Zeltplatz ist aufgrund ihres Alters und der Größe unbedingt zu erhalten.

Die in diesem Bereich noch bestehenden Elektroanschlüsse sind unter Schonung des Wurzelwerkes der Bäume zu entfernen.

Durch das geschlossene Laubdach im Sommer gelangt nur wenig Licht auf den Boden, der durch die Nutzung als Stellplatz zusätzlich noch stark verdichtet ist.

Die vorhandenen Einzelbäume leisten einen wichtigen Beitrag für die Sauerstoffproduktion undwerten durch ihren Habitus das Ortsbild entscheidend auf.

Die Reihenpflanzung aus Robinien, Birken und Pappeln ist soweit wie möglich zu erhalten, da gerade Birken und Robinien für diese Landschaft typische Gehölze sind.

Die zum großen Teil mit Bäumen und Sträuchern bestandene Böschung zwischen dem Wanderweg und der Ackerbrache bildet einen naturnahen Saum zu dem anschließenden Erlenbruch.

Das Gebüsch bietet einer Vielzahl von Vogelarten Lebensraum und Nahrungsquelle.

Der Erlenbruch selber weist kaum noch typische Zeigerpflanzen auf. Er ist durch die Bootshäuser und die von ihnen ausgehenden Wirkungen (Vertritt, Müllablagerungen u.a.) stark beeinträchtigt.

Der vorgelagerte Schilfgürtel ist durch den Bau der Bootshäuser teilweise zerstört und in seiner Entwicklung eingeschränkt.

Aufgrund der geringen Flächenausdehnung und der Störung durch den Menschen, werden diese Bereiche als Rückzugs- und Nistplätze von Wasservögeln nicht mehr angenommen.

5. Planung

Um den Charakter der angrenzenden Wohnsiedlung aufzunehmen, wird in der Beethovenstraße an der Nordseite eine Baumreihe angelegt. Hierbei sind alte Apfelbaumsorten zu wählen.

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über eine Planstraße, die eine Anbindung an die Beethovenstraße und zwei Anbindungen an die Granzower Straße erhält.

Die Lücken innerhalb der Lindenreihen an der Granzower Straße sind durch Nachpflanzen von Winterlinden - *Tilia cordata* - zu schließen.

In den neu zu schaffenden Plan- und Stichstraßen ist ein Natursteinpflaster bzw. wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster zu wählen. Die Straßenräume werden als eine aufgepflasterte Mischfläche für Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer ausgebildet. Sie können durch unterschiedliche Pflasterverlegearten bzw. Verwendung von Groß- und Kleinpflaster / Klinker optisch unterteilt werden.

In den Anliegerstraßen ist eine einseitige Baumreihe zu pflanzen, hierbei sind in Anlehnung an die vorhandenen Wohngebiete klein- bis mittelkronige Bäume zu wählen.

Je Straßenzug ist lediglich eine Baumart zu pflanzen.

Verwendet werden können:

Schwedische Mehlbeere	- <i>Sorbus intermedia</i>
Rotdorn	- <i>Crataegus laevigata</i> 'Paul's Scarlet'
Hochstämmige Apfelbäume	- <i>Malus</i> i.S.
Winterlinde	- <i>Tilia cordata</i>

Für die Bäume sind entsprechend große Baumscheiben anzulegen.

Weiterhin ist vorgesehen, daß in den Hausgärten jeweils mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen ist.

Hier ist unter folgenden Bäumen zu wählen:

Feldahorn	- <i>Acer campestre</i>
Sandbirke	- <i>Betula pendula</i>
Hainbuche	- <i>Carpinus betulus</i>
Rotdorn	- <i>Crataegus laevigata</i> 'Paul's Scarlet'
Walnuß	- <i>Juglans regia</i>
Vogelkirsche	- <i>Prunus avium</i>
Silberweide (auch als Kopfweide)	- <i>Salix alba</i>
gemeine Eberesche	- <i>Sorbus aucuparia</i>
mährische Eberesche	- <i>Sorbus aucuparia</i> 'Edulis'
Schwedische Mehlbeere	- <i>Sorbus intermedia</i>

Um eine Einbindung der Wohnsiedlung in die Natur zu erreichen, ist vorgesehen, zwischen einzelnen Grundstücken Feldgehölzhecken anzulegen. Hierdurch wird eine Vernetzung von Lebensräumen erreicht, d.h. es ist Kleinsäugetern, Insekten u.a. möglich, sich entlang dieser Hecke vom Uferstreifen aus Landeinwärts zu bewegen und umgekehrt.

Als Arten der Feldgehölzhecken sind nur einheimische Wildgehölze zu wählen:

Feldahorn	- <i>Acer campestre</i>
Hainbuche	- <i>Carpinus betulus</i>
Kornelkirsche	- <i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	- <i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuß	- <i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	- <i>Crataegus monogyna</i>
Besenginster	- <i>Cytisus scoparius</i>
Pfaffenhütchen	- <i>Euonymus europaea</i>
gemeine Heckenkirsche	- <i>Lonicera xylosteum</i>

Schlehe	- <i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	- <i>Rhamnus catharticus</i>
Hundsrose	- <i>Rosa canina</i>
Hechtrose	- <i>Rosa glauca</i>
Salweide	- <i>Salix caprea</i>
Küblerweide	- <i>Salix smithiana</i>
Schwarzer Holunder	- <i>Sambucus nigra</i>
gemeine Eberesche	- <i>Sorbus aucuparia</i>

Diese sind als 1-reihige, frei wachsende Hecken anzulegen, d.h. die natürliche Wuchsform der Pflanze muß erhalten bleiben. Aus dem gleichen Pflanzenmaterial sind die Schutzpflanzungen entlang der Grenze des Wohngebietes anzulegen.

Bei der Lindenanpflanzung sollte versucht werden, nach einer Bodenlockerung die Kraut- und Strauchschicht wiederherzustellen. Hierfür sind Initialpflanzungen von schattenvertragenden Sträuchern bzw. Waldstauden und -gräsern vorzunehmen.

z.B.:

Haselnuß	- <i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	- <i>Crataegus monogyna</i>
Rote Heckenkirsche	- <i>Lonicera xylosteum</i>
Wolliger Schneeball	- <i>Viburnum lantana</i>
Buschwindröschen	- <i>Anemone nemorosa</i>
Hohler Lerchensporn	- <i>Corydalis cava</i>
Geschlängelte Schmiehe	- <i>Deschampsia flexuosa</i>
Wurmfarn	- <i>Dryopteris i.S.</i>
Waldmeister	- <i>Galium odoratum</i>
Efeu	- <i>Hedera helix</i>
Frühlingsplatterbse	- <i>Lathyrus vernus</i>
Hainsimse	- <i>Luzula pilosa</i>
Salomonssiegel	- <i>Polygonatum multiflorum</i>
Lungenkraut	- <i>Pulmonaria officinalis</i>
Waldveilchen	- <i>Viola reichenbachiana</i>

Die an die Linden angrenzenden Flächen sind locker mit Blütensträuchern und Stauden zu bepflanzen, um dem ganzen Gebiet einen parkähnlichen Charakter zu verleihen:

Kupfer-Felsenbirne	- Amelanchier lamarckii
Sommerflieder	- Buddleja davidii
Besen-Ginster	- Cytisus scoparius
Johanniskraut	- Hypericum i.S.
Kolkwitzie	- Kolkwitzia amabilis
Peiffenstrauch	- Philadelphus i.S.
Fünffingerstrauch	- Potentilla i.S.
Rosen	- Rosa i.S.
Flieder	- Syringa i.S.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes ist an die vorhandene Wohnbebauung anschließend eine öffentliche Grünfläche geplant. Die hier bereits vorhandene Böschung sollte durch eine Aufschüttung zur Bastion ausgebaut werden.

Diese Fläche ist als Grünfläche mit Sitzbänken und Einzelbäumen zu gestalten.

Zwischen der Wohnbebauung und der Grünfläche hat eine Anpflanzung aus Feldgehölzen bzw. Blütensträuchern zu erfolgen.

Der Kinderspielplatz für das Wohngebiet befindet sich nördlich der als Sondergebiet Beherbergungsbetrieb ausgewiesenen Fläche und leitet in die öffentliche Grünfläche entlang des Wanderweges nach Granzow über.

Hier sind vor allem sonnige Sandspielflächen für Kleinkinder im Zusammenhang mit Bänken für die Aufsichtspersonen zu schaffen. Spielgeräte, wie Schaukel, Wippe und Rutsche sind sinnvoll in ein zu profilierendes Gelände zu integrieren. Der westliche Teil der Fläche wird als Wiese mit einer Randbepflanzung aus lockeren Gehölgruppen ausgebildet, um eine möglichst große Pflanzensaumzone zu schaffen.

Der Wanderweg Richtung Granzow ist in seiner jetzigen Form als Trampelpfad zu erhalten, lediglich die größten Schlaglöcher sind mit gewachsenem Boden zu verfüllen und zu verdichten.

Direkte Maßnahmen für den Bereich Erlenbruch sind kaum zu ergreifen. Die durch die Verbrennungsmotoren der Motorboote und andere Nutzungen starke Eutrophierung des Sees, führt im Zusammenhang mit dem Sinken des Wasserspiegels in Teilbereichen zu einem Massenaufkommen von nitrophilen Hochstauden wie z.B. der großen Brennesel -*Urtica dioica*-.

Um aber hier langfristig die Bruchwaldarten zu erhalten, müssen Pflege- und Maßnahmenkonzepte entwickelt werden, um die weitere Eutrophierung des Mirower Sees zu verhindern.

Tote, bzw. umgeknickte Bäume sollten in diesem Bereich nicht entfernt werden, sondern in den natürlichen Kreislauf eingebunden bleiben.

Die in den Böschungsbereichen stehenden Pappeln sind nach ihrem Abgang durch andere Arten zu ersetzen. In den trockenen Bereichen ist die Sandbirke - *Betula pendula* - zu pflanzen. In feuchten Lagen Bergulme - *Ulmus glabra* - und Esche - *Fraxinus excelsior*-.

Um das neue Wohngebiet optisch in die Landschaft zu integrieren und den neuen Ortsrand zu dokumentieren, wird nördlich der Bebauungsglangrenze ein ca. 10 m breiter Gehölzstreifen angelegt.

Dieser ist als ein gestufter Waldrand auszubilden.

Es sind ausschließlich Feldgehölzarten - wie sie für die Hecken festgesetzt sind - zu pflanzen. Als Baumarten sind zu verwenden:

Sandbirke	- <i>Betula pendula</i>
Stieleiche	- <i>Quercus robur</i>
Waldkiefer	- <i>Pinus sylvestris</i>

Die Pflanzung ist als geschwungene Linie mit Buchten auszubilden, um eine große Waldrandzone zu erhalten.

Aufgestellt: Neustrelitz, d. 20.02.92 geändert: 12.11.92
Henning Klapper
Landschaftsarchitekt
Rudower Straße 53
D-2080 Neustrelitz
Tel.: 3638