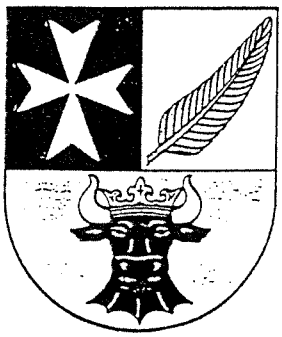
Stadt Mirow

Landkreis Mecklenburg-Strelitz



Begründung
zur
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/92 „Retzower Straße“

INHALT

1. Allgemeines

2. Anlass und Ziel der Planung

3. Inhalt der Bebauungsplanänderung

3.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO

3.2 Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO

3.3 Verkehrsflächen gemäß § 9(1) 11. BauGB

3.4 Bindungen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9(1) 25a) und b) BauGB

4. Ver- und Entsorgung

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

1. Allgemeines

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Mirow hat in ihrer Sitzung am 09.10.2001 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/92 „Retzower Straße" beschlossen.

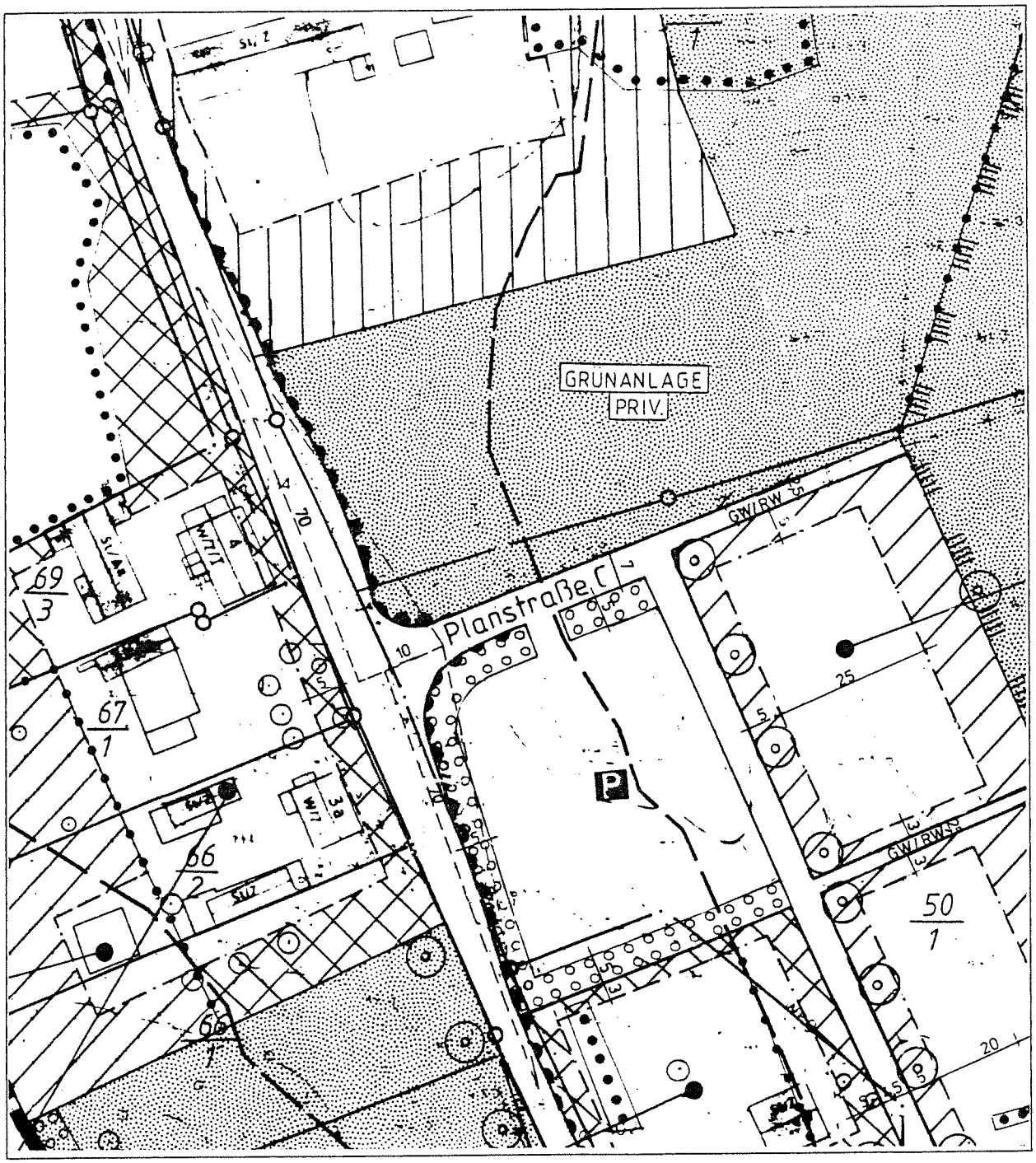
Die Bebauungsplanänderung wird von der Stadt Mirow unter Beachtung der Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Landesbauordnung für Mecklenburg-Vorpommern (LBauOM-V) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der jeweils gültigen Fassung aufgestellt.

Die Bebauungsplanänderung besteht aus 2 Teilflächen (siehe Übersichtsplan).

Als Planunterlage dient der von Hoffmann & Partner, 17033 Neubrandenburg, erstellte Lageplan im Maßstab 1:1.000, ergänzt durch Einmessung des vorhandenen Baumbestandes.

2. Anlass und Ziel der Planung

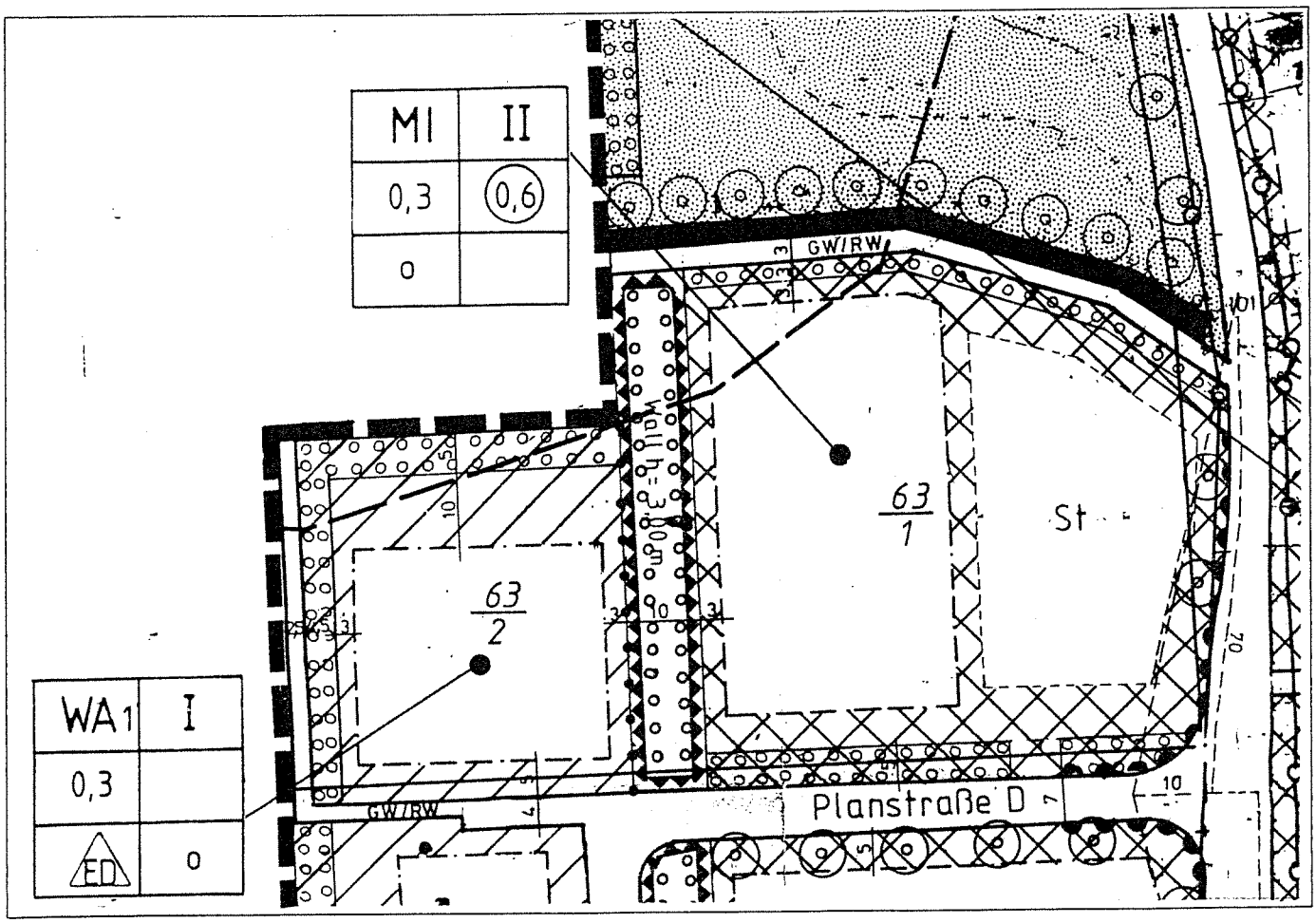
Der seit dem 11.03.1999 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 10/92 „Retzower Straße" setzt für den Änderungsbereich 1 (siehe nachfolgenden Planausschnitt) eine private Grünfläche (Grünanlage), eine Straßenverkehrsfläche (Planstraße C) sowie eine öffentliche Parkfläche fest.



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 10/92 „Retzower Straße"

Ziel der Stadt Mirow ist es, die private Grünfläche sowie die öffentliche Parkfläche zu bebauen, da der Bedarf an öffentlichen Stellplätzen in diesem Bereich und in dieser Größenordnung nicht gegeben ist und der Eigentümer auf einer Teilfläche seiner Grünlandfläche ein Wohnhaus errichten möchte. Die Erschließung der zur Änderung anstehenden Flächen wird über die bereits ausgebaute Planstraße C sichergestellt und der 100 m Gewässerschutzstreifen des Mirower Sees eingehalten.

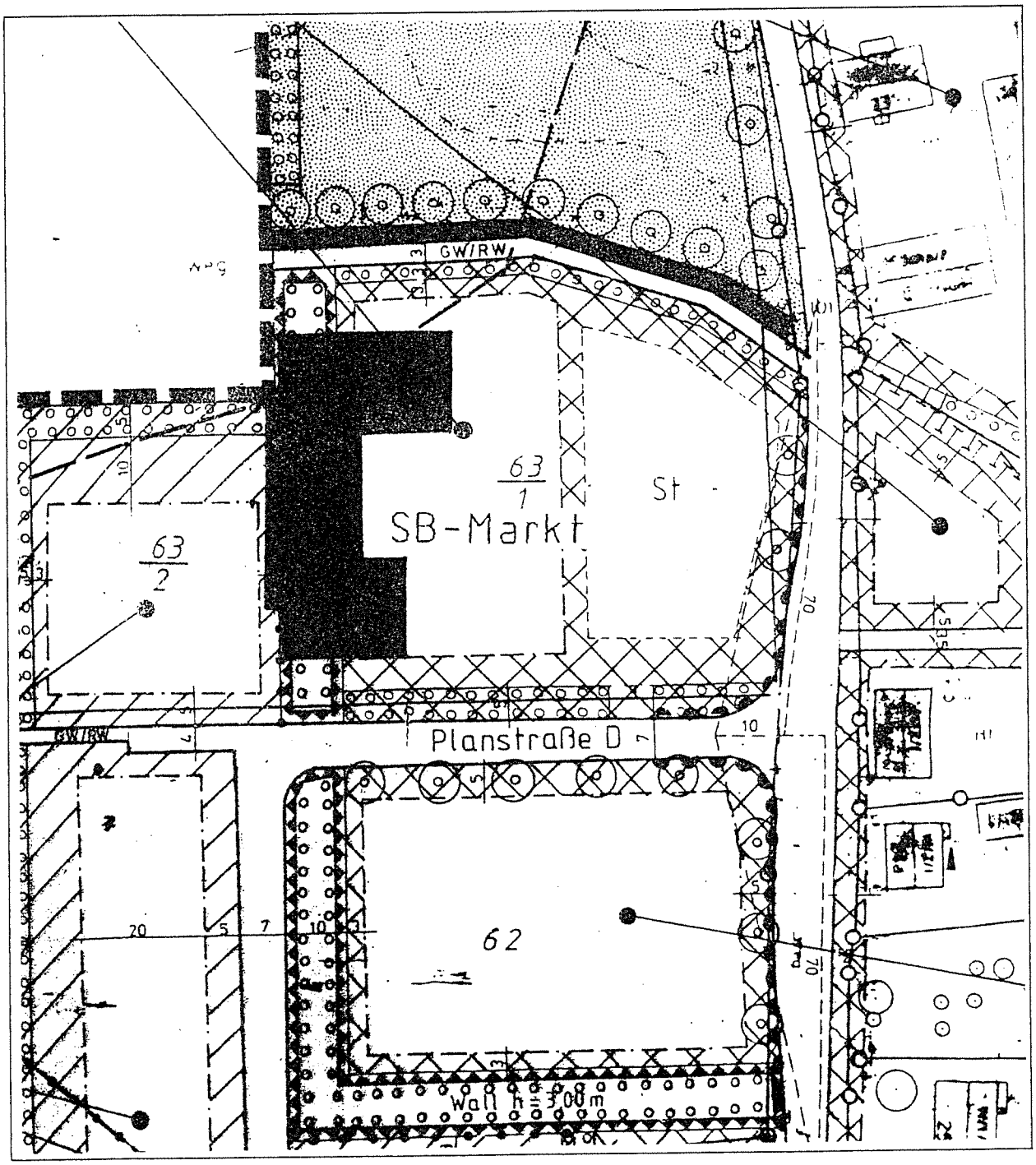
Für den Änderungsbereich 2 (siehe nachfolgenden Planausschnitt) setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan ein Mischgebiet (MI) sowie ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest.



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 10/92 „Retzower Straße"

Anlass und Ziel dieser Änderung ist es, den in diesem Bereich vorhandenen Verbrauchermarkt geringfügig um ca. 5 m in westlicher Richtung zu erweitern und die Verkaufsfläche von derzeit ca. 500 m² auf ca. 700 m² zu erhöhen.

Bei der Aufstellung der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung stellte sich heraus, dass der Baukörper des Verbrauchermarktes nicht innerhalb des überbaubaren Bereiches des festgesetzten Mischgebietes (MI) liegt, sondern teilweise sogar den festgesetzten Lärmschutzwall überlagert (siehe nachfolgenden Planausschnitt). Mit der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung soll der „Planungsfehler" geheilt werden, wobei anzumerken ist, dass der Verbrauchermarkt weit vor Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes errichtet wurde (siehe Baugenehmigung).



Um die bauliche Erweiterung des Verbrauchermarktes realisieren zu können, ist daher eine Erweiterung des überbaubaren Bereiches des festgesetzten Mischgebietes (MI) sowie die Verschiebung des Lärmschutzwalles in westlicher Richtung erforderlich. Die westliche Geltungsbereichsgrenze bleibt dabei unberührt. Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA) wird dementsprechend zugunsten des Mischgebietes (MI) verkleinert. Aus raumordnerischer Sicht ist die Erweiterung der Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes um ca. 200 m² auf ca. 700 m² vertretbar, da keine negativen Auswirkungen für den Einzelhandel zu erwarten sind.

3. Inhalt der Bebauungsplanänderung

3.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO

Wie unter Punkt 2 bereits erwähnt, wird das allgemeine Wohngebiet (WA) im Änderungsbereich 2 zugunsten des Mischgebietes (MI) um ca. 18 m verkleinert. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt gegenüber dem „alten" Plan unverändert. Ebenso wurden die textlichen Festsetzungen, sofern sie diesen Änderungsbereich betreffen, unverändert übernommen.

3.2 Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO

Um die gewünschte Bebauung im Änderungsbereich 1 realisieren zu können, wird mit dieser Änderung eine Teilfläche der privaten Grünfläche bzw. der öffentlichen Parkfläche als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung sowie die textlichen Festsetzungen wurden ebenfalls vollständig aus dem „alten" Bebauungsplan übernommen. Die Erschließung dieser beiden Teilflächen erfolgt über die bereits fertiggestellte Planstraße C. Eine direkte Anbindung an die B 198 (Retzower Straße) ist nicht zulässig (Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt entlang der B 198). Ebenso wurde der 100 m Gewässerschutzstreifen des Mirower Sees beachtet und nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Das im Änderungsbereich 2 festgesetzte Mischgebiet berücksichtigt nunmehr die tatsächlichen Bestandsverhältnisse und die gewünschte bauliche Erweiterung. Das

Maß der baulichen Nutzung sowie die textlichen Festsetzungen wurden ebenfalls uneingeschränkt aus dem „alten" Bebauungsplan übernommen.

3.3 Verkehrsflächen gemäß § 9(1) 11. BauGB

Die fertiggestellte Planstraße C erschließt u.a. die neu festgesetzten Mischgebiete. Um für Erholungssuchende weiterhin Stellplätze zur Verfügung stellen zu können, wird eine Teilfläche des im „alten" Bebauungsplan festgesetzten Parkplatzes erhalten (ca. 15-18 Stellplätze). Die Stellplätze werden in Senkrechtaufstellung an der Erschließungsstraße angelegt.

3.4 Bindungen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9(1) 25a und b) BauGB

Der erhaltenswerte Baumbestand wurde eingemessen und entsprechend planzeichnerisch festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1).

Ebenso wurden die Pflanzbindungen aus dem „alten" Bebauungsplan übernommen und festgesetzt.

Im Bereich der neu festgesetzten Mischgebiete (Änderungsbereich 1) wurden zusätzliche Pflanzgebote festgesetzt. Durch die Pflanzstreifen sollen die bisher unbebauten Grundstücke gegenüber der freien Landschaft sowie gegenüber den benachbarten, bereits bebauten Grundstücken abgegrenzt und eingegrünt werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2). Die Pflanzungen sollen gleichzeitig eine Ausgleichsfunktion im Sinne des Naturschutzes wahrnehmen (nähere Ausführungen siehe Punkt 5).

4. Ver- und Entsorgung

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind in der Erschließungsstraße bzw. in der B 198 vorhanden, so dass für die geplante Bebauung ein problemloser Anschluss an die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen gewährleistet ist.

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 für den Änderungsbereich 2 sowie für den südlichen Teil des Änderungsbereiches 1 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. Ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft findet somit nicht statt, so dass auf eine Erfassung und Bewertung dieser Schutzgüter im Änderungsbereich 2 bzw. im südlichen Teil des Änderungsbereiches 1 verzichtet wird.

Hingegen sind auf der nördlichen Fläche des Änderungsbereiches 1 Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, da eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche in eine Baufläche umgewandelt werden soll.
Dadurch wird die Bebauung und Versiegelung bisher mehr oder weniger freier Flächen vorbereitet. Die damit verbundenen Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft sind auf ein Minimum zu beschränken und, sofern sie nicht durch geeignete Maßnahmen im Planbereich kompensiert werden können, an anderer Stelle auszugleichen.

5.1 Vegetation und Biotoptypen, Bewertung nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern

<u>Intensivgrünland auf Mineralstandorten (Biotoptyp M-V 9.3.2)</u>
Es handelt sich um eine als Pferdeweide genutzte eingezäunte Grünlandfläche (im „alten" Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt). Der Bereich hat eine Größe von 1.800 m².

5.2 Ermittlung des Bestandswertes

Biotop-typ	Bezeichnung	Fläche m²	Regenera-tionsfähigkeit	Kompensations-erfordernis	Wirkungs-faktor	Kompensations-äquivalent
9.3.2	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1.800	1	1.800	0,5	900
		1.800				**900**

Wie bei der ökologischen Bewertung bereits angeführt, ist auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche zwar kein besonders wertvoller Pflanzenbestand vorhanden, in Wechselwirkung mit anderen Biotopelementen in der Nachbarschaft hat diese Fläche aber durchaus eine Lebensraumfunktion. Durch die bauliche Nutzung mit entsprechender Flächenversiegelung wird diese Funktion zerstört und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinträchtigt. Trotz Einhaltung des Vermeidungsgrundsatzes stellt die zukünftige Nutzung eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dar. Deshalb sind Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

5.3 Ermittlung des Planungswertes

Mit der Realisierung dieser Bebauungsplanänderung wird die bisherige landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben und die Fläche zum großen Teil einer Bebauung zugeführt.

<u>Bauflächen</u>

Es ist vorgesehen, die Baufläche als Mischgebiet (MI) mit einer GRZ von 0,3 zzgl. 50 % Versiegelung (Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten) zu nutzen.
Versiegelung: 1.800 m² x 0,3 = 540 m² + 50 % Überschreitung = 810 m².
Der unversiegelte Rest der Baufläche wird künftig als Zier- oder Nutzgarten in Anspruch genommen. Diese Gärten haben zwar in der ersten Zeit nach der Neuanlage noch keinen großen ökologischen Nutzen, der sich jedoch langfristig, je nach Ausgestaltung graduell unterschiedlich, einstellen wird.

Ausgleichsmaßnahmen

Zur Eingrünung der Baufläche werden Gehölzanpflanzungen festgesetzt.

Biotop-typ	Bezeichnung	Fläche m²	Wertstufe	Kompensations-erfordernis	Wirkungs-faktor	Kompensations-äquivalent
14.4.2	Lockeres Einzel-hausgebiet	810	0			0.000
13.3.2	Gartenfläche	250	0			0.000
2.3.2	Strauch-Baumhecke	740	1,5	1.110	1	1.110
		1.800				**1.110**

Nachdem der aktuelle Wert der Bestandsfläche (Kompensationsflächenäquivalent = 900 m²) ermittelt worden ist, wird dieser Wert der anzunehmende Wert des Plangebietes einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt (Planungswert = 1.110 m²).

Die Bilanz macht deutlich, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Eingriffsfläche kompensiert werden können. Deshalb sind externe Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich.

Diese Begründung hat der Stadtvertreterversammlung der Stadt Mirow in ihrer Sitzung am 23.07.2002 zusammen mit der Planzeichnung zur Beschlussfassung vorgelegen.

Mirow, den 23.07.2002

.....

Bürgermeister