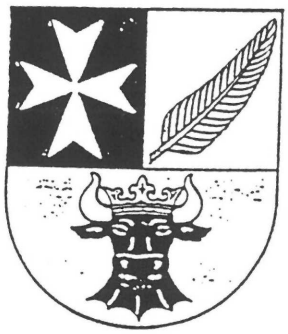
Stadt Mirow

Landkreis Mecklenburg-Strelitz



Begründung

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

Inhaltsübersicht

1. Allgemeines

2. Anlass und Ziel der Planung

3. Inhalt der Bebauungsplanänderung
 3.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO
 3.2 Änderung Mischgebiet (MI)
 3.3 Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 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. Umweltbericht

1. Allgemeines

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Mirow hat in ihrer Sitzung am ..... die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes 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 Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der jeweils gültigen Fassung aufgestellt.

Da die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 10/92 durch die vorliegende Änderung nicht berührt werden und die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches bezogen auf die berührten Flächen unbedeutend ist, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet.

Die Bebauungsplanänderung besteht aus 1 Teilfläche.

Als Planunterlage dient eine Flurkarte im Maßstab 1:1000.

2. Anlass und Ziel der Planung

Der seit dem 11.3.1999 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 10/92 „Retzower Straße“ sieht im nördlichen Bereich die Planstraße A mit Wendehammer und Stichstraße in Richtung Norden vor.

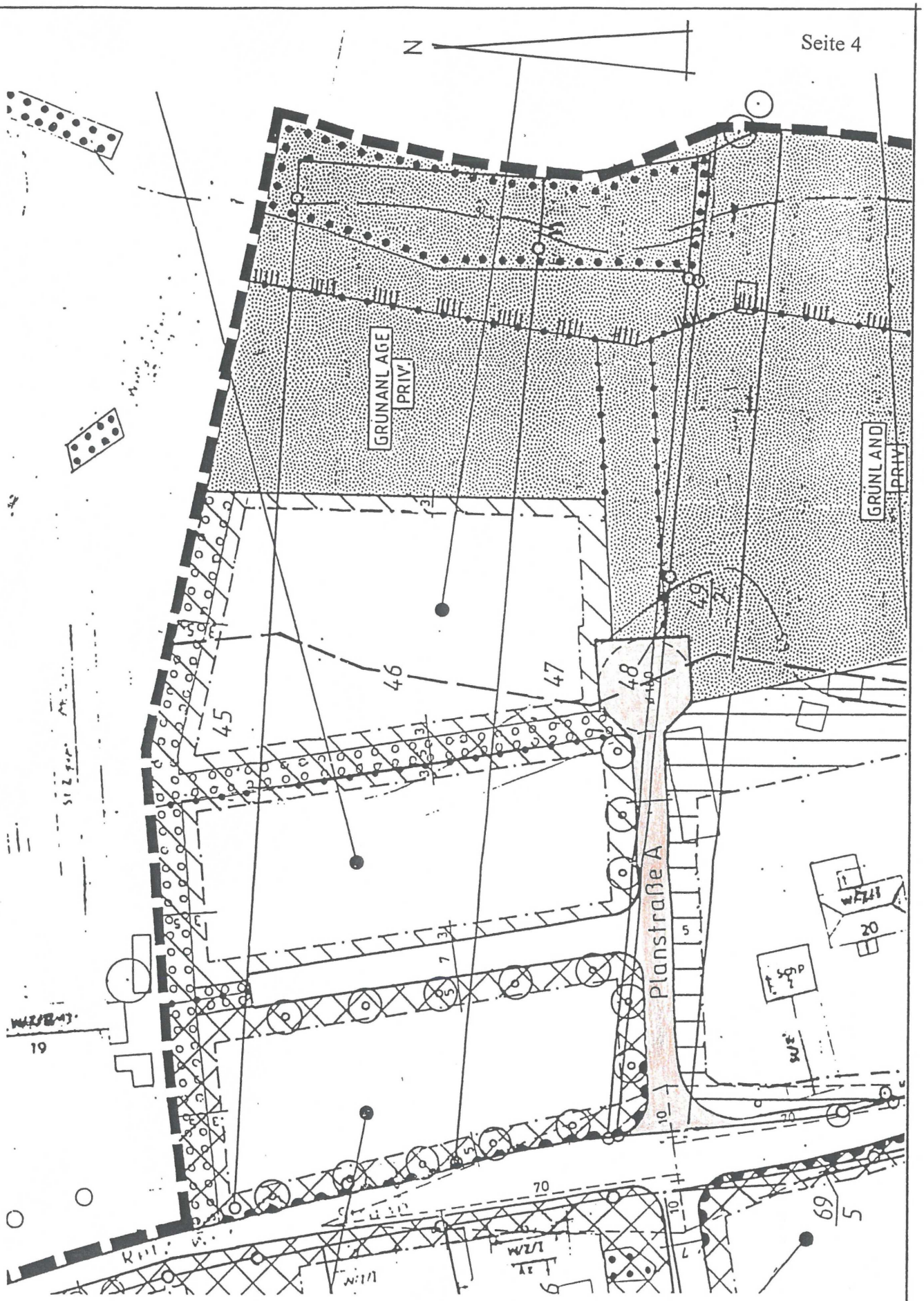
Die Anordnung dieser Planstraße erfolgt auf 3 Flurstücken (47,48 und 49/2), die sich in unterschiedlichem Besitz befinden.

Da die drei nordöstlichen Baufelder von der Planstraße A aus erschlossen werden und die Bebauung in der nächsten Zeit beginnen soll, ist die Realisierung der Straße als erster Schritt erforderlich.

Diese Realisierung ist gegenwärtig aus eigentümerrechtlichen Gründen nicht möglich, wodurch auch die Bebauung der Baufelder nicht erfolgen kann.

Die Schlußfolgerung aus dieser Situation führt zur Umverlegung der Planstraße A nach Norden und zur Erweiterung des vorhandenen Bebauungsplanes.

Bei dieser Erweiterung werden die Flurstücke 44/3, 44/4, 45/1 (teilweise) und 45/2 in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen.



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 10/92 „Retzower Straße“mit Hervorhebung der nicht realisierbaren Planstr. A (rot)

3. Inhalt der Bebauungsplanänderung

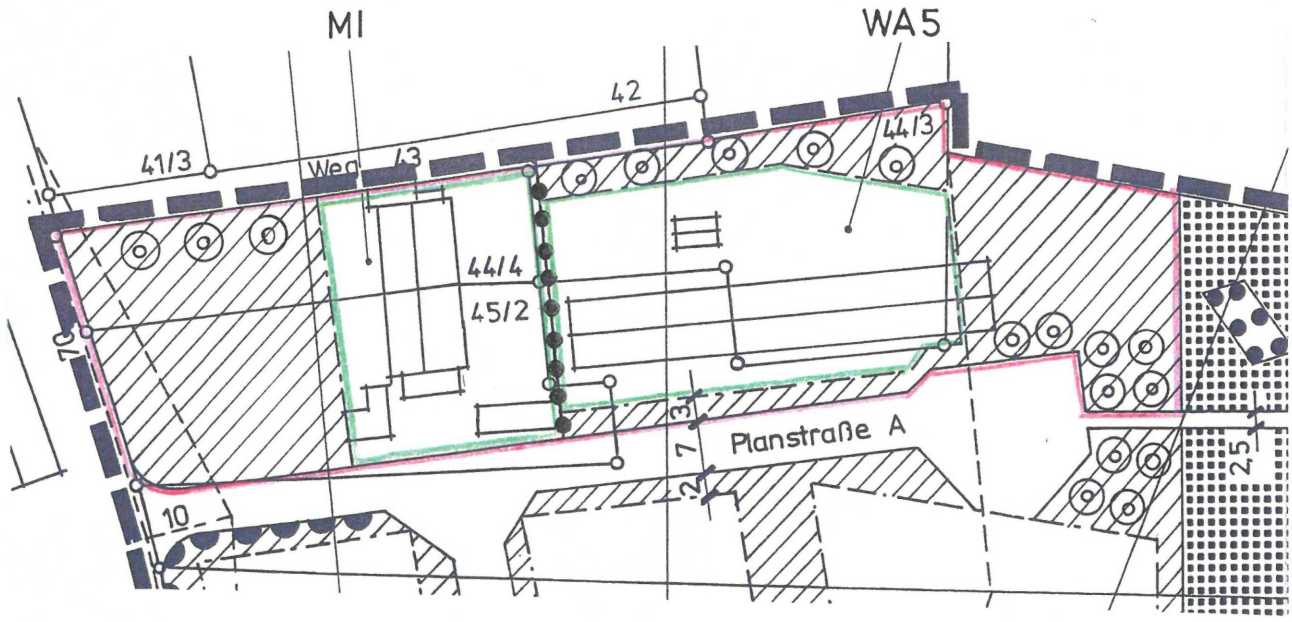
3.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiet (MI)

Zu den vorhandenen und unveränderten Allgemeinen Wohngebieten wird zusätzlich ein weiteres Allgemeines Wohngebiet (WA5: GRZ 0,3, offene Bauweise, max. 1Vollgeschoss) und ein Mischgebiet (MI: GRZ 0,4, offene Bauweise, max. 2Vollgeschosse) aufgenommen. Beide Baufelder sind bebaut.

Das westliche neu geplante Baufeld (MI) ist mit Wohn- und Nebengebäuden, die die vorgegebene Grundflächenzahl von 0,4 bereits erreichen, bebaut.

Eine Erweiterung der Bebauung soll vermieden werde, sie ist nur möglich, wenn vorhandene Gebäude und versiegelte Flächen entfernt werden.

Auch das östliche neu geplante Baufeld (WA5) ist mit Nebengebäuden bebaut, die bei Realisierung des Wohnungsbaus entweder zu Wohngebäuden umzunutzen oder rückzubauen sind.



Auszug aus der Bebaungsplanänderung mit Hervorhebung des neuen Allgemeinen Wohngebietes (rot) und der beiden neuen Baufelder (grün)

3.2 Änderung Mischgebiet (MI)

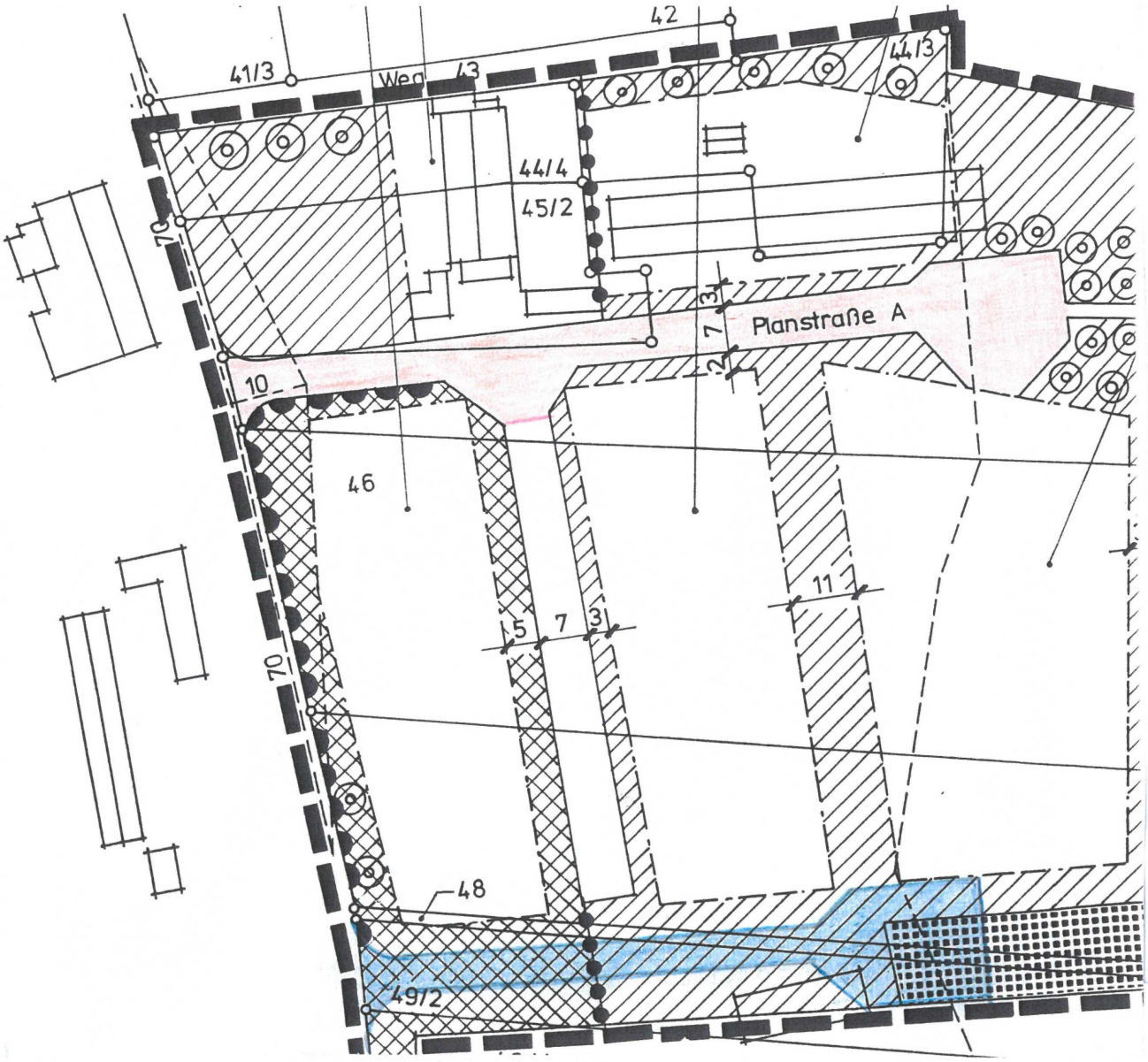
Das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesene Mischgebiet bleibt erhalten und wird im südlichen Bereich noch ausgedehnt. Die Baugrenzen werden dem Verlauf des Sichtdreieckes und der Flurstücksgrenzen zu Flurstück 49/2 angepasst.

Auszug aus der Bebauungsplanänderung mit Hervorhebung des Mischgebietes (MI) (rot)

3.3 Verkehrsflächen gemäß § 9(1) BauGB

Die Planstraße A im rechtsverbindlichen Bebauungsplan entfällt an der vorgesehenen Stelle und wird nördlich der drei Baufelder neu angeordnet. Sie erschließt die geplante Bebauung nunmehr von Norden aus.

Damit wird die Einsehbarkeit mittels Sichtdreiecke an der geplanten Straßeneinmündung neu geregelt.



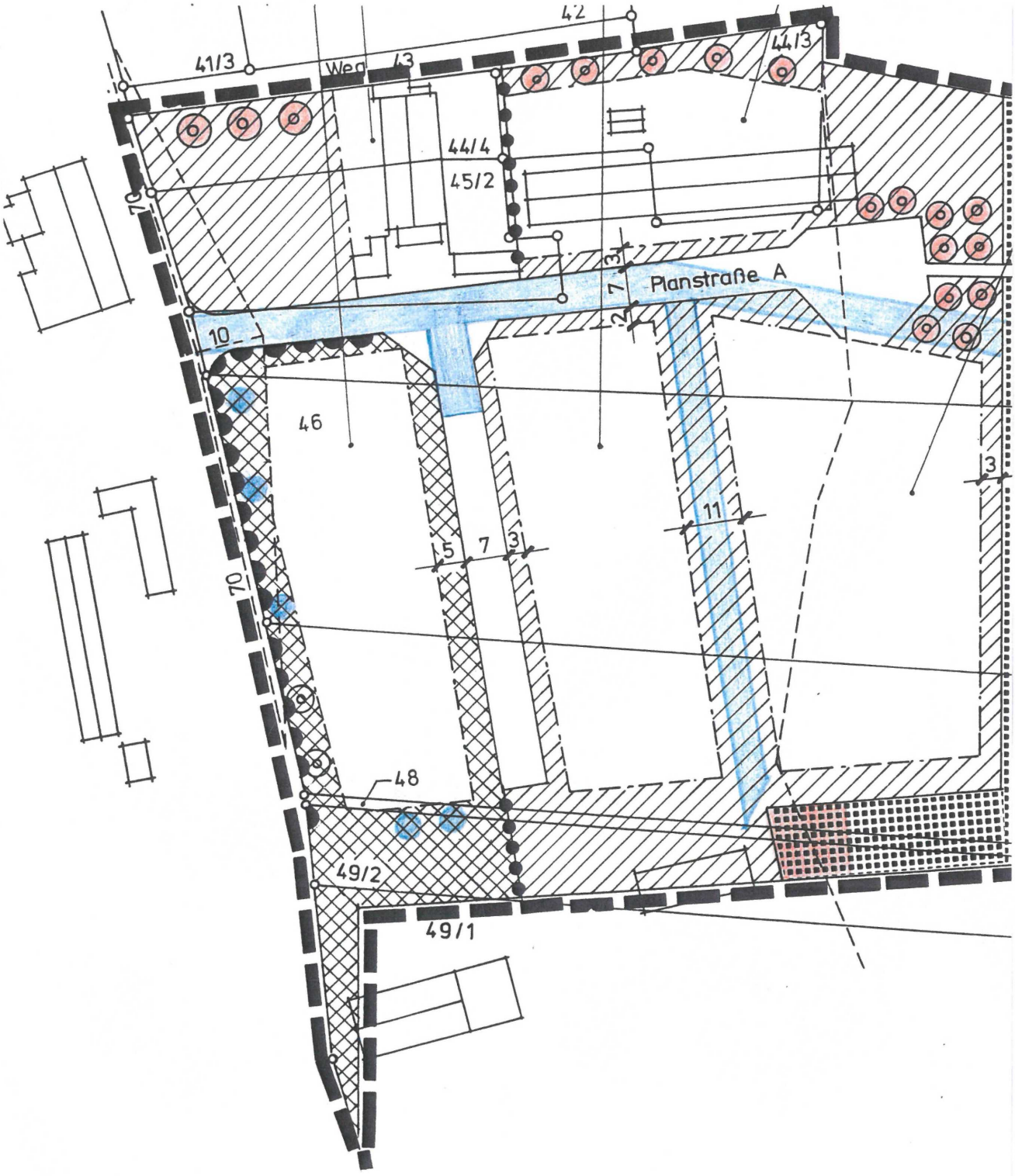
Auszug aus der Bebauungsplanänderung mit Darstellung des Planstraßenentfalls (blau) und der Planstraßenneuanordnung (rot)

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

Die Pflanzbindungen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurden übernommen und festgesetzt. Allerdings ist die Anzahl der neu anzupflanzenden Einzelbäume zwischen dem Mischgebiet (MI) und der Retzower Straße wegen des Sichtdreieckes infolge der neu angeordneten Planstraße A minimiert worden (siehe nachrichtliche Hinweise Pkt. 3) und die Pflanzbindung zwischen den Baufeldern WA2 und WA3 sowie im Bereich der neu geplanten Planstraße A aufgehoben.

Im neuen Allgemeinen Wohngebiet und an der Planstraße A wurden zusätzliche Pflanzgebote (Einzelbäume) festgesetzt.

Zeichnerische Darstellung nächste Seite.



Auszug aus der Bebauungsplanänderung mit Darstellung der entfallenden Pflanzgebote (blau) und der neu festgesetzten Pflanzungen (rot)

4. Ver- und Entsorgung

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind in den Erschließungsstrassen bzw. in der Retzower Straße vorhanden, so dass für die geplante Bebauung ein problemloser Anschluss an die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen und Kanäle gewährleistet ist.

5. Umweltbericht

Da die Gemeinde das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anwendet (sh. hierzu Punkt 1., Seite 2), wird von einer Umweltprüfung gem. § 2, der Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a und von Angaben umweltbezogener Informationen gem. § 3(2) BauGB abgesehen.

Diese Begründung hat der Stadtvertreterversammlung der Stadt Mirow in ihrer Sitzung am 28.6.05 zusammen mit der Planzeichnung zur Beschlussfassung vorgelegen.

Mirow, den 3.4.06

.....
Bürgermeister

STADT MIROW · LANDKREIS MECKLENBURG-STRELITZ