

Begründung
zur Satzung über die
4. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 10/92
“Retzower Straße“
der Stadt Mirow

Januar 2014

BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINES

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Mirow hat in ihrer Sitzung vom 07.05.2013 die Aufstellung der Satzung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/92 „Retzower Straße“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB (ohne Durchführung einer Umweltprüfung) beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung wird von der Stadt Mirow unter Beachtung der Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Landesbauordnung (LBau-MV) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der jeweils gültigen Fassung aufgestellt.

Die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 10/92 werden durch die vorliegende Änderung nicht berührt und der räumliche Geltungsbereich der ursprünglichen Planung wird nicht verändert. Aus diesem Grund wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet.

Die 4. Bebauungsplanänderung besteht aus 1 Teilfläche (Flur 34, Flurstücke 53/1 bis 60/5 und Flur 37, Flurstück 9 der Gemarkung Mirow).

Als Plangrundlagen dienen Auszüge aus dem Katasterkartenwerk der Flure 34 und 37 der Gemarkung Mirow.

2. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10/92 „Retzower Straße“ sieht im geplanten Änderungsbereich einen Gewässerschutzstreifen von 100 m Breite vor. Durch die in westliche Richtung ausbuchtende Uferzone des Mirower Sees im Bereich der Grundstücke des 4. Änderungsbereiches wurden entsprechend der Uferschutzlinie (100 m) die östlichen Grenzen der bebaubaren Grundstücksflächen ebenfalls in westliche Richtung versetzt, so dass eine mögliche Bebauung in relativer naher Beziehung zur Retzower Straße erfolgen muss.

Entsprechend des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG-MV) vom 23. Februar 2010 dürfen gemäß § 29, abweichend vom § 61 des BNatSchG, bauliche Anlagen nunmehr in einem Abstand von nur noch 50 m land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an, an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr nicht errichtet oder wesentliche geändert werden.

Somit verringert sich der Gewässerschutzstreifen auf 50 m und die Baufelder (überbaubare Bereiche) der Flurstücke 53/1 bis 60/5 der Flur 34 sowie des Flurstücks 9 der Flur 37 der Gemarkung Mirow können in östliche Richtung

erweitert werden.

Durch die Vergrößerung der überbaubaren Flächen in östliche Richtung ist es möglich, die rückwärtige, seeseitige Bauflucht der Grundstücke im 4. Änderungsbereich an die direkt anschließenden Grundstücke anzupassen und somit eine besser geordnete städtebauliche Situation zu schaffen.

Durch die geplanten Änderungen kommt es zu keiner Privilegierung der betroffenen Grundstücke, weiter an den See heranzubauen, denn die Bauflucht wird nur an die Bebauung der angrenzenden Grundstücke angepasst, damit eine geordnete städtebauliche Situation entsteht und die neue Bebauung sich harmonisch in den bestehenden Siedlungskörper einfügt.

Für die Grundstücke im Änderungsbereich besteht nunmehr auch, wie für die angrenzenden Grundstücke, die Möglichkeit eine Bebauung in 2. Reihe zu realisieren. Eine Bebauung in 2. Reihe ist jedoch nur zulässig, wenn die Erschließung komplett gesichert ist. Das bedeutet, dass bei einer vorhandenen Bebauung in 1. Reihe eine Zufahrt mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zur Bebauung in der 2. Reihe öffentlich oder privatrechtlich gesichert sein muss.

Die geplanten Änderungen unterliegen keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

3. ÜBERGEORDNETE UND BESTEHENDE PLANUNGEN

Die Festsetzungen über die bauliche Nutzung sowie die grünordnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden nicht geändert und gelten auch für den Änderungsbereich der 4. Änderung.

4. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), letzte berücksichtigte Änderung § 59 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 G am 22.04.1993 (BGBl. I 1993, Seite 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 08.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 22.07.2011 (BGBl. I., S. 1509)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 5 G vom 06.02.2012 I 148

Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 G vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395)

5. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10/92 “Retzower Straße“ der Stadt Mirow soll durch die 4. Änderung nicht verändert werden.

6. UMWELT UND NATUR

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu Eingriffen in Natur und Umwelt. Die Eingriffe werden in der Eingriffs- und Ausgleichsberechnung (die in der Anlage 1 beigefügt ist) beschrieben und die entsprechend notwendigen Kompensationen ermittelt.

Für den Bereich der 4. Änderung wird eine zusätzliche grünordnerische Festsetzung erlassen, in der die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen konkret auf die betroffenen Grundstücke zugeordnet werden.

Mirow, im Januar 2014

**Anlage 1 zur Begründung
der Satzung über die
4. Änderung
des Bebauungsplanes 10/92
„Retzower Straße“
der Stadt Mirow**

**„Eingriffs- und
Ausgleichsberechnung“**

**VORHABEN: SATZUNG DER STADT MIROW ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES Nr. 10/92 „RETZOWER STRASSE“
EINGRIFFS – UND AUSGLEICHSBERECHNUNG**

INHALTSVERZEICHNIS

A. AUSGANGSDATEN	2
1. Vorbemerkungen	
2. Abgrenzung von Wirkzonen / Vorkommen spezieller störungsempfindlicher Arten	
3. Ermittlung des Freiraum – Beeinträchtigungsgrades	
4. In Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	
B. EINGRIFFSBEWERTUNG UND ERMITTLUNG DES KOMPENSATIONSBEDARFS	2
1. Anmerkung	
1.1 4. Änderung	
1.2 Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)	
1.3 Biotopbeseitigung mit Flächenverlust	
1.4 Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen)entfällt	
2. Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen	
3. Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen entfällt	
4. Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen	
4.1 Boden	
4.2 Wasser	
4.3 Klima / Luft	
5. Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Orts – und Landschaftsbildes	
6. Zusammenstellung des Kompensationsbedarfs	
C. GEPLANTE MASSNAHMEN FÜR DIE KOMPENSATION	4
D. VORLÄUFIGE BILANZ	5
Quellenverzeichnis / Planungsgrundlagen	6

A. AUSGANGSDATEN

1. Vorbemerkungen

Bei der 4. Änderung handelt es sich um die Verschiebung der Bebauungsgrenze in einem Teilbereich (Südost) und damit Vergrößerung der Bauflächen im Bereich des vorhandenen Mischgebietes und der privaten Hausgärten.

2. Abgrenzung von Wirkzonen / Vorkommen spezieller störungsempfindlicher Arten

Vom geplanten Baustandort gehen in unterschiedlicher Intensität Einwirkungen auf die Umgebung aus. Hierbei handelt es sich um projektbezogene, negative Randeinflüsse wie zum Beispiel Störungen, optische Reize u.a.m., die über das Baugebiet hinausreichen können.

In diesem Falle ist das Planungsgebiet bereits urban geprägt. Eine wesentliche Erhöhung der Belastung gegenüber der Ursprungsplanung ist nicht gegeben. Das trifft auch auf das Vorkommen spezieller, störungsempfindlicher Arten zu (Fischotter, Wasservögel).

3. Ermittlung des Freiraum- Beeinträchtigungsgrades (wie Abstand der maßgeblichen, eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile von vorhandenen Störquellen bzw. von vorbelasteten Bereichen)

Aufgrund der relativ hohen Intensität der Vorbelastung wird nur ein einheitlicher Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von „1“ zugrunde gelegt. Das entspricht einem Korrekturfaktor von 0,75.

4. In Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

B. EINGRIFFSBEWERTUNG UND ERMITTLUNG DES KOMPENSATIONSBEDARFS

1. Anmerkung

Weil es sich um die Änderung eines genehmigten Bebauungsplanes handelt, wird für die Ermittlung des Ausgleichs als Ausgangssituation nicht ausschließlich die reale Situation vor Ort, sondern in gleichem Maße auch die genehmigte Planung herangezogen.

1.1 4. Änderung

Tabelle 1: Vergrößerung der Baufläche (MI)

Betrifft Flurstück	Fläche m ²
9	105,3
60/4	170,7
60/3	490,8
59/1	303,3
58	1060,4
57	241,1
56	470,5
55	186,9
54	120,3
53/1	114,9
Summe	3264,2

Die Veränderung betrifft 3.264,2 m² neu in das MI einbezogene Fläche.

1.2 Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Tabelle 2

Biototyp	Flächenverbrauch (m ²)	Wert-Stufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag = Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächen-Äquivalent für Kompensation
13.8.2 Hausgarten mit Großbäumen	999,5	2	(2,0+0,5) *0,75	1874,1 m ²
14.4.1 Altes Villengebiet (vorh. Mischgebiet MI)	2264,7	0	0,5*0,75	849,3
				2723,4*0,3 =817,0 m ²

Erläuterung zum Kompensationserfordernis:

Bei einer Biotopwertestufung von „2“ wird das Kompensationserfordernis mit 2 – 3,5fach angegeben. In diesem Falle handelt es sich um eine bereits relativ intensiv beanspruchte Fläche, sie erhält deshalb mit „2,0“ nur die Mindestbewertung.

Laut B-Plan dürfen 30 % der Grundstücksfläche bebaut werden, jedoch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Dementsprechend wird die Flächenversiegelungssumme mit 0,3 multipliziert, um die exakte Versiegelungsfläche zu ermitteln.

1.3 Biotopbeseitigung mit Flächenverlust - entfällt

1.4 Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen) entfällt.

2. Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

2.1 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 4 – entfällt

2.2 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 3 und überdurchschnittlichen Natürlichkeitsgrad - entfällt

3. Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen - entfällt

4. Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

4.1 Boden: wird im Rahmen der Anrechnung des Versiegelungsgrades berücksichtigt – keine Zusatzkompensation

4.2 Wasser: gegenüber der bestehenden Planung kein signifikant veränderter Einfluss auf den Wasserhaushalt

4.3 Klima / Luft: Gegenüber der bestehenden Planung kein signifikant veränderter Einfluss.

5. Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Orts – und Landschaftsbildes

Gegenüber der bestehenden Planung kein signifikant veränderter Einfluss.

6. Zusammenstellung des Kompensationsbedarfs

Summe	1.1:	817,0 m ²
	1.2:	---
	1.3:	---
	2.1:	---
	2.2:	---
	3.	---
	4.1:	---
	4.2:	---
	4.3:	---
	5.:	---
<hr/>		
Gesamtsumme:		817,0 m ²

C. GEPLANTE MASSNAHMEN FÜR DIE KOMPENSATION

Als Kompensationsmaßnahme ist die Anpflanzung von Einzelbäumen vorgesehen.
Als Bezugsfläche wird pro Baum ein Flächenäquivalent von 25 m² zugrunde gelegt
(HzE M-V Anlage 11 I. 5.)

Somit ergibt sich folgender Bedarf:

817,0 m²: 25 m² = 32,68 – gerundet **33 Bäume**

Die Qualität zur Zeit der Pflanzung: Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm mit Ballen.
Die Bäume sind 3 Jahre zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Artenwahl siehe Bebauungsplan Nr. 2.3.

Zusätzliche grünordnerische Festsetzung

Zusätzlich zur grünordnerischen Festsetzung Nr. 2.3 des ursprünglichen Bebauungsplans werden für den 4. Änderungsbereich folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

- **Auf den Flurstücken 53/1, 54, 55, 56, 58 und 9 sind jeweils 4 Bäume zu pflanzen**
- **Auf den Flurstücken 60/3, 60/4 und 60/5 sind insgesamt 4 Bäume zu pflanzen**
- **Auf dem Flurstück 57 sind 3 Bäume zu pflanzen**
- **Auf dem Flurstück 59/1 sind 2 Bäume zu pflanzen**

Die Pflanzqualität und Artenwahl entspricht der Festsetzung Nr. 2.3 des Bebauungsplans.

D. Bemerkung/Erläuterung:

Der Eingriff ist mit der Pflanzung der insgesamt 33 Bäume vollständig ausgeglichen.

Neustrelitz, am 14.01.2014

gez. K. Bugenhagen
Dipl. Ing. (FH)

Quellenverzeichnis / Planungsgrundlagen:

Stadt Mirow - Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 10/92 „Retzower Straße“
sowie die Änderungen 1 – 3 und der Vorentwurf zur 4. Änderung.

Hinweise zur Eingriffsregelung; Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz
und Geologie 1999 / Heft 3

Google-Earth Internetportal

Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG, letzte Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S
2994), in Kraft getreten am 1. März 2010

Landesnaturschutzgesetz LNatG M-V in der Fassung der Bekanntmachung
vom 22. Oktober 2002

Naturschutzausführungsgesetz MV – NatSchAG M-V vom 23. Februar 2010