

STADT MIROW / LANDKREIS MECKLENBURG STRELITZ

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/91 „Wohngebiet Sozialer Wohnungsbau“ (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Begründung zum Bauleitplan (§ 9 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 13a BauGB)

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Aufstellungsbeschluss
- 2.0 Planungsgrundlagen
- 3.0 Geltungsbereich
- 4.0 Inhalt der 1.Änderung

Erarbeitet im Auftrag und Einvernehmen mit der Stadt Mirow und Amt Mecklenb. Kleinseenplatte

A&S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . beratende ingenieure
August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 581020; Fax.: 0395 5810215
E-Mail: architekt@as-neubrandenburg.de
Internet: www.as-neubrandenburg.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. R. Nietiedt
Architektin für Stadtplanung

Neubrandenburg, 07.07.2008

1.0 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Mirow hat 1991 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/91 „Wohngebiet Sozialer Wohnungsbau“ eingeleitet mit der Zielstellung die planungstechnischen Voraussetzungen für die Errichtung einer zweigeschossigen Wohnanlage (sozialer Wohnungsbau) sowie eines Seniorenwohnheimes zu schaffen und durch entsprechende Festsetzungen und Nutzungszuweisungen für einen Teilbereich des stadtnahen Wohnquartiers an der Schillerstraße eine städtebauliche Ordnung und Wohnumfeldverbesserung zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan ist am 20.04.1994 in Kraft getreten.

Die zweigeschossige Wohnanlage und die Seniorenwohnanlage sind gebaut worden.

Am 18.01.2005 hat die Stadtvertretung den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan zu ändern. Der rechtskräftige B – Plan sieht hinter den Grundstücken der Schillerstraße einen Geh- und Radweg vor. Es ist aber erforderlich, dass ein Befahren dieses Weges für Anlieger der Schillerstraße im Bereich zwischen Fritz – Reuter – Straße und Beethovenstraße gegeben ist. Den Eigentümern soll im hinteren Bereich außerdem die Errichtung von Stellplätzen, Garagen bzw. Nebenanlagen gestattet werden. Weitere Überlegungen waren die Schaffung einer Zuwegung für die Bebauung der Grundstücke in zweiter Reihe südlich der Fritz – Reuter – Straße und die Verlegung der Planstraße A hinter die Schillerstraße. Im Zusammenhang mit der 1. Änderung soll geprüft werden, ob weitere Festsetzungen korrekturbedürftig sind.

Auf Grund der Haushaltslage wurde die Erarbeitung in das Jahr 2007 verschoben.

Zwischenzeitlich haben sich die Rechtsgrundlagen geändert. Das Baugesetzbuch ist im Dezember 2006 um den § 13 a „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ ergänzt worden, nach dem die Gemeinden nunmehr „für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufstellen können.

Die Stadtvertretung hat am 11.12.2007 beschlossen, dass die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden soll. Es wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

2.0 Planungsgrundlagen / Verfahren

Rechtsgrundlagen:

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 („Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“, BGBl. I S. 3316) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanzV).

Das Baugesetzbuch ist im Dezember 2006 um den § 13 a „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ ergänzt worden, nach dem die Gemeinden nunmehr „für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufstellen können. Am 21. März 2007 ist durch die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz ein Mustererlass beschlossen worden, wonach durch „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ auch solche Planungen erfasst werden, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. In Betracht kommen somit auch innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der in Folge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Der Bebauungsplan Nr. 2/91 „Wohngebiet Sozialer Wohnungsbau“ soll in Folge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden. Die verkehrliche Erschließung soll im Wohnquartier an der Schillerstraße neu festgesetzt werden; Festsetzungen zur baulichen Nutzung der Flächen sollen geändert werden.

Für die Grundstücke an der Schillerstraße wurden in der bestandskräftigen Satzung Überbauungen mit einer GRZ 0,3 zugelassen. Die Flächen sind zum Teil stärker überbaut; südlich der Fritz – Reuter – Straße erfolgten in zweiter Reihe erste Bebauungen und weitere sind möglich. Im Wohngebiet sollen einheitliche Maßstäbe gelten. Mit der 1. Änderung werden die Festsetzungen geändert; auf allen Flächen wird eine GRZ 0,4 zugelassen.

Die Stadt Mirow hat beschlossen, die Änderung nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB kann ohne Umweltprüfung, Monitoring und Eingriffsregelung aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wird von weniger als 20.000 m².

Die drei Teilflächen WA 1 und WA 2 an der Schillerstraße, in denen laut rechtskräftiger Satzung eine GRZ 0,3 festgesetzt ist, umfassen insgesamt eine Fläche von 3,8 ha. Mit der 1.

Änderung werden durch die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 insgesamt zusätzlich ca. 3800 m² Flächenversiegelungen möglich. Die mit der Erhöhung der GRZ auf 0,4 verbundenen zusätzlich zulässigen Überbauungen betragen somit insgesamt weniger als 20.000 m².

Nach § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend; d.h. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung kann z. B. abgesehen werden / keine Umweltprüfung, kein Umweltbericht, keine Artenangabe zu verfügbaren umweltbezogenen Informationen, keine Zusammenfassende Erklärung.

Ausschlussgründe für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB liegen nicht vor.

- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Raumordnung und Landesplanung / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Am 30.05.2005 ist das neue Landesraumentwicklungsprogramm für verbindlich erklärt worden. Im Rahmen der Aufstellung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte (REP) wird die Rahmenplanung weiter ausgeformt und konkretisiert. Das REP befindet sich zur Zeit noch in der Aufstellung.

Am 07.02.2006 hat die Verbandsversammlung einen vorgezogenen Beschluss zu den „Zentralen Orten „ gefasst. Der Stadt Mirow ist die Funktion eines Grundzentrums zugeordnet worden; Versorgungsfunktionen für ein umliegendes Gebiet sind wahrzunehmen. Die Stadt Mirow verfügt seit dem 23.06.2001 über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der die Flächen an der Schillerstraße entsprechend berücksichtigt. Der Flächennutzungsplan wird gegenwärtig in Teilbereichen geändert und um die Darstellungen für die durch Fusion neu hinzugekommenen Flächen der ehemaligen Gemeinde Diemitz ergänzt.

Die Darstellungen über Wohnbauflächen werden nicht geändert. Die Stadt Mirow hat den B – Plan Nr. 02/91 „Wohngebiet sozialer Wohnungsbau“ aufgestellt, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auf Stadtrandflächen zu gewährleisten und um Baurecht für die geplanten Vorhaben (Seniorenwohnanlage und Wohnanlage sozialer Wohnungsbau) sowie für Verdichtungen und Ergänzungen zu schaffen, was nach wie vor Zielstellung ist.

Kartengrundlage:

Auszug aus der Liegenschaftskarte Gemarkung 131472 /Mirow, M: 1:2000, vom 9.11.2007

2.0 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die Teilgebiete WA 1 – WA 4 der bestandskräftigen Satzung. Die Änderungen für die Teilflächen WA 1 – WA 3 werden in einer neuen Planzeichnung (Auszug) dokumentiert. Im WA 4 bleiben die in der rechtskräftigen Satzung dokumentierten Festsetzungen verbindlich; Änderungen ergeben sich lediglich aus der Streichung der alten Festsetzung Nr. 1.

3.0 Inhalt der 1. Änderung

Mit der 1. Änderung sollen Festsetzungen zur verkehrlichen Erschließung und zum Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet an der Schillerstraße (WA 1- WA 3) geändert werden. Die Flächen bleiben in der Nutzungsart als Allgemeines Wohngebiet bestimmt. Die Änderungen werden auszugsweise in der Planzeichnung (Teil A) dokumentiert.

Mit der 1. Änderungen sollen die Textlichen Festsetzungen geändert werden. Die Festsetzung Nr. 1 wird gestrichen und in neuer Fassung bestimmt; von der Streichung bzw. Änderung betroffen sind die WA – gebiete Nr. 1 – 4.
Die Textliche Festsetzung Nr. 5 wird ersatzlos gestrichen.

Geändert werden im Einzelnen folgende Festsetzungen; die Änderungen werden wie folgt begründet:

1. Mit der Textlichen Festsetzung Nr.1 laut rechtskräftiger Satzung wurde bestimmt, dass im WA 1, WA 2 und WA 4 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind; ausgenommen wurden erforderliche Zufahrten. Auf den hinteren Grundstücksflächen an der Schillerstraße im Abschnitt zwischen Beethovenstraße und Fritz – Reuter – Straße sind Garagen und Nebenanlagen vorhanden. Da Zufahrten sowie die Anordnung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen auf den zur Schillerstrasse orientierten Grundstücksflächen nicht in jedem Fall möglich sind, muss die Festsetzung Nr. 1 zurück genommen werden. Es müssen Zufahrten an den hinteren

Grundstücksgrenzen möglich sein. Im Plangebiet sollen gleiche Maßstäbe gelten; die Einschränkungen werden für alle WA – Teilgebiete zurück genommen, d.h. auch für das WA 4 (Geschosswohnungsbau Bummelgang). Im WA 4 sind verbindlich Flächen für den Bau von Garagen festgesetzt; für Stellflächen und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen soll es keine Einschränkungen geben. Aus städtebaulichen Gründen ist es jedoch erforderlich, dass die Vorflächen an der Schillerstraße von baulichen Anlagen „frei“ bleiben und das Straßenbild auch zukünftig durch die Fassaden der Hauptgebäude geprägt wird. Die Festsetzung Nr. 1 wird deshalb in neuer Fassung bestimmt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen an der Schillerstraße (d.h. den Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Fassade der Hauptgebäude) sind Garagen gemäß § 12 und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulassungsfähige bauliche Anlagen, die Gebäude sind, nicht zulässig.

2. Im Abschnitt zwischen Beethovenstraße und Fritz – Reuter – Straße muss die Erschließung der Grundstücke an den hinteren Grundstücksgrenzen gegeben sein (siehe bereits Ausführungen im Punkt 1). Laut rechtskräftiger Satzung ist in diesem Bereich nur ein Geh- und Radweg festgesetzt. Daran angrenzend sind Grünflächen in der Zweckbestimmung „Parkanlage“ mit Anordnung eines Spielplatzes vorgegeben. Für beide Nutzungsarten werden die Festsetzungen zurück genommen. Mit der 1. Änderung werden verbindlich Verkehrsflächen in ausreichender Breite festgesetzt. Empfohlen wird der Ausbau als Zweirichtungsfahrbahn (mindestens 4,75 m breit). Über diese Straße sollen die Randflächen (das WA 3) mit erschlossen werden. Im Bereich der Beethovenstraße ist die Erschließung der nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Eigenheime mit zu berücksichtigen. Es muss die Zufahrt zum Flurstück 36/50 gewährleistet sein; Wendevorgänge müssen möglich sein. Im Bebauungsplan werden Verkehrsflächen in ausreichender Größe festgesetzt; die konkrete Ausbildung bleibt der Ausführungsplanung überlassen. Spielflächen sind im Bereich der Wohnbebauung Bummelgang entstanden, die von den umliegenden Wohnbebauungen mit genutzt werden können; die zwingende Notwendigkeit der Errichtung eines Spielplatzes im WA 3 wird nicht mehr gesehen.
3. Die Planstraße A wird somit an die hinteren Grundstücksgrenzen der vorhandenen bebauten Grundstücke an der Schillerstraße verschoben (siehe auch Anmerkungen im Punkt 2.). Die Festsetzungen „Verkehrsflächen / Planstraße A“ am östlichen Rand des Plangebietes werden zurück genommen. Die Randausbildung wird begradigt, d.h. die Anpflanzflächen werden durchgängig in einheitlicher Breite festgesetzt und Restflächen der Planstraße A dem WA 3 mit zugeordnet.

4. Für das südlich der Fritz – Reuter – Straße liegende WA 2 sind laut B – Plan rückwärtig ebenfalls nur Geh- und Radwege festgesetzt sowie Geh- und Radwegverbindungen an die Schillerstraße. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind in diesem Bereich Verdichtungen und Bebauungen in zweiter Reihe zulässig. Die Flächen befinden sich in Eigentum der Stadt. Mit der Bebauung ist begonnen worden. Um die verkehrliche Erschließung der Grundstücke in zweiter Reihe zu sichern, sollen mit der 1. Änderung an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen verbindlich Verkehrsflächen festgesetzt werden. Die Zuwegung von der Schillerstraße zwischen den Flurstücken 33/40 und 33/42 wird ebenfalls als Verkehrsfläche festgesetzt; ein Straßenausbau mit Zweirichtungsfahrbahnen wäre möglich (Wegeflurstück in ausreichender Breite vorhanden). Auf den rückwärtigen Flächen ist der Ausbau von Wohnwegen, mindestens 3 m, ausreichend, da nur einzelne Grundstücke erschlossen werden. An der südlichen Plangebietsgrenze bleibt die Anbindung an die Schillerstraße festgesetzt. Mit der 1. Änderung werden die Geh- und Radwegfestsetzungen hier jedoch ebenfalls zurück genommen und Verkehrsflächen festgesetzt. Die verkehrliche Erschließung des WA 2 ist somit durch ringförmige Erschließungsstraßen gegeben und der Bau von Wendeanlagen dadurch vermeidbar. Entscheidungen zur Verkehrsorganisation (z.B. Einbahnstraßenführungen) sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu treffen.
5. Südlich der Bebauung Schillerstraße 14 sind im B – Plan Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Erschließung der hinteren Flächen festgesetzt worden. Mit der 1. Änderung wird die verkehrliche Erschließung des WA 2 neu bestimmt (siehe auch vorherige Anmerkungen im Punkt 4). Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können somit zurück genommen werden; im Zusammenhang damit wird die Festsetzung Nr. 5 ersatzlos gestrichen.
6. Im WA 1, WA 2 und WA 3 werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung vereinheitlicht. In allen Teilgebieten soll eine Grundflächenzahl GRZ 0,4 zulässig sein. Im WA 1 und WA 2 wird die GRZ von 0,3 auf 0,4 geändert. Im WA 3 soll die höchst zulässige Zahl der Vollgeschosse von II zurück genommen werden. Ein Bedarf für Vorhaltungen von mehrgeschossigen Wohnbauflächen ist heute nicht mehr erkennbar. Das WA 3 liegt am Ortsrand in Nachbarschaft mehrheitlich vorhandener eingeschossiger Bebauungen mit ausgebauten Dachgeschossen. Mit der 1. Änderung wird im WA 3 nur noch 1 Vollgeschoss zugelassen; der Ausbau des Dachgeschosses wird zulässig. Die Notwendigkeit der Festsetzung einer Geschossflächenzahl besteht somit nicht mehr, die Festsetzung der Geschossflächenzahl wird zurück genommen.

Ergänzende Anmerkungen zum WA 3:

Das WA 3 bleibt in seiner Baufeldausgrenzung im wesentlichen unverändert.

Die Flächen sollen auch zukünftig in der vollen Tiefe zusammenhängend vorgehalten werden. Mit der 1. Änderung wird die Erschließungsstraße nur nicht mehr östlich der Wohnbauflächen liegen, sondern westlich.

Im WA 3 soll die Wahl der Grundstücke in Bezug auf Größe und Anordnung offen bleiben. Verbindliche Festsetzungen von Stichwegen oder Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werden nicht getroffen. In Abhängigkeit vom anstehenden Bedarf können somit große und tiefe Grundstücke angeboten werden. Werden kleinere Baugrundstücke gewünscht, sind Bebauungen in zweiter Reihe möglich; die Erschließung der hinteren Grundstücke sollte dann über sogenannte „Hammergrundstücke“ erfolgen.

Ergänzende Anmerkungen zu den festgesetzten Erhaltungsgeboten für Einzelbäume:

Laut bestandskräftiger Satzung sind Erhaltungsgebote für Einzelbäume im Bereich der Fritz – Reuter – Straße, Beethovenstraße und im WA 3 festgesetzt; im Entwurf wurden diese nicht mit übernommen / die Festsetzung Nr. 6 wurde nicht zurück genommen.

Im Rahmen der Abwägung wurden die Erhaltungsgebote geprüft und folgende Entscheidungen getroffen:

- Die in den Straßen festgesetzten Erhaltungsgebote sollen verbindlich bleiben; Begrünungen im Straßenraum (Alleen) tragen wesentlich zur Verbesserung des Ortsbildes bei und bleiben ein städtisches Ziel. In die Planzeichnung werden die Erhaltungsgebote übernommen. Der laut rechtskräftige Satzung zu erhaltende Gehölzbestand ist in der Örtlichkeit heute jedoch nicht mehr in vollem Umfang vorhanden; Erhaltungsgebote werden nur für die heute noch vorhandenen Gehölze festgesetzt.
- Innerhalb des WA 3 sollen die festgesetzten Erhaltungsgebote nicht übernommen werden, da es sich hier um Restbestände von Obstbäumen handelt, über deren Erhalt die zukünftigen Grundstücksbesitzer selbst entscheiden sollen.

Hinweise aus der Behördenbeteiligung zum Entwurf vom Dezember 2007

I. Landkreis Mecklenburg-Strelitz

1. Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich in der engeren Trinkwasserschutzzone, Schutzzone II, der Wasserfassung Mirow. Der Schutz des Grundwassers als Trinkwasserressource Nr. 1 hat Priorität gegenüber allen anderen Nutzungen, zumal der Standort Mirow durch Anschlüsse weiterer Ortslagen aus dem näheren Umfeld perspektivisch zentrale Bedeutung für die Trinkwasserversorgung behalten wird.

Wie bereits in der Stellungnahme zum B-Plan Nr. 02/91 begründet wurde, lässt die sehr gute Geschützttheit des genutzten Grundwasserleiters am Standort eine Bebauung zu, so dass unter Beachtung der Hinweise und Auflagen die Ausnahmegenehmigung für die mit der 1. Änderung des B-Planes vorgesehenen baulichen Veränderungen erteilt wird:

Jede nachteilige Beeinflussung des Grundwassers infolge der Erweiterung der Bauflächen und des damit zunehmenden Anwohner- und Durchgangsverkehrs ist auszuschließen.

Die Grundstücke sind an das öffentliche Wasserver- und Abwasserentsorgungsnetz Mirow des Wasserzweckverbandes Strelitz anzuschließen.

Der Beheizung mit Heizöl und damit dessen Lagerung wird nur bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 50 m zu den Versorgungsbrunnen zugestimmt.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen, Straßen und Gehwege ist schadlos aus dem in der engeren Wasserschutzzone befindlichen Terrain des B-Plangebietes zu sammeln und herauszuführen. Regenwasserversickerungen sind auf Grund des Schutzstatus der Trinkwasserschutzzone II untersagt.

Dem Anschluss an die vorhandene Regenwasserkanalisation wird zugestimmt.

Die Errichtung von Erdwärmesonden sowie die Nutzung des Grundwassers zum Betreiben einer Wärmepumpe bzw. die Errichtung von Gartenbrunnen sind innerhalb der engeren Wasserschutzzone unzulässig.

Im Radius von 50 m allseitig um jeden Brunnen ist die Betankung von Fahrzeugen und Arbeitsmaschinen sowie die Errichtung von Baustelleneinrichtungen, einschließlich Lagerplätzen, von denen eine Beeinträchtigung des Grundwassers ausgehen könnte, unzulässig.

Das B-Plangebiet wird östlich von einem Gewässer zweiter Ordnung dem Graben 126 begrenzt. Damit befindet es sich im Uferbereich desselben. Als Uferbereich gilt die an die Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von sieben Metern jeweils landseits der Böschungsoberkante (vgl. 81LWaG).

Bauliche und sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sind im Uferbereich unzulässig. Dieses gilt auch für Nebengebäude und Einfriedungen jeglicher Art.

2. Verkehrsbehörde

Zu gegebener Zeit ist vor Baubeginn der Erschließungsstraßen ein Beschilderungsplan der Verkehrsbehörde zur Bestätigung vorzulegen.

Bei einer Ausbaubreite der Erschließungsstraßen von nur 3,00 m Breite, ist der Begegnungsverkehr nicht möglich.

In der Planung sollte man hier von einer Einbahnstraßenregelung ausgehen.

Bei Anbindung an das öffentliche Straßennetz und bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (Gehweg, Straßen usw.) ist durch den Bauausführenden Betrieb entsprechend § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 1 der STVO die Genehmigung auf Verkehrsraumeinschränkung beim Fachdienst Verkehr / Bußgeld des Landratsamtes Mecklenburg-Strelitz zu beantragen.

Der Antrag ist 14 Tage vor Baubeginn einzureichen.

3. Brandschutz

Die Verbindungsstraße von Fritz-Reuter-Straße zur Beethovenstraße parallel zur Schillerstraße ist nach der Richtlinie für Flächen der Feuerwehr zu planen und auszuführen. Auf die Tragfähigkeit für ein Fahrzeug mit 16 t Gesamtgewicht wird besonders hingewiesen. Nach § 4 LBauO M-V ist der Anschluss vom Baugrundstück in angemessener Breite zur befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche Voraussetzung für eine Bebauung. Im B-Plan verläuft die Erschließungsstraße über verschiedene Grundstücke, ohne Vereinigung von

Grundstücken machen sich Baulasteintragungen erforderlich, damit eine öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt entsteht.

Es wird von einer Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz ausgegangen, mit Einhaltung der Hydranten-Richtlinie.

Auf die Kennzeichnung der Straßen und Anbringen von Hausnummern für die schnelle Orientierung der Rettungskräfte wird hingewiesen.

II. Wasserzweckverband Strelitz

- Im Auftrag des Wasserzweckverbandes Strelitz erfolgt 2008 eine Neubemessung der Trinkwasserschutzzonen der WF Mirow; so dass sich die dargestellten Grenzen der Trinkwasserschutzzone verschieben können.
- Das WA 3 wird von der Trinkwasserleitung DN 150 AZ geschnitten. Diese Leitung fällt unter das Grundbuchbereinigungsgesetz vom 20.12.1993 in Verbindung mit der Sachenrechtsdurchführungsverordnung vom 20.12.1994. Eine Überbauung und Veränderung der Überdeckungshöhe ist nicht statthaft. Beim Verkauf der Baugrundstücke ist eine dringliche grundbuchrechtliche Sicherung (Leitungsrecht) zu Gunsten des Wasserzweckverbandes Strelitz erforderlich. Ebenso ist eine Umverlegung auf Kosten des Erschließungsträgers möglich.
- Für die Schmutzentwässerung der einzelnen Baugrundstücke ist eine Erschließung erforderlich.
- Für die notwendige Erschließung mit Trinkwasser und Schmutzwasser ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger und dem Wasserzweckverband Strelitz erforderlich.
- Lt. der Wasser- und Abwasserabgabensatzung unterliegt das Bebauungsplangebiet der Beitragspflicht.