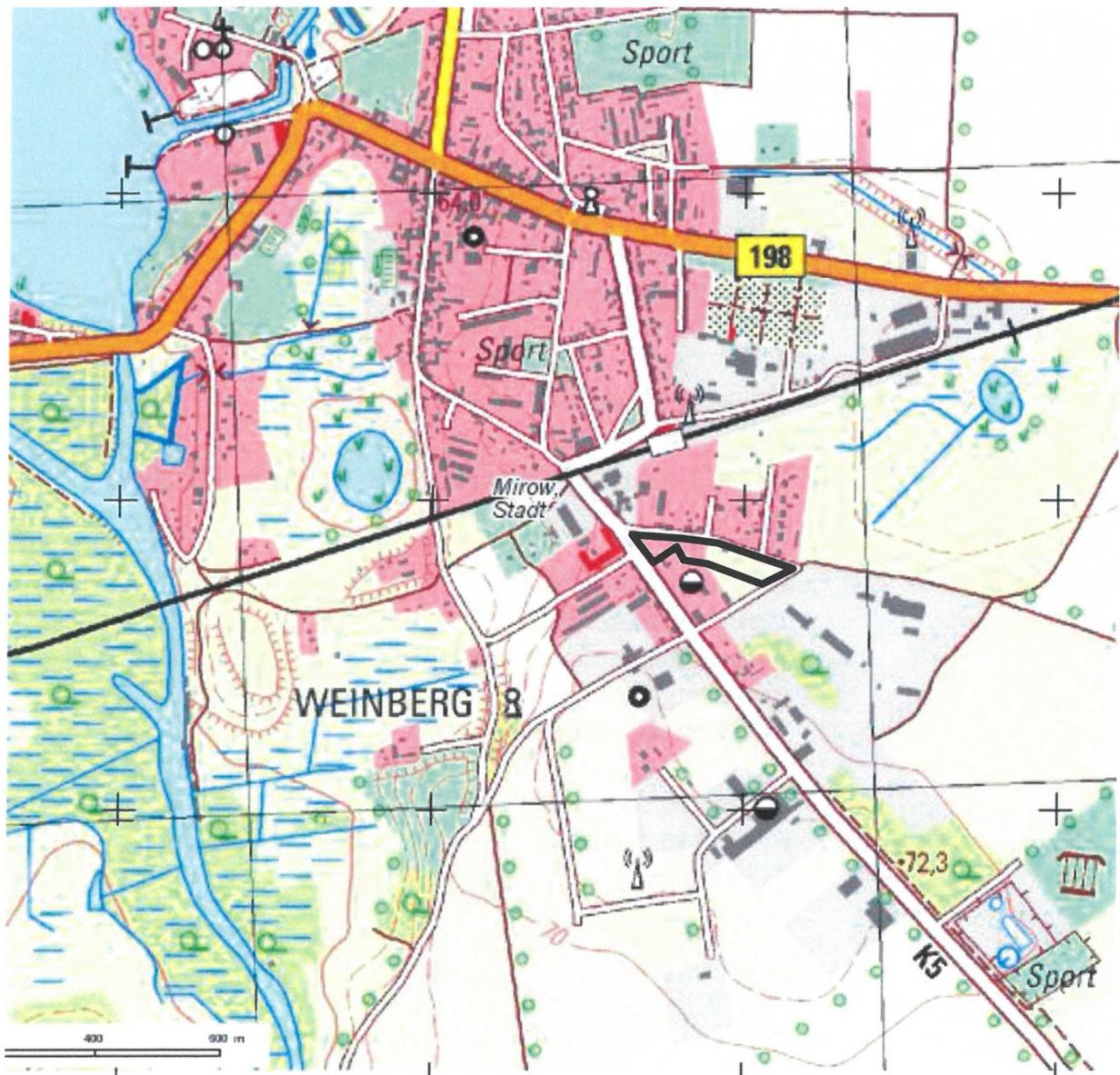


Ergänzungssatzung „Aastannenweg Mirow“



der Stadt Mirow

Stand 05 / 2013

Inhalt

	Seite
1. Veranlassung und Ziele	3
2. Geltungsbereich	4
3. Bestandsangaben	4
- Nutzungs- und Ortsstruktur	4
- Erschließung	5
4. Planungsvorgaben	9
- Grundlagen der Planung	9
- Strukturentwicklung	11
- Erschließung	11
- Umweltschutz	14
- Begründung der Festsetzungen	15
- Naturräumlicher Ausgleich	15
5. Umweltbeitrag	17

1. Veranlassung und Ziele

In der Stadt Mirow mit den Ortsteilen Diemitz, Fleeth, Granzow, Peetsch und Storsow leben derzeit ca. 3.400 Einwohner. Mirow ist Sitz des 2004 gebildeten Verwaltungsamtes „Mecklenburgische Kleinseenplatte“ und ist somit für den gesamten Amtsbereich von zentraler Bedeutung.

Zur Deckung des Wohnbedarfs der Stadt Mirow und zur dauerhaften Sicherung als Wohnstandort hat die Stadtvertretung beschlossen, den südlichen Ortsrandbereich des Aastannenweges in den Innenbereich einzubeziehen. Die Ergänzungsflächen grenzen unmittelbar an die bebaute Ortslage (Innenbereich) an und stellen somit eine verträgliche Abrundung dar.

Die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils durch Satzung dient dazu, die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Bereich eindeutig ermitteln zu können.

Die Neubebauung hat sich in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Erforderlich ist also, dass die einzubeziehenden Grundstücke durch die umgebende bzw. angrenzende Bebauung in einer Weise hinreichend geprägt sind, dass daraus die Zulässigkeitsmerkmale nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB entnommen werden können. Ein Vorhaben ist dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Aufstellung der Satzung erfolgt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB und unterliegt nicht der Genehmigungspflicht.

Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeit nach sich ziehen sind nicht geplant. Ein Umweltbericht gemäß §§ 2 ff. BauGB ist daher nicht erforderlich.

Die Ergänzungssatzung „Aastannenweg“ stimmt mit den Zielen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes überein. Auf Grund der hier vorhandenen Gemengelage wurde der Bereich südlich der Bahn als gemischte Baufläche eingestuft.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet der Ergänzungssatzung erstreckt sich über die südlich des Aastannenweges befindlichen Grundstücke mit einer Größe von insgesamt ca. 9.200 m² und wird begrenzt:

- im Norden durch die Straße Aastannenweg,
- im Osten durch das B-Plangebiet 2/2010 „Solarpark Aastannenweg“, derzeit landwirtschaftliche Brache,
- im Süden durch die vorhandene Bebauung
- im Westen durch den Peetscher Weg.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich in der Gemarkung Mirow, Flur 20 und umfasst die Flurstücke 11/3, 11/2, 11/4, 12, 21/2, 22/1, 22/2, 24/2, 24/3, 25/1, 25/2, 26 vollständig und Teile des Flurstückes 27.

3. Bestandsangaben

Nutzungs- und Ortsstruktur

Die bauliche Entwicklung im Bereich des Aastannenweges ist historisch gewachsen. Insbesondere durch die Ansiedlung kleinerer Gewerbebetriebe auch von Landwirtschaftsbetrieben, südlich der Bahnlinie Neustrelitz - Wittstock, hat sich in diesem Stadtgebiet eine bauliche Entwicklung vollzogen, die durch den Bau von Einfamilienhäusern nördlich des Aastannenweges in jüngster Vergangenheit ergänzt und damit gefestigt wurde. Die südlich des Aastannenweges befindlichen Flächen sind baulich vorbelastet. Eine bauliche Verdichtung hat sich jedoch nicht vollzogen, so dass diese Flächen derzeit dem Außenbereich zu zuordnen sind.

Die im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindlichen Grundstücke sind bis auf das Flurstück 12 unbebaut und werden gegenwärtig als Grünland genutzt bzw. liegen brach.

Über das Flurstück 27 verlaufen Trampelpfade (unbefestigte Wege, s. Luftbild S. 5), die den Aastannenweg und den Peetscher Weg miteinander verbinden.

Die Nutzungen, die im Umgebungsbereich der Satzung vorhanden sind, entsprechen den Anforderungen eines Mischgebietes.

Im Südosten, auf den landwirtschaftlichen Brachflächen ist ein Solarpark geplant. Der Bebauungsplan befindet sich im Verfahren.

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung sind keine Bau-, Boden- und Naturdenkmale bekannt.



Abb. Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches (unmaßstäblich)

Erschließung

Die Ergänzungsfläche befindet sich abseits der überregionalen Verkehrsstrassen. Die betroffenen Flurstücke sind an das gemeindliche Straßennetz angeschlossen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand kann die technische Ver- und Entsorgung durch die vorhandenen Versorgungsanlagen über Hausanschlüsse gewährleistet werden.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen den vorhandenen Leitungsbestand des Trinkwasser- und Schmutzwassernetzes für den Bereich Aastannenweg.



Abb.: Trinkwassernetz



Abb.: Schmutzwassernetz

Die Müllentsorgung erfolgt auf der Basis der Abfallsatzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte.

Altlasten gem. § 22 Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz M-V sind im Plangebiet nicht bekannt.

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich 0,4-kV-Kabel, 20-kV-Kabel und Gasleitungen der E.ON edis AG sowie Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Der Anlagenbestand wird bei vorhabenkonkreten Planungen berücksichtigt.

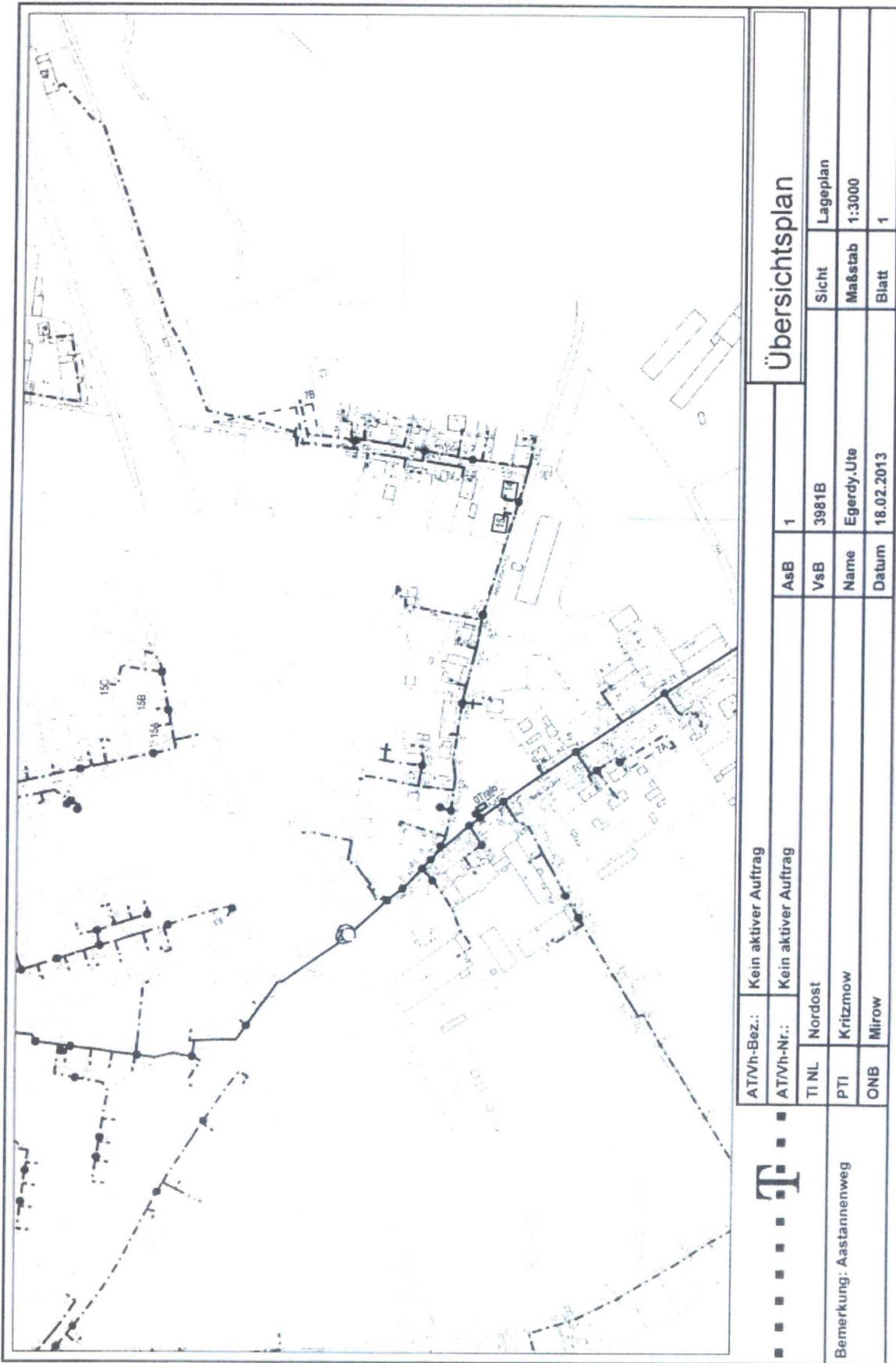


Abb.: vorhandenes Telkommunikationsnetz

4. Planungsvorgaben

Grundlagen der Planung

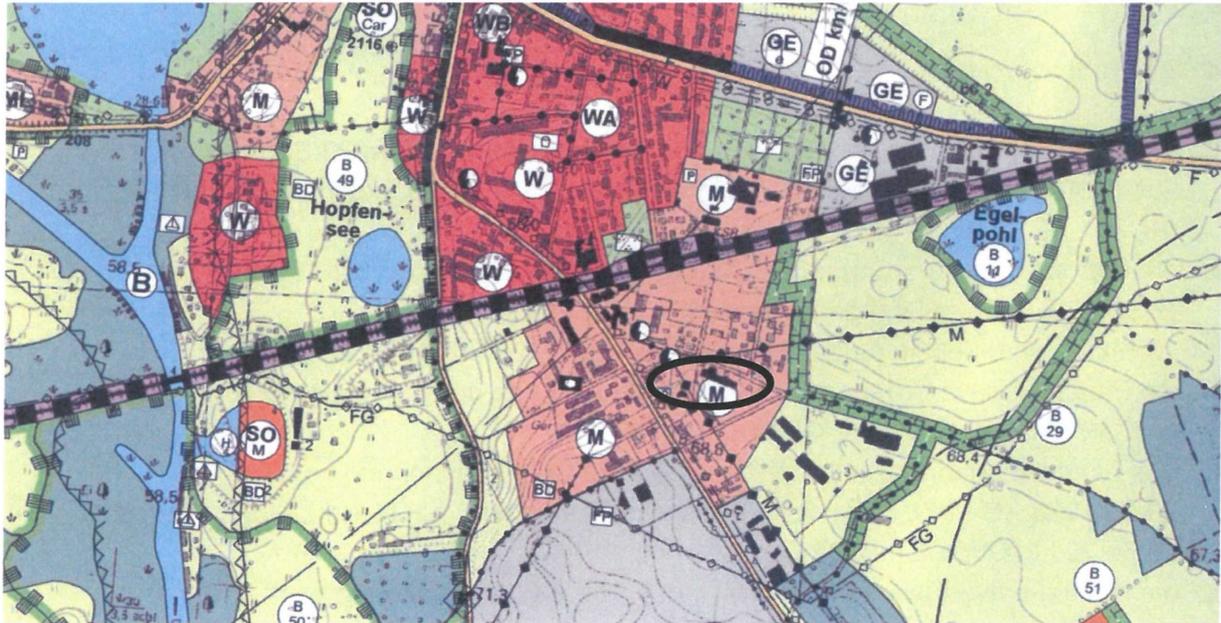
Rechtsgrundlagen sind:

1. das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
2. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulanderleichterungsgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (G-S M-V Gl. Nr. 2130-3)
4. das Landesplanungsgesetz (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20.05.1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. I, S. 323)
5. die Kommunalverfassung (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011
6. Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V, verkündet als Art. 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Feb. 2010 (GVOBl. M-V S. 66)
7. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) BGBl. 2009 Teil I. Nr. 51, vom 06. Aug. 2009)
8. Wassergesetz des Landes M-V (LWaG) vom 30. Nov. 1992 (GVOBl. M-V 1992) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010 S. 101)
9. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) vom 31.07.2009 BGBl. I Nr. 59 S. 2585 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2013 (BGBl. I, Seite 734)
10. Gesetz über den Brandschutz für Mecklenburg-Vorpommern (BrSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. Mai 2002, zuletzt geändert am 17. März 2009 (GVOBl. M-V S.282)
11. LBauO M-V vom 18.04.2006, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323)

Planungsgrundlagen sind:

1. der Aufstellungsbeschluss durch die Stadtvertretung vom 11.09.2012
2. Hauptsatzung der Stadt Mirow in der derzeit gültigen Fassung

3. der seit dem 21.03.2009 rechtswirksame Flächennutzungsplan



4. Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 16.10.2012, ergänzt durch Eintragungen der Bebauung auf der Grundlage eines Luftbildes (unmaßstäblich)



5. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte vom Okt. 2011
- Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP-MS) übernimmt die Stadt Mirow für die Gemeinden Mirow, Roggentin und Schwarz die Funktion eines Grundzentrums.
 - Die mit der Planung beabsichtigten Ziele stehen in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung. Gemäß Programmpunkt 4.1 (4) ist die Wohnflächenentwicklung auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren und gemäß 4.1. (6) hat die Ausweisung neuer Bauflächen an die bebaute Ortslage zu erfolgen.

Strukturentwicklung

Die Ortsstruktur soll erhalten bleiben bzw. strukturverträglich ergänzt werden. Insbesondere kann dies durch die Einbeziehung der bisherigen Außenbereichsgrundstücke südlich des Aastannenweges erreicht werden, die sich zwischen der geordneten Bebauung nördlich des Aastannenweges und der östlich des Peetscher Weges befinden. Aus den dortigen Strukturmerkmalen lässt sich die städtebauliche Ordnung für die Ergänzungsflächen ableiten.

Die Siedlungsentwicklung orientiert sich am Eigenbedarf der Stadt.

Es ist gemeindliches Ziel, die Erschließungsbedingungen im Aastannenweg zu nutzen und die bauliche Entwicklung gemäß den Darstellungen im FNP der Umgebung entsprechend als Bauland zur Ortsabrundung festzusetzen.

Entlang des Aastannenweges hat sich die Bebauung in der strukturprägenden Umgebung straßenseitig orientiert, ohne feste Baufluchten zu bilden. Ein Vor- und Zurückspringen auch im Wechsel mit Nebengebäuden ist im Umgebungsbereich der Satzung ortstypisch. Die einzubeziehenden Flächen ermöglichen eine strukturangepasste bauliche Entwicklung.

Erschließung

Die **Verkehrerschließung** erfolgt über das bestehende Straßennetz.

Bezüglich der **Trinkwasserversorgung** muss sichergestellt werden, dass gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das Wasserwerk Mirow, dessen Betreiber der Wasserzweckverband Strelitz ist.

Werden Anschlussarbeiten für eine neu zu verlegende Trinkwasserleitung notwendig, so ist deren Ausführung nur zugelassenen Fachbetrieben zu übertragen.

Hierzu sind nur Geräte und Materialien zu verwenden, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Im Anschluss an die Verlegungsarbeiten der Trinkwasserleitung ist nach erfolgter Desinfektion und Spülung ein Nachweis über die mikrobiologisch einwandfreie Trinkwasserbeschaffenheit zu erbringen.

Unbelastetes **Niederschlagswasser** von den privaten Grundstücksflächen ist von demjenigen, bei dem es anfällt aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen, und darüber hinaus am Standort zu versickern. Die Ableitung des auf dem eigenen Grundstück anfallenden Regenwassers auf andere Grundstücke, so auch in den öffentlichen Raum, ist nach § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nicht statthaft.

Der Versiegelungsgrad ist auf das erforderliche Maß zu beschränken, um mögliche negative Auswirkungen auf die Grundwasserbildungsrate zu vermeiden.

Die **Abwasserentsorgung** erfolgt nach der geltenden Satzung der entsorgungspflichtigen Körperschaft durch Anschluss an das im Aastannenweg vorhandene Abwassernetz.

Die zentral öffentliche Wasserver- und Schmutzentwässerung verläuft in der Straße „Aastannenweg“ und endet am Beginn des Flurstückes 27. Sollte das Flurstück geteilt werden und dadurch mehrere Baugrundstücke entstehen, ist eine Verlängerung der Wasserver- und Schmutzwasserentsorgungsleitung erforderlich. Laut der Wasser- und Abwasseranschlußsatzung des Wasserzweckverbandes Strelitz besteht für die bebaubaren Grundstücke Anschluss- und Benutzungszwang.

Des Weiteren unterliegen die Grundstücke laut der Wasser- und Abwasserabgabensatzung der Beitragspflicht. Die Beitragspflicht für Trinkwasser und Schmutzwasser entsteht für alle bebauten Grundstücke und für die noch nicht bebauten, aber bebaubaren Grundstücke mit der Herstellung der Hausanschlussleitungen. Von den Bauherren sind die Hausanschlüsse rechtzeitig bei uns zu beantragen.

Die vorhandenen **Elektroanlagen** der E.ON.edis AG sind bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Die Lage von Verteilungsanlagen ist vor Baubeginn mittels handgeschachteter Quergrabungen genau zu ermitteln. Vor Beginn von Arbeiten ist eine Vororteinweisung erforderlich. Eine entsprechende Abstimmung mit der Deutschen Telekom AG, hat dahingehend bis 14 Tage vor Baubeginn stattzufinden. Für die Einweisung vor Ort wird das Formblatt der E.ON edis AG „Einweisung“ verwendet. Für den Fall, dass Bauarbeiten in Leitungsnähe stattfinden, sind die „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen / Freileitungen der E.ON e.dis AG“ zu beachten. Die technischen Lösungen werden nach Vorliegen objekt konkreter Bedarfsanmeldungen zwischen Bauherrn und Versorger getroffen.

Zur **telekommunikationstechnischen Versorgung** des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom, T-Com, TI NL NO. Rs. PTI 21, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf, Mail: TI-NL-NO-PTI-2 PM L@telekom.de angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an TK-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor der Bauausführung über die Lage der vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom AG, T-Com, TI NL Nordost, Rs PTI 21, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf, informiert. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten. Vorhandene Telekommunikationslinien sind im Zuge von Baumaßnahmen zu sichern.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Einer Überbauung unserer Telekommunikationslinien stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

Entsprechend § 2 Abs. 1 Buchstabe c des Gesetzes über den Brandschutz für Mecklenburg-Vorpommern ist es Aufgabe der Gemeinde, die **Löschwasserversorgung** sicherzustellen. Die Bemessung des Löschwassers hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Die Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken für die Feuerwehr sind gem. § 5 LBauO M-V abzusichern.

Gemäß den Aussagen des zuständigen Wehrführers der örtlichen Feuerwehr Mirow kann durch die im Peetscher Weg verbaute Versorgungsleitung GGG 150 die Löschwasserversorgung für das Plangebiet sicher gestellt werden.

Hier befinden sich mehrere Unterflurhydranten mit einer Leistung von ca. 60 m³/h. Die Hydranten-Richtlinie ist einzuhalten.

Allgemein gilt:

- Um vorhandene Anlagen ohne Missetände nutzen zu können, sind durch die Versorgungsträger rechtzeitig Instandsetzungs- bzw. Erneuerungsmaßnahmen vorzunehmen.

Geplante Vorhaben sind bei den zuständigen Versorgungsträgern und Behörden rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen und notwendige Abstimmungen zu führen.

- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich mitzuteilen.

Wenn während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Während der Baumaßnahmen sind die DIN 18920 und RAS LG-4 (Techn. Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) einzuhalten.

- Von Seiten des Kataster- und Vermessungsamtes wird darauf aufmerksam gemacht, dass nach § 26 Abs. 8 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und

Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010. (GVOBl. M-V S.173) Grenzmarken zu schützen sind.

Kommt es im Zuge der Baumaßnahmen zur Zerstörung oder Lageänderung von Grenzmarken, ist dies unverzüglich anzuzeigen. Das dann erforderliche Einbringen neuer Grenzmarken darf nur von Vermessungsstellen durchgeführt werden. Die Antragstellung und Kostenübernahme obliegt dem Verursacher.

Zu widerhandlungen und Unterlassungen der Meldepflicht können als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.

- Aus Sicht der unteren Straßenverkehrsbehörde wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, dass für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird.

Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Ordnungsamt, Adolf – Pompe – Straße 12 – 15, 17109 Demmin, Zimmer 143 einzuholen.

Umweltschutz

Bei beabsichtigter Bebauung sind die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 15 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu prüfen.

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach DIN 18 005, Beiblatt 1 einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Bei der Durchführung der Baumaßnahmen ist die Geräte- und Maschinenlärmverordnung - 32. BImSchV- zu beachten.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen im Bereich ihrer Anwendung die Einrichtungen so beschaffen sein, dass eine Verunreinigung der Gewässer nicht zu befürchten ist. Hierbei sind insbesondere die Forderungen gemäß §§ 19g bis 19l WHG sowie des § 20 LWaG nachweislich einzuhalten.

Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächenwasser, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Es ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können.

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

Altlastenverdachtsflächen sind derzeit nicht bekannt.

Für den Fall, dass bei späteren Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, wie:

abartiger Geruch,
anormale Färbung,
Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten,
Ausgasungen,
Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbl. Abfälle etc.)

können die Arbeiten erst nach erfolgter Bewertung des vorgefundenen Materials fortgeführt werden. Der Landrat ist zuständig für die Ermittlung und Überwachung von altlastverdächtigen Flächen und Altlasten, § 3 Nr. 5 AbfZustV.

Er ist unverzüglich zu informieren.

Belasteter Bodenaushub, Betonbruch oder sonstige Bauabfälle mit schädlichen Verunreinigungen gelten als besonders überwachungsbedürftige Abfälle, § 1 BestbÜAbV. Die bei Baumaßnahmen anfallenden Bauabfälle sind sortenrein zu trennen. Unbelastete Bauabfälle sollen einer stofflichen Verwertung zugeführt werden. Es ist zu beachten, dass die Verwertung von Abfällen Vorrang vor der Beseitigung hat. Entsprechend der Abfallverzeichnisverordnung sind zur Bezeichnung die Abfälle den im Abfallverzeichnis sechsstelligen Abfallschlüssel zuzuordnen. Abfälle zur Beseitigung dürfen gewerbsmäßig nur mit Genehmigung der zuständigen Behörde eingesammelt werden.

Über die Zulässigkeit der vorgesehenen Beseitigung ist ein Nachweis gem. §§ 3 ff. NachwV zu führen.

Die Bestimmungen der geltenden Abfallsatzung des Landkreises Mecklenburgische-Seenplatte sind einzuhalten.

Begründung der Festsetzungen

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB können in den Satzungen nach Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden. § 9 Abs. 6 ist entsprechend anzuwenden.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Satzung orientiert sich an den Flurstücks- sowie vorhandenen Nutzungsgrenzen. Die südöstliche Begrenzung, auf dem Flurstück 27, erfolgte in Anlehnung an die gegenüberliegende Bebauung des Aastannenweges.

Die einzubeziehenden Grundstücke werden durch die umgebende bzw. angrenzende Bebauung hinreichend geprägt, so dass die Zulässigkeitsmerkmale nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB Anwendung finden können.

Das Maß der baulichen Nutzung lässt sich aus der Umgebung ableiten und bedarf daher keiner Festsetzung.

Im Ortsbild dominieren Hauptgebäude im Straßenbereich. Daher wird die Überbauung der Grundstücke dahingehend beschränkt, dass für Hauptgebäude die hintere Baugrenze max. 25 m beträgt.

Naturräumlicher Ausgleich

Die bauliche Entwicklung soll unter Beachtung des gesetzlich geregelten Gehölzschutzes erfolgen. Unbedingt notwendige Eingriffe sind im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen; ggf. sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Maßnahmen, die zur Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen von Biotopen führen können, sind gem. § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V unzulässig.

Für die gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu bebauenden oder bebauten bisherigen Außenbereichsflächen soll ein ökologischer Ausgleich erfolgen.

Nach § 9 Abs. 1a BauGB wird als Ausgleich für die Neuversiegelung o.g. Flächen ein Anpflanzgebot für die jeweiligen Grundstücke getroffen.

Es sollen Pflanzungen aus standortgerechten einheimischen Gehölzen vorgenommen werden. Fremdländische Ziergehölze bieten in aller Regel keinen geeigneten Lebensraum für heimische Tierarten, so dass der natürliche Ausgleich nicht eintreten würde.

Die Festsetzungen zu den Pflanzenarten und der -güte sind erforderlich, damit regionstypische ökologisch wirksame Gehölze den Freiraum gestalten und eine entsprechende Anwachsgarantie gegeben ist.

Auf Grund der anthropogenen Vorbelastung und der getroffenen Ersatzmaßnahmen führt die vorgesehene Bebauung zu keinen erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft. Der naturräumliche Eingriff kann durch die festgesetzten Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden kann.

Die Bepflanzung ist im ersten Jahr nach Errichten der Baukörper durch den Bauherrn auszuführen, um eine schnelle Einbindung der Neubebauung in das Dorf- und Landschaftsbild zu erreichen.

Vorhaben, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen, sind nicht geplant. Ein Umweltbericht gemäß § 2 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

Durch die Planung können keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH-Gebiete) und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes begründet werden.

5. Umweltbeitrag

Die Stadt Mirow plant die Erstellung einer Ergänzungssatzung derart, dass zur Deckung des Wohnbedarfs der Stadt Mirow und zur dauerhaften Sicherung als Wohnstandort der südliche Ortsrandbereich des Aastannenweges in den Innenbereich der Stadt Mirow einbezogen wird.

Weil das Plangebiet allseitig von Bebauung und Straßen umgeben ist, ist es den urbanen Biotoptypen OEL „Lockeres Einzelhausgebiet“ (Bebauung auf Flurstück 12), PWX „Siedlungsgehölz aus heimischen Gehölzen“ (Birken- und Ahornbewuchs auf den Flurstücken 21/2, 22/1 und 25/1) und PSJ „Sonstige Grünanlage ohne Altbäume“ (restliches Plangebiet - überwiegend Intensivgrünland z.T. versiegelt, im Westen mit Kugelhorn) zuzuordnen. An der südlichen Plangebietsgrenze außerhalb des Plangebietes steht weiterer Gehölzaufwuchs aus Birken und Ahorn. Nördlich, entlang des Aastannenweges (außerhalb der Plangebietsgrenze), befindet sich z.T. erhaltenswerter Straßenbaumbestand.

Die Planung lässt eine Bebauung entsprechend der Umgebungsbebauung zu und verursacht keinen Abriss ökologisch nennenswerter Gebäude.

Die vorhandenen Siedlungsgehölze sind nicht zur Erhaltung festgesetzt. Eine Beseitigung ist daher zulässig. Es befinden sich derzeit im Plangebiet keine entsprechend §18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäume mit über 100 cm Stammumfang gemessen in 1,3 m Höhe.

Das Plangebiet berührt keine Schutzgebiete und beinhaltet keine geschützten Elemente. Die Erhaltungsziele eines Natura - Gebietes werden durch das Vorhaben nicht berührt. Die Erhaltung eines kohärenten europäischen ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete ist nicht gefährdet.

Im Geltungsbereich der Satzung stehen grundwasserbestimmte Sande an. Das Grundwasser hat einen Flurabstand von >2 - 5 m.

Das Satzungsgebiet ist kein Verbreitungsgebiet für streng geschützte Pflanzenarten. Auch für streng geschützte Tierarten ist das Plangebiet aufgrund seiner Siedlungslage kein bevorzugter Lebensraum. Den Artengruppen Mollusken, Libellen, Fischen, Amphibien fehlt das aquatische Element. Dies trifft auch auf Biber und Fischotter zu. Als Landlebensraum für Amphibien und als Jagdgebiet und Reproduktionsstätte für Zauneidechsen ist die Fläche ebenfalls nicht optimal geeignet. Trotz des anstehenden sandigen Substrates und der Sonnenexposition ist das Gelände z.T. beschattet, damit nicht wärmebegünstigt und zudem grundwasserbeeinflusst. Streng geschützten Käfer- und Falterarten fehlen Futter- und Wirtspflanzen bzw. Bäume mit Wohnhöhlen. Das Plangebiet bietet gehölzbewohnenden Vogelarten einen aufgrund der starken Nutzung eingeschränkten Lebensraum. Fledermausarten könnten sich in der im Plangebiet in geringem Umfang vorhandenen Bausubstanz aufhalten oder sich in der Zukunft dort ansiedeln. Gleiches gilt für gebäudebewohnende Vogelarten. Daher sind bei geplanten Abriss- und Umbaumaßnahmen sowie bei geplanten Fällmaßnahmen artenschutzrechtliche Belange in Bezug auf Vogel- und Fledermausarten zu beachten.