

**Begründung**  
**zum Entwurf der**  
**Ergänzungssatzung**  
**“Sandberg“**  
**der Stadt Mirow**

**August 2010**

# **BEGRÜNDUNG**

## **1. ALLGEMEINES**

Die Stadtvertreter der Stadt Mirow haben in ihrer Sitzung vom 19.01.2010 die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Sandberg“ in Mirow beschlossen.

## **2. VERANLASSUNG**

Die Stadt Mirow beabsichtigt im nord- nordwestlichen Ortsbereich der Ortslage Mirow auf der östlichen Seite der Bundesstraße B 198 eine ca. 1,00 ha große Fläche dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen und somit an diesem Standort Baurecht zu schaffen.

Die sich im Plangebiet befindlichen Flächen werden zum Teil bereits heute für eine Wohnbebauung genutzt bzw. handelt es sich um unbebautes Brachland und um Wiesen. Die bereits bebauten Grundstücke sind von ländlicher und touristischer Nutzung geprägt. Es befinden sich auf diesen Grundstücken neben den vorhandenen Gebäuden Parkflächen und Nutzgärten. Im Flächennutzungsplan der Stadt Mirow ist die überplante Fläche für eine Mischnutzung ausgewiesen, somit besteht mit der Ausweisung eines Mischgebietes im Bereich der Ergänzungssatzung kein Widerspruch zum Flächennutzungsplan.

Mit der Ausweisung von Bauflächen und den textlichen Festsetzungen für das Plangebiet beabsichtigt die Stadt Mirow eine Ordnung der vorhandenen Bebauung des Ortsrandes an der Bundesstraße 198 sowie die Ausweisung von zusätzlichen Baugrundstücken, um die Bebauung in Richtung Osten zusammenzuführen und abzurunden. Die durch die bereits vorhandenen Bebauungen bestehende östliche Bebauungsgrenze wird durch die Festsetzung der Bebauungsgrenze für die 3 neu ausgewiesenen östlichen Grundstücke nicht überschritten.

Der Bedarf an diesen Bauflächen in Mirow ist vorhanden, es gab bereits Bauanfragen bzw. Bauanträge für die beiden Baufelder, die sich auf den Flurstücken 35/6 und 30 der Flur 34 befinden.

Um den geplanten Bauabsichten gerecht werden zu können, ist es notwendig, für den geplanten Standort Baurecht über die Ergänzungssatzung „Sandberg“ der Stadt Mirow zu schaffen.

## **3. RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert am 13. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 2878) und 21. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 3316) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung, BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I 1993, Seite 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) , zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I 1993, Seite 466)

§ 86 des Gesetzes über die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 23. Mai 2006 (GVOBl. M-V S. 194)

Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnatorschutzgesetz – LNatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002

#### **4. GELTUNGSBEREICH**

Der Bereich der Ergänzungssatzung liegt im nordwestlichen Bereich der Ortslage Mirow.

Er wird begrenzt:

im Westen durch die Bundesstraße 198 (Retzower Straße),  
im Süden durch vorhandene Bebauung sowie durch einen angerähnlichen unbefestigten Platz,  
der der verkehrstechnischen Erschließung des Plangebietes dient,  
im Osten durch Wiesenflächen und  
im Norden durch Waldflächen.

#### **5. ZIELE UND ZWECKE DER SATZUNG**

Generelles Ziel dieses Planverfahrens zur Aufstellung der Ergänzungssatzung "Sandberg" ist die Ausweisung von Baufeldern, um die bisher unbebauten Flächen an den Bereich des im Zusammenhang bebauten Ortes heranzuführen beziehungsweise in diesem Bereich die Bebauung abzurunden. Dieses soll durch ein sparsames, dem Charakter des Gebietes entsprechendes Erschließungskonzept, einer sinnvollen baulichen Nutzung unter Berücksichtigung einer geordneten Entwicklung des Ortes planungsrechtlich gesichert werden.

#### **6. DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANUNGSGEBIETES**

Das Planungsgebiet besteht zur Zeit aus der vorhandenen Bebauung (Ortsrandbebauung), aus Intensivgrünland (Wiesen) sowie Brachflächen und Verkehrsflächen (unbefestigte Wege). Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand der Ortslage Mirow und besitzt eine Größe von ca. 1,00 ha.

## **7. ERSCHLIESSUNG**

Dem Erschließungskonzept liegt die vorrangige Zielsetzung zugrunde, alle planerischen Maßnahmen dem örtlichen Charakter anzupassen und Veränderungen nur ausnahmsweise zuzulassen.

Die Verkehrsanbindung des Planungsgebietes erfolgt direkt und indirekt von der Bundesstraße B 198 über einen unbefestigten, angerähnlichen Vorplatz, der sich östlich der Bundesstraße befindet, über einen unbefestigten Weg mit der Bezeichnung „Am Sandberg“. Die Grundstücke, die sich direkt an der Bundesstraße B 198 befinden, sind auch verkehrstechnisch mittels Grundstücksauffahrten von dieser aus zu erreichen während die östlich gelegenen Grundstücke über den unbefestigten Weg „Am Sandberg“ zu erreichen sind.

Die verkehrstechnische Erschließung des bereits bebauten Grundstücks auf dem Flurstück 29 der Flur 34 muss über das Flurstück 30 mittels Wegerecht erfolgen.

Die Stadt Mirow beabsichtigt keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

## **8. UMWELT UND NATUR**

Gemäß § 14 LNatG M-V handelt es sich bei der Ausweisung der überbaubaren Flächen des Plangebietes um einen Eingriff in Natur und Landschaft.

Der Eingriff in Natur und Landschaft sowie die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, die im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung zu erwarten sind, werden als relativ gering eingeschätzt.

### **8.1 Ausgangsdaten**

#### **8.1.1. Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile**

Das Areal der Ergänzungssatzung „Sandberg“ in Mirow liegt östlich der B 198. Es umfasst sowohl vorhandene Stadtrandbebauung als auch unbebautes Wiesen – und Brachland.

Die bebauten Grundstücke (GFW) sind sowohl von ländlicher als auch von touristischer Nutzung geprägt. Hier findet man neben Wohn – und Nebengebäuden halb befestigte Platzflächen und Zufahrten sowie Zier – und Nutzgärten mit Obstbaumbestand.

Im Rahmen der Eingriffs – und Ausgleichsberechnung sind die bereits bebauten Grundstücke nicht eingriffsrelevant, weil sich hier im Rahmen der Planung nichts Wesentliches ändert. Eingriffsrelevant sind jedoch die unbebauten Flächen östlich des vorhandenen Fahrweges einschließlich dieses Fahrweges sowie eine Brachfläche (LWBR) im Nordostbereich.

Dabei handelt es sich um:

- Intensivgrünland auf Mineralstandorten (9.3.2) Bewertung RL 1
- Brachfläche der Dorfgebiete (14.11.2) Bewertung Regenerationsfähigkeit 1
- Wirtschaftsweg, nicht versiegelt (14.7.3) Bewertung: ohne

Im Bereich der Brachflächen stehen einzelne angepflanzte Sträucher, z. T. als Heckenreste (Liguster, Forsythia) und Staudenknöterich (Polygonum spec.) Sie sind jedoch im Gesamtrahmen von untergeordneter Bedeutung und haben keinen korrigierenden Einfluss auf die Bewertung der Fläche.

Bäume:

1.1. Große Eiche, Stammdurchmesser ca. 1,20m (geschätzt), Kronendurchmesser ca. 18m (!)

Dieser Baum imponiert neben seiner Größe auch durch seinen auffälligen, gleichmäßigen

Habitus und seinen sehr guten Gesundheitszustand. Es sind keinerlei Schäden erkennbar.  
 1.2. Zweistämmige Birke, Stammdurchmesser 2 x 45cm (geschätzt)

Entsprechend dem Baumschutzkompensationserlass vom 15. Oktober 2007 sind Bäume nach folgendem Schlüssel auszugleichen:

Stammumfang	Kompensation im Verhältnis
>50cm bis 150cm	1:1
>150cm bis 250cm	1:2
>250cm	1:3

**Der Ausgleich für die zweistämmige Birke beträgt demnach: 2 neue Bäume**

Gesamtfläche: 1 ha

Davon Wiese	646,00m <sup>2</sup>
Davon Dorfbrache	2362,00m <sup>2</sup>
Davon Fahrweg, unbefestigt	360,00m <sup>2</sup>
Davon ländlich gepr. Dorfbild mit Bebauung	6632,00m <sup>2</sup>
Summe:	10000,00m <sup>2</sup>

Davon eingriffsrelevant:	100%	Vers. 60%	Unvers. 40%
Wiese (m <sup>2</sup> )	646,00	387,60	258,40
Dorfbrache (m <sup>2</sup> )	2362,00	1417,20	944,80
Fahrweg, unbefestigt (m <sup>2</sup> )	360,00	216,00	144,00
	3368,00		

### 8.1.2. Abgrenzung von Wirkzonen / Vorkommen spezieller störungsempfindlicher Arten

Da es sich um ein zum Teil bereits bebautes Gebiet handelt, kann man das Vorkommen spezieller störungsempfindlicher Arten vernachlässigen. Eine zusätzliche, wenn auch eher geringe Belastung stellt jedoch die Tatsache dar, dass die Bebauung geringfügig weiter an den See heranrückt.

### 8.1.3. Ermittlung des Freiraum – Beeinträchtigungsgrades (wie Abstand der maßgeblichen eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile von vorhandenen Störquellen bzw. von vorbelasteten Bereichen)

Der Freiraum – Beeinträchtigungsgrad ergibt sich aus der Tabelle 4 der Anlage 10 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (S. 97).

Die maßgeblichen eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile liegen sämtlich innerhalb eines 50m Abstandstreifens der vorhandenen Störquellen bzw. vorbelasteten Bereiche, so dass für die gesamte Baumaßnahme ein Freiraum – Beeinträchtigungsgrad von 1 zu Grunde gelegt wird. Daraus folgt die Einbeziehung eines Korrekturfaktors von 0,75 in die Eingriffsbewertung.

## 8.2 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

### 8.2.1. Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen Bei dem

#### 8.2.1.1 Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust) 60%

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wert-Stufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation*
Ländlich geprägtes Dorfgebiet 14.5.1	-	-	-	0
Wirtschaftsweg, nicht versiegelt 14.7.4	216,00	-	$0 + 0,5 \times 0,75 = 0,375$	81
Brachfläche der Dorfgebiete 14.11.2	1417,20	1	$1 + 0,5 \times 0,75 = 1,125$	1594
Intensivgrünland auf Mineralstandorten 9.3.3	387,60	1	$1 + 0,5 \times 0,75 = 1,125$	436
				2111

\* auf ganze Zahlen gerundet

Erläuterung zum Kompensationserfordernis: entfällt

#### 8.2.1.2 Biotopbeseitigung mit Flächenverlust

Biotoptyp	Flächenverbrauch (ha)	Wert-Stufe	Kompensationserfordernis Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation*
Ländlich geprägtes Dorfgebiet 14.5.1	-	-	-	0
Wirtschaftsweg, nicht versiegelt 14.7.4	144,00	-	-	0
Brachfläche der Dorfgebiete 14.11.2	944,80	1	$1 \times 0,75 = 0,75$	709
Intensivgrünland auf Mineralstandorten 9.3.3	258,40	1	$1 \times 0,75 = 0,75$	194
				903

\* auf ganze Zahlen gerundet

Erläuterung zum Kompensationserfordernis: entfällt

### **8.2.1.3 Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen)**

Überlegung zum Kompensationserfordernis:

Durch die Neubebauung verschiebt sich aus ökologischer Sicht der Bereich der Störquellen und vorbelasteten Bereiche in Richtung Osten, also in Richtung Seeufer. Postuliert wird ein „gestörter“ 50m – Streifen (entsprechend Freiraum – Beeinträchtigungsgrad) parallel zu bebauten Grundstücken. Wenn man um die bebauten Grundstücke beiderseits der geplanten Bebauung eine Linie mit 50m Abstand von den „Störquellen“ zieht, wird die mittelbar neu beeinträchtigte Fläche bedeutungslos klein. Sie wird deshalb vernachlässigt.

### **8.2.2. Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen**

#### **8.2.2.1 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 3 + 4:**

Den Reiz der Landschaft um Mirow bilden die zahlreichen Seen.

Auf offene Wasserflächen naturnaher, sowohl nährstoffarmer als auch nährstoffreicher Seen aber trifft die Wertstufe 4 zu. (Kategorie „Regenerationsfähigkeit“, Biotoptyp 5.4.2 bzw. 5.4.3)

Die Vegetation des Seeufers ist stellenweise ausgebildet als „Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern“ (Biotoptyp 6.6.5): Sie erhält als solche die Wertstufe „3“ sowohl nach der Kategorie „Regenerationsfähigkeit“ als auch nach der Kategorie „Rote Liste Biotoptypen“.

Der Abstand der Bebauung zu diesen qualifizierten landschaftlichen Freiräumen beträgt:

- zum standorttypischen Gehölzsaum: ca 100m,
- zur offenen Wasserfläche: ca. 120m.

Damit wird eine Beeinträchtigung dieser Freiräume ausgeschlossen, auch deshalb, weil eine Vorbelastung durch die vorhandenen Bebauung schon da ist. Die vorhandene Bebauung ist im Bereich des Fst 29 dichter am See, als die geplante Neubebauung.

(Das durch vorhandene Bebauung geprägte Grundstück Fst 29 ist vom Gehölzgürtel nur ca. 40m und vom der offenen Wasserfläche nur ca. 70m entfernt)

### **8.2.3. Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen**

#### **8.2.3.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen**

Kann ausgeschlossen werden, da bereits Bebauung vorhanden ist

#### **8.2.3.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen**

Ohne dass im Zusammenhang mit dieser Ausgleichsermittlung genaue Erfassungen erfolgt sind, kann man doch davon ausgehen, dass mit Sicherheit Vertreter von gefährdeten Tierpopulationen im Bereich der Seen und Seeufer vorkommen. (Vögel der Kategorie 2-stark gefährdet – Tafelente sowie der Kategorie 3 – Gefährdet: Haubentaucher, Reiherente, Lachmöwe, Eisvogel) sowie verschiedene Insektenarten und der Fischotter.

Eine potentielle Gefährdung dieser Arten durch die geplante Bebauung ist aber nicht erkennbar.

#### 8.2.4. Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

**8.2.4.1 Boden** – Des wird entsprechend der Festlegungen der überbaubaren flächen von einem möglichen Versiegelungsgrad von 60% ausgegangen. Dieser Versiegelungsgrad wird der Ausgleichsermittlung zu Grunde gelegt. Keine Zusatzbewertung.

**8.2.4.2 Wasser** – Das vor Ort anfallende Niederschlagswasser ist entweder einer Nutzung in Haus und Garten zuzuführen oder auf dem Grundstück zu versickern. Keine Zusatzbewertung.

**8.2.4.3 Klima / Luft** – keine Zusatzbewertung

#### 8.2.5. Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich auf einem kleinen Hügel oberhalb des Mirower Sees und auch oberhalb des kleinen Sees. Der Höhenunterschied beträgt ca. 7 - 8m. Dadurch profitieren die potentiellen Eigenheimbauer – zumal an der Seeseite - überproportional von einer landschaftlich äußerst reizvollen Situation. Der Erlensaum am kleinen See ist unterbrochen, so dass der Blick bis auf das Wasser möglich ist. Vom Mirower See aus wird die neue Bebauung nicht sichtbar sein, da ein dichter Erlensaum vorhanden ist.

Äußerst wirksam auf das Landschaftsbild ist auch die große Eiche, welche auch aus Gründen des Landschaftsbildes unbedingt dauerhaft geschützt werden muss.

#### 8.2.6. Zusammenstellung des Kompensationsbedarfs

Summe	1.1:	2111
	1.2:	903
	1.3:	-
	2.1:	-
	2.2:	-
	3.1:	-
	3.2:	-
	4.1:	-
	4.2:	-
	4.3:	-
	5.:	-
<b>Gesamtsumme:</b>		<b>3014</b>

### 8.3. Geplante Maßnahmen für die Kompensation

#### 8.3.1. Kompensationsmindernde Maßnahmen

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

Entlang der Bebauungsgrenze weist die Planung eine Hecke mit einer Grundfläche von 124 x 1,50m = 186m<sup>2</sup> aus. Über die Artenwahl befindet letztendlich der Eigentümer, so dass von teils fremdländischen Ziersträuchern ausgegangen werden muss:

Diejenigen Flächen, welche nicht versiegelt werden (Siehe Tabelle 1.2) werden zu Freiflächen des Wohnumfeldes (Gartenfläche) Diese können – je nach „Gartenauffassung“ des Besitzers –

ökologisch mehr oder weniger wertvoll sein. Im vorliegenden Fall wird von einem Mittelwert ausgegangen:

Kompensations-mindernde Maßnahmen	Flächen (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent*
Hecke aus heimischen und nicht heimischen Gehölzen	186	0,5	1	0,75	140
Gartenfläche	903	1,0	1,5	0,75	1016
					1156

\* auf volle Zahlen gerundet

#### Zwischenbilanz:

<b>Bedarf an Flächenäquivalent:</b>	<b>3014</b>
<b>Realer Ausgleich aus der Fläche:</b>	<b>1156</b>
<b>Restbedarf:</b>	<b>1858</b>

#### 8.3.2. Kompensationsmaßnahmen

Für die Pflanzung eines heimischen Laubbaumes StU 16/18 wird angerechnet eine potentiell übertraufte Fläche von 25m<sup>2</sup> und ein Grundwert von 3/m<sup>2</sup>, das ist ein Wert von 75 Punkten Flächenäquivalent pro Baum.

Teilt man den Restbedarf von 1858 Punkten durch 75 , so ergibt das 24,77, also 25 Bäume. Dazu kommt der Ausgleich von 2 Bäumen für die zu fällende zweistämmige Birke.

#### 8.4. Vorläufige Bilanz - Zusammenfassung

Für den ökologischen Ausgleich der Gesamtsatzung ist zusätzlich zu den kompensationsmindernden Maßnahmen die Pflanzung und dauerhafte Erhaltung von 25 + 2 = 27 Stck heimischen Laubbäumen erforderlich. Diese Pflanzungen können nur zum geringen Teil auf dem eigentlichen Baugelände erfolgen. Es müssen in Absprache mit der Stadt Mirow externe Pflanzstellen gefunden werden.

Weil man davon ausgehen muss, dass das Areal der Ergänzungssatzung erst nach und nach bebaut werden wird, erscheint es sinnvoll, die Baumpflanzung dementsprechend sukzessive durchzuführen. Dazu folgende Rechnung:

Die 27 Bäume beziehen sich auf die eingriffsrelevante Fläche von 3368,00m<sup>2</sup>

$3368 : 27 = 124,74$ , das bedeutet: Pro 125m<sup>2</sup> ausgleichsrelevanter Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen.

Mit dieser Festsetzung lässt sich die Verpflichtung potentieller Bauwilliger leicht für jeden Einzelfall errechnen.

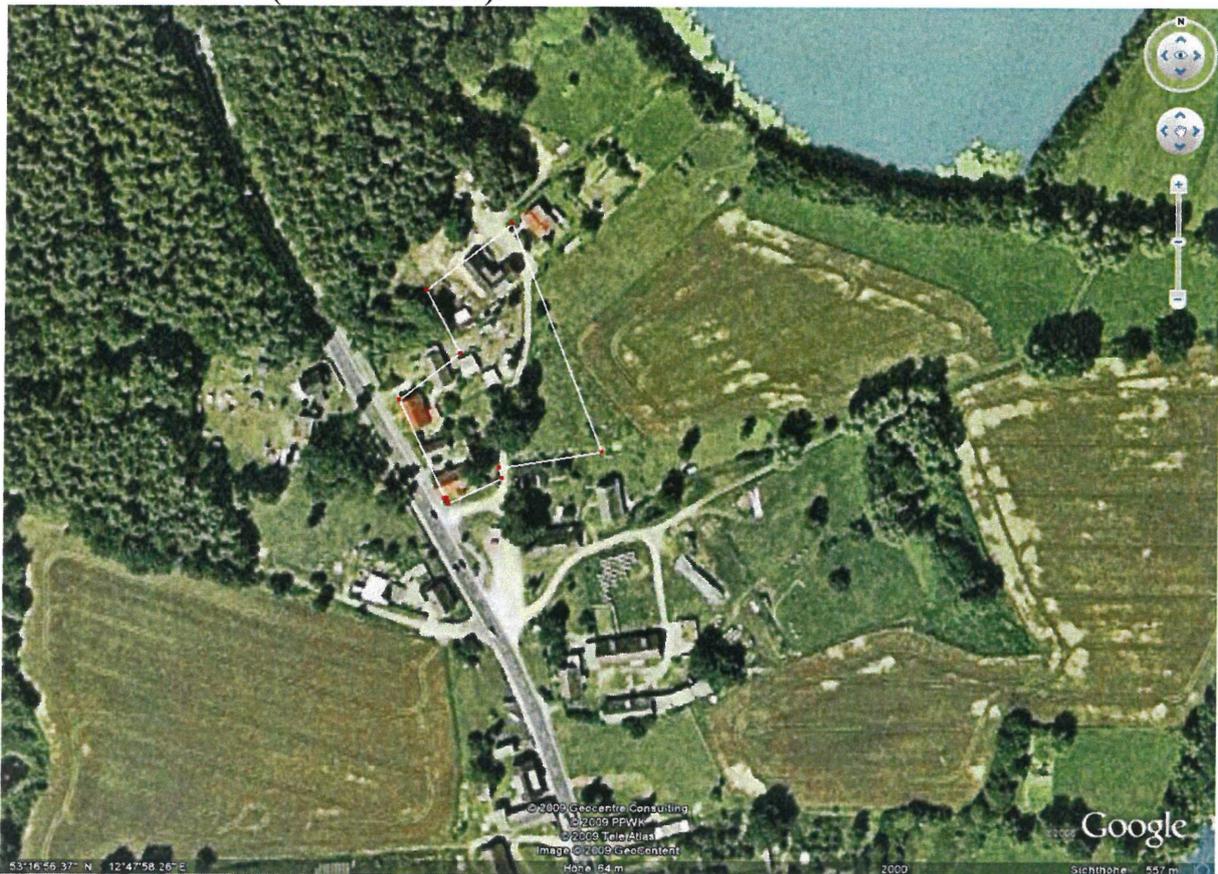
#### Anlage 1 : Festsetzungen:

Die große Eiche ist mit ihrem vorhandenen Habitus dauerhaft zu erhalten. Ihre

**Baumscheibe ist in einem Durchmesser von 18m dauerhaft von Versiegelung freizuhalten. Zum Schutz und Erhalt der Eiche ist der unter der Krone entlang führende Fahrweg ebenfalls dauerhaft von einer Versiegelung freizuhalten. Eine Befestigung des Weges jeglicher Art ist auszuschließen.**

**Pro 125m<sup>2</sup> in Anspruch genommener ausgleichsrelevanter Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum Stammumfang 16/18 fachgerecht zu pflanzen, 3 Jahre lang zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzstandorte sind mit der zuständigen Behörde abzustimmen.**

**Bild zur Übersicht (unmaßstäblich):**





**Die große Eiche ist kerngesund und unbedingt schützenswert**



**Der Fahrweg teilt das Plangebiet in bereits bebautes (li) und unbebautes Land (re)  
Rechts die zweistämmige Birke und der Blick zum kleinen See**

## **9. VER- UND ENTSORGUNG**

Die versorgungstechnische Erschließung des Plangebietes ist durch das Vorhandensein der Hauptleitungen im Bereich der „Retzower Straße“ und im Bereich des Weges „Am Sandberg“ gesichert.

In der Retzower Straße sowie auch in dem Weg „Am Sandberg“ sind die bereits vorhandenen Gebäude bzw. deren Grundstücke an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen. Es ist technisch möglich, die noch unbebauten Grundstücke (Flurstücke Nr. 30 und 35/6) an die vorhandenen Abwasserleitungen anzuschließen. Die vorhandene Leitungsführung über das Flurstück Nr. 30 kann allerdings in Hinsicht der Bebauung des selbigen Grundstücks nicht verbleiben. Die Leitungsführung verläuft quer über das Grundstück, dem jetzigen unbefestigten Weg folgend. Durch diese Lage wäre das Grundstück unbebaubar. Eine Umverlegung ist zwingend erforderlich. Die Umverlegung erfolgt im Zuge der Bebauung des Flurstücks 30 im Bereich des festgesetzten „mit Geh- Fahr- und Leistungsrechts zu belastende Fläche“ auf dem Flurstück 30 zugunsten des Flurstücks 29.

Der Anschluss des Flurstücks Nr. 29 an die öffentliche Kanalisation wird mit entsprechendem Leitungsrecht über das Flurstück Nr. 30 verankert werden.

Durch die vorhandene Bodenbeschaffenheit ist es möglich, das anfallende und unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen der Grundstücke am Ort großflächig versickern zu lassen. Für das Plangebiet wird kein Regenwasserkanal vorgesehen.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Mecklenburg-Strelitz.

Die Einsammlung und der Transport des Mülls wird durch einen beauftragten Dritten (Privaten) wahrgenommen.

Die Elektroversorgung wird durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der e-on / e.dis gesichert.

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch das vorhandene Leitungsnetz des Wasserzweckverbandes Strelitz gesichert.

Die Telefonverbindung wird durch den Anschluss an das Netz der Telekom gesichert.

## **10. GESTALTUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**

Als wesentliche Elemente für die Gestaltung der Gebäude sind in der Ergänzungssatzung Festsetzungen zu den Fassaden und den Dächern als gestaltungsrechtliche Vorschriften gem. § 9 BauGB in Verbindung mit § 86 der LBauO M-V getroffen worden.

Diese Regelungen sind erforderlich, um die Einbindung der neu entstehenden Bebauung dem äußeren Erscheinungsbild nach dem Bauumfeld anzupassen und somit ein homogenes Erscheinungsbild des gesamten Ortsbildes bzw. Straßenbildes zu gewährleisten.

Im Einzelnen werden die Festsetzungen durch die Stadt Mirow wie folgt begründet:

–für die Fassaden:

Alle Außenwandflächen oberhalb des Sockels sind als Putzfassaden in hellen Pastelltönen herzustellen. Alternativ ist rotes bis rotbraunes sowie sandgelbes Sichtmauerwerk zulässig. Ebenfalls zulässig sind Holzfassaden in hellen Pastelltönen bzw. in naturbelassenem Holz. Nicht zulässig sind rein weiße, grelle, leuchtende oder reflektierende Farben zur Außengestaltung. Ein Höhenversprung in der Traufe muss auch durch einen Vor- oder Rücksprung der Außenwand von mindestens 0,50m markiert werden.

-für die Dächer:

Dächer sind als Satteldächer oder Krüppelwalmdächer auszubilden, wobei Krüppelwalme bis zu einer Abwalmung von max. 1,80m, senkrecht vom First gemessen, zulässig sind.

Weiterhin zugelassene Dachformen sind Walmdächer und Pultdächer sowie Kombinationen aus den zugelassenen Dachformen. Glas- und Blecheindeckungen sind ausschließlich für Solaranlagen und Dachflächenfenster zulässig.

Gauben und Dacheinschnitte dürfen eine Breite von max. 60 % der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Einzelgauben sind bis zu einer Breite von 5,00 m zulässig.

Der Mindestabstand zwischen zwei nebeneinander liegenden Gauben beträgt 1,50 m.

Die Dachhaut der Gauben muss – senkrecht gemessen – mindestens 0,50m unter der Firstlinie des jeweiligen Gebäudes liegen.

## **11. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN**

Die Umwandlung der im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Sandberg“ der Stadt Mirow gelegenen Flächen ist im vorliegenden Fall im Interesse einer geordneten Entwicklung erforderlich. Von einer einvernehmlichen Regelung mit den betroffenen Grundbesitzern bzw. Pächtern wird dabei ausgegangen.

## **12. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Die vorliegende Planung berücksichtigt insbesondere auch die im Baugesetzbuch generell enthaltene Forderung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Die jetzt für eine bauliche Nutzung zu beanspruchenden, festgesetzten Bauflächen sollen im Sinne der vorgenannten Bodenschutzklausel auf der Grundlage der beschriebenen, detaillierten Festsetzungen in einer den Umweltbelangen gerecht werdenden Bauweise bebaut werden.

Durch Festsetzungen zu den Ausgleichsmaßnahmen wird sichergestellt, dass in ausreichendem Umfang unversiegelte Freiflächen im Planbereich gesichert werden.