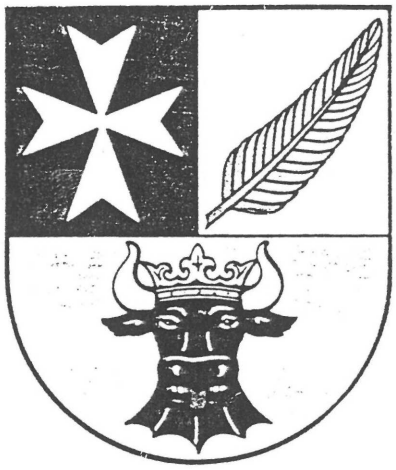
Stadt Mirow

Landkreis Mecklenburg-Strelitz



Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 10/92
„Retzower Straße“

Begründung

Teil I

Begründung

zum vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 10/92 "Retzower Straße" der Stadt Mirow, Landkreis Mecklenburg-Strelitz

INHALTSÜBERSICHT

1. Planbereichsbeschreibung

2. Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt Mirow - bestehende Rechtsverhältnisse

3. Städtebauliche Zielsetzung

4. Immissionsschutz

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes
   - 5.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
   - 5.2 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO
   - 5.3 Sonstige Sondergebiete (SO) gemäß § 11 BauNVO
   - 5.4 Verkehrsflächen gemäß § 9(1) 11. BauGB
   - 5.5 Öffentliche Grünflächen gemäß § 9(1) 15. BauGB
   - 5.6 Bindungen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9(1) 25.a) und b) BauGB
   - 5.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9(1) 20. BauGB

6. Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)

7. Belange der Denkmalpflege

8. Führung von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen gemäß § 9(1) 13. BauGB

9. Soziale, bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die gesetzliche Grundlage bildet
   - 9.1 Sozialmaßnahmen
   - 9.2 Bodenordnende Maßnahmen

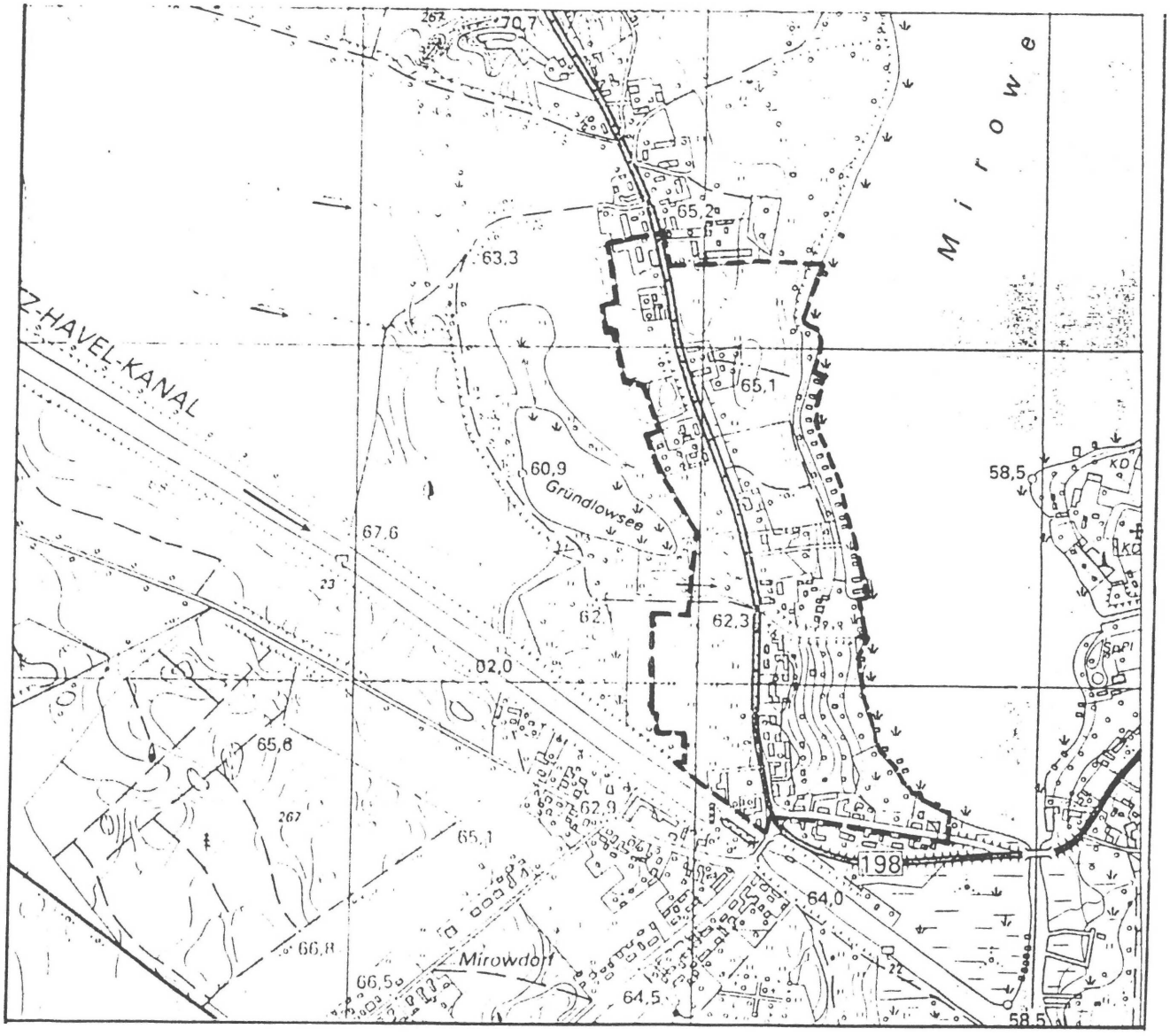
Teil II

Verfahrensvermerke

Anlage: Grünordnungsplan

1. PLANBEREICHSBESCHREIBUNG

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 22,5 ha und liegt am Westufer des Mirower Sees, beidseitig der Retzower Straße (B 198). Dieser Bereich ist geprägt durch seine straßenbegleitende durchgrünte Wohnbebauung in offener Bauweise und durch seine landwirtschaftlichen Freiflächen (nähere Angaben hierzu siehe Bestandsaufnahme Grünordnungsplan).



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan (Teil A: Planzeichnung) entsprechend gekennzeichnet. Als Planunterlage dient ein Lageplan im Maßstab 1 : 1.000.

2. EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG DER STADT MIROW - BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Der Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Mirow stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes westlich (in einer mittleren Breite von ca. 80 m) und östlich (in einer Breite von ca. 70 - 150 m) der Retzower Straße gemischte Bauflächen (M) dar. Der verbleibende ca. 50 - 80 m breite Streifen bis zum Ufer des Sees ist als Grünfläche dargestellt. Die im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) sowie das Sondergebiet (SO-Reiterhof) sind im Flächennutzungsplanentwurf nicht dargestellt. Daher ist der noch im Verfahren befindliche Flächennutzungsplanentwurf entsprechend der im Rahmen dieses Bebauungsplan getroffenen städtebaulichen Festsetzungen, zu überarbeiten.

Da der Flächennutzungsplan der Stadt Mirow noch nicht wirksam ist, Bebauungspläne aber aus einen genehmigten Flächennutzungsplan zu entwikkeln sind (§ 8(2) BauGB), wird der hier vorliegende Bebauungsplan gemäß "Gemeinsamer Einführungserlaß zum Baugesetzbuch" als "vorzeitiger" Bebauungsplan ins Verfahren gegeben.

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Mirow hat in seiner Sitzung am 26.08.1992 die Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 10/92 "Retzower Straße" beschlossen.

Der Bebauungsplan wird von der Stadt Mirow unter Beachtung der Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauuOM-V) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV 90), jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung, aufgestellt. In diesem Zusammenhang hat die Stadt auch die Aufstellung eines Grünordnungsplanes, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist, beschlossen, um Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege angemessen zu berücksichtigen.

3. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10/92 sollen die planungsrechtliche Voraussetzungen gemäß § 30 BauGB für die Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern geschaffen werden.

Ziel der Stadt Mirow ist es, ihrer Vorsorgeverpflichtung zur Bereitstellung von Wohnbauflächen in Mirow nachzukommen. Wegen der an der Retzower Straße vorhandenen Bebauung erscheint eine Wohnbauentwicklung und Verdichtung in diesem Ortsbereich als sinnvoll. Dies gilt auch unter dem Aspekt, daß eine Haupterschließung (B 198) vorhanden ist und die infrastrukturellen Einrichtungen (Ver- und Entsorgung) weitgehend vorhanden sind, so daß eine schnelle Bereitstellung von Bauplätzen für die Bauwilligen möglich ist, zumal die Grundstückseigentümer der freien Flächen eine Bereitschaft zum Verkauf dieser Flächen signalisiert haben.

Ferner soll durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine städtebauliche Ordnung und eine Wohnumfeldverbesserung durch entsprechende Festsetzungen und Nutzungszuweisungen in diesem stadtnahen Siedlungsbereich herbeigeführt werden.

Darüber hinaus besteht in der Stadt Mirow eine starke Nachfrage nach Wohnbauland. Über den genehmigten Bebauungsplan Nr. 01/91 "Wohngebiet Granzower Straße" konnte der Bedarf nicht gedeckt werden. Alle Grundstücke sind bereits verkauft und größtenteils schon bebaut. Im Innenbereich von Mirow stehen nur noch wenige Baulücken zur Verfügung. Die Nachfrage nach Bauland kann daher nur durch die Ausweisung neuer Bauflächen gedeckt werden.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

Die vom Kfz-Verkehr der B 198 auf die Bebauung an der Retzower Straße einwirkenden Lärmimmissionen sind nachfolgend ermittelt.

Berechnungsgrundlage:

Verkehrsmengenkarte des Landkreises Mecklenburg-Vorpommern (Heute: Landkreis Mecklenburg-Strelitz): 5.700 Kfz/24 h (DTV)
Lkw-Anteil: 20 %

Nachweis: (DIN 18005)
Die maßgebenden stündlichen Verkehrsmengen (M) auf der Basis der o.g. Verkehrsmengen und unter Berücksichtigung der in Tabelle 4, Zeile 3, angegebenen Werte betragen:

tags: M = 0,060 x 5.700 Kfz/24 h = 342 Kfz/h
nachts: M = 0,011 x 5.700 Kfz/24 h = 63 Kfz/h

Lärmpegelermittlung:

Auf der Basis der o.g. Verkehrsmengen und Lkw-Anteile, einer Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h und einem Abstand der Bebauung von i.M. 10 m von der Fahrbahn, ergeben sich unter Verwendung der Diagramme (Bild 3, 4, 19) die unten aufgeführten Werte:

	Tag: 342 Kfz/h	**Nacht: 63 Kfz/h**
Mittelungspegel (v_r = 80/100 km/h; Abstand 25 m)	66,8 dB	57,8 dB
Minderung wegen V_{max} = 50 km/h	- 3,5 dB	- 4,0 dB
Erhöhung wegen 10 m Abstand	+ 5,0 dB	+ 5,0 dB
Gesamt	**68,3 dB**	**58,8 dB**

Die ermittelten Werte zeigen, daß durch den Verkehr auf der B 198 die Orientierungswerte für ein Mischgebiet (MI) von 60 dB am Tag und 50 dB bei Nacht deutlich überschritten werden. Auch für die rückwärtig festgesetzten Wohngebiete (ca. 70 m Abstand von der B 198) können die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB tags und 45 dB nachts nicht eingehalten werden.

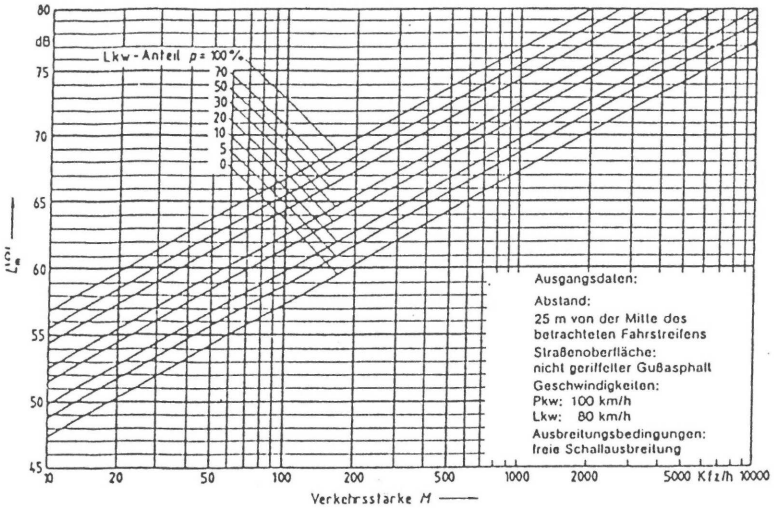


Bild 3 Mittelungspegel $L_m^{(25)}$ für Straßenverkehr

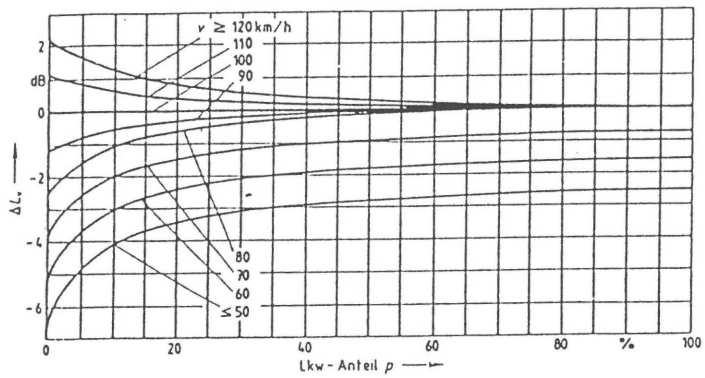


Bild 4 Korrektur ΔL_v für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeiten in Abhängigkeit vom Lkw-Anteil p

Tabelle 2 Korrektur ΔL_{StrO} für unterschiedliche Straßenoberflächen

Spalte	1	2
Zeile	Straßenoberfläche	ΔL_{StrO} dB
1	nicht geriffelter Gußasphalt	0
2	Asphaltbeton	− 0,5
3	Beton- oder geriffelter/gewalzter Gußasphalt	+ 1,0
4	Pflaster mit ebener Oberfläche	+ 2,0
5	Pflaster mit nicht ebener Oberfläche	+ 4,0

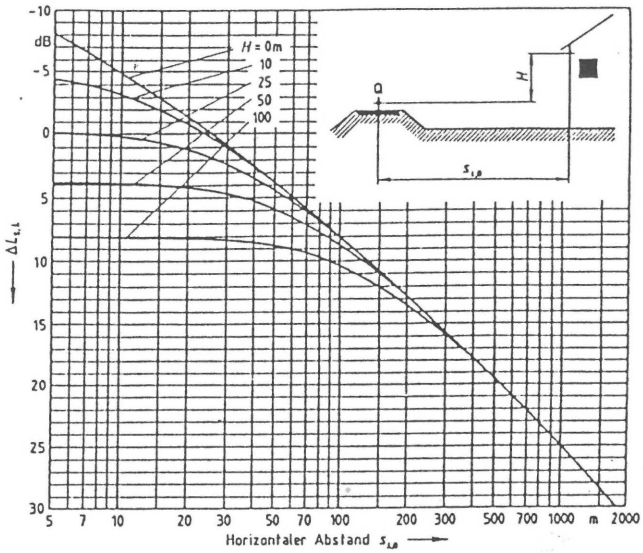


Bild 19 Korrektur $\Delta L_{s,\perp}$ für unterschiedliche horizontale Abstände $s_{\perp,0}$ (in und Höhenunterschiede H (in m) zwischen der Schallquelle und der zu schützenden baulichen Anlage (Immissionsort)

Tabelle 3 Zuschlag für ΔL_{Stg} für Steigungen

Spalte	1	2
Zeile	Steigung %	ΔL_{Stg} dB
1	≤ 5	0
2	6	0,6
3	7	1,2
4	8	1,8
5	9	2,4
6	10	3,0
7	für jedes zusätzliche Prozent	0,6
Zwischenwerte sind linear zu interpolieren.		

Tabelle 4 Maßgebende stündliche Verkehrsstärken M und maßgebende Lkw-Anteile p (über 2,8 t zulässiges Gesamtgewicht)

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Straßengattung	tags (6.00 bis 22.00)		nachts (22.00 bis 6.00)	
		M Kfz/h	p %	M Kfz/h	p %
1	Bundesautobahnen	0,06 *DTV*	25	0,014 *DTV*	45
2	Bundesstraßen	0,06 *DTV*	20	0,011 *DTV*	20
3	Landes-, Kreis- und Gemeindeverbindungsstraßen	0,06 *DTV*	20	0,008 *DTV*	10
4	Gemeindestraßen	0,06 *DTV*	10	0,011 *DTV*	3

Bedingt durch den größeren Abstand zur B 198 verringern sich jedoch die Werte Gemäß Bild 19 der DIN 18005 um ca. 6 dB(A).

Grundsätzlich gibt es keine festen Grenzwerte zur Beurteilung einwirkender Verkehrsgeräusche, wenn ein Baugebiet in der Nähe von Verkehrswegen neu errichtet wird. Früher galten die Planungsrichtpegel nach DIN 18005. Zwischenzeitlich ist diese Norm überarbeitet worden. Im Beiblatt 1 zu DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Mai 1987, sind sog. schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung angegeben. Sie betragen u.a. für WA-Gebiete bei der Einwirkung von Verkehrsgeräuschen

tagsüber 55 db(A)
nachts 45 dB(A).

Für MI-Gebiete betragen sie

tagsüber 60 dB(A)
nachts 50 dB(A).

Im Deckblatt zu Beiblatt 1 der DIN 18005 ist folgendes ausgeführt:
"Dieses Beiblatt enthält Informationen zu DIN 18005, Teil 1, jedoch keine zusätzlichen genormten Festlegungen".

Dieser Hinweis ist insoweit wesentlich, als die o.g. Orientierungswerte nicht als Grenzwerte zu betrachten sind. So wird in der Vornorm zu DIN 18005 ausdrücklich auf die Tatsache verwiesen, daß sich die Planungsrichtpegel (bzw. Orientierungswerte s. o.) in der Nähe von Verkehrswegen nicht immer einhalten lassen.

Insbesondere in innerstädtischen Situationen muß vorausgesetzt werden, daß die genannten Orientierungswerte - insbesondere für WA- und WR-Gebiete - regelmäßig überschritten werden. Praxisgerechter ist die früher übliche Regelung, daß die alten Planungsrichtpegel nach 18005 in der Nähe von Verkehrswegen bis zu etwa 10 dB überschritten werden durften. Bei höheren Werten war dann die Errichtung von Wohnnutzungen besonders zu begründen und ggf. passiver Lärmschutz festzusetzen.

In der Rechtssprechung ist entschieden, daß bei einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte nach der Verkehrslärmschutzverordnung nicht zwangsläufig folgt, daß die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinn des § 34, Absatz 1, des Baugesetzbuches (BauGB) nicht mehr gewährleistet sind (vgl. BVerwG 7 9 1988 - BVerwG 80.184).

Im Bereich der Retzower Straße scheiden aktive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzwälle aus Platzgründen aus. Es könnten ohnehin nur Teilflächen erfaßt werden, da eine Lärmschutzanlage nicht ausreichend um das Plangebiet herumgeführt werden kann. Außerdem würde durch die begrenzte Höhe einer Lärmschutzanlage nur der Erdgeschoßbereich geschützt werden.

Weiterhin sprechen gegen eine derartige Maßnahme die erhebliche optische Beeinträchtigung der Ortseingangssituation sowie die unverhältnismäßig starke Beeinträchtigung der gewachsenen naturräumlichen Situation sowie die hohen Kosten, die mit der Realisierung verbunden wären.

Durch eine Vergrößerung des Abstandes würden bei der schmalen Planfläche erhebliche Flächen für eine Bebauung verlorengehen.

In der Abwägung der Belange ist die Stadt zu dem Entschluß gekommen, daß als bauliche Maßnahme gegen schädliche Umwelteinflüsse passiver Schallschutz festgelegt wird. Passiver Lärmschutz gehört zu baulichen Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesbaugesetzes. Dazu ist es erforderlich, Flächen als durch Straßenverkehr vorbelastetes Gebiet zu kennzeichnen und hierfür passiven Lärmschutz festzusetzen. Damit sind auch die Interessen der Straßenbauverwaltungen beachtet, wenn diese in diesem Bereich bei einer späteren wesentlichen Änderung der Verkehrswege zu passiven Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der 16. Verordnung verpflichtet werden sollten.

Daher wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.5), daß beim erstmaligen Einbau, Ersatz oder Erneuerung von Außenbauteilen wegen einwirkender Verkehrsgeräusche, Anforderungen an die Luftschalldämmung zu beachten sind. Dabei muß das resultierende Schalldämmaß der Außenbauteile bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen mindestens 40 dB und bei Büroräumen mindestens 35 dB betragen. Der Nachweis für Wände und Fenster kann nach dem Berechnungsverfahren zu DIN 4109/1989 erfolgen.

Die Festsetzungen gelten nur für Aufenthaltsräume zum dauernden Aufenthalt von Personen. Diese Festsetzungen bedeuten nur eine unwesentliche Verteuerung der Baukosten, da im Hinblick auf den Wärmeschutz in jedem Fall Fenster einzubauen sind, die auch Belange des Lärmschutzes berücksichtigen.

Werden 1- oder 2-Familienhäuser oder Reihenhäuser geplant, so gibt es im Gegensatz zum Geschoßwohnungsbau für die zukünftigen Hausbesitzer gestalterische Möglichkeiten, auf die einwirkenden Verkehrsgeräusche Rücksicht zu nehmen. So können besonders schutzwürdige Schlafräume zum rückwärtigen Bereich angeordnet werden, oder durch eine winklige Grundrißgestaltung können besondere Ruhezonen innerhalb oder außerhalb des Gebäudes geschaffen werden. Auch die Anordnung von Glaskonstruktionen an Balkonen oder Loggien im Dachgeschoß führt zu einer wesentlichen Entlastung der Immissionsbelastung. Darüber hinaus strebt die Stadt Mirow an, die Trassenführung der B 198 zu verlegen (Ortsumgehung), so daß eine spürbare Verkehrsentlastung in diesem Bereich eintreten wird.

5. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird eine Nutzung gefördert, die sich im Hinblick auf eine zukünftige Entwicklung in der Art und dem Maß der baulichen Nutzung an den vorhandenen Strukturen orientiert.

Um dies zu erreichen, sind im Plangebiet für die neu zu schaffenden Wohnbauflächen allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO mit folgenden Festsetzungen ausgewiesen:

WA1-Gebiet	
Grundflächenzahl (GRZ)	: 0,3
Geschoßzahl	: 1 Vollgeschoß
Bauweise	: (o) offen
ED	: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

WA2-Gebiet	
Grundflächenzahl (GRZ)	: 0,4
Geschoßflächenzahl	: 0,6
Bauweise	: (o) offen
Geschoßzahl	: 2 Vollgeschosse

Mit Rücksicht auf den ländlich geprägten Bereich und den relativ großzügig geplanten Baugrundstücken wird die zulässige überbaubare Grundstücksfläche im WA1-Gebiet relativ gering ausgewiesen. Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl (GFZ) wurde im WA1-Gebiet verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung durch die Geschoßzahl (Z) = I ausreichend bestimmt ist.

Die Zahl der Vollgeschosse ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung, der angrenzenden freien Landschaft und der Gewässerschutzstreifen im WA1-Gebiet auf maximal eins begrenzt. Für das WA2-Gebiet und in Teilbereichen des WA1-Gebietes wurde eine Höhenbeschränkung (FH) für die Errichtung von baulichen Anlagen festgesetzt. Entgegen früheren Planungsüberlegungen ist es nicht mehr Planungswille der Stadt Mirow im Bereich der Planstraßen A und C Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung „Klinikum" bzw. „Beherbergungsbetrieb" festzusetzen. Vielmehr soll sich in diesem Bereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit all seinen zulässigen Nutzungen gemäß § 4 BauNVO ent-

wickeln (Vergleiche auch textliche Festsetzung Nr. 1.6), um flexibler auf Ansiedlungswillige reagieren zu können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den WA1- und WA2-Gebieten sind so dimensioniert, daß die gewünschte städtebauliche Ordnung gewährleistet ist und dennoch ausreichend Gestaltungsfreiraum für den Bauherren bleibt.

Die Baugrenze verläuft in der Regel parallel zur Straßenbegrenzungslinie und den Flurstücksgrenzen bzw. Plangebietsgrenzen oder aber zur nächsten Flächennutzung. Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie beträgt grundsätzlich 5,0 m.

5.2 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

Entlang der Retzower Straße (B 198) wurde in einem Abstand von ca. 50 m zur Achse der Bundesstraße ein Mischgebiet festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der derzeit vorherrschenden Nutzung, den vorhandenen Lärmimmissionen durch den Kfz-Verkehr auf der B 198 sowie den städtebaulichen Zielen der Stadt Mirow, die entlang der Retzower Straße eine uneingeschränkte Mischnutzung von Dienstleistungs- und Kleingewerbenutzung nach dem Prinzip der freien Marktwirtschaft, verbunden mit einer Wohnnutzung, weiter fördern will. Daher wird auf die Begrenzung der Verkaufsfläche bzw. der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den festgesetzten Mischgebieten verzichtet.

Die getroffenen Festsetzungen:
Geschossigkeit II, Grundflächenzahl (GRZ) 0,3, Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,6, sowie die offene Bauweise berücksichtigen den Bestand und lassen noch eine bauliche Erweiterung in diesem Bereich zu.

Die festgesetzte GRZ von 0,3 (zulässig ist gemäß BauNVO eine GRZ von 0,6) ist für diesen ländlich geprägten Siedlungsbereich ausreichend, zumal die GRZ gemäß textl. Festsetzung Nr. 2 noch um 30 % überschritten werden darf. Auch im Interesse des Naturschutzes sollte ein höherer Versiegelungsgrad nicht angestrebt werden. Darüber hinaus wurde eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt, so daß über die Geschoßfläche ausreichende Flächen für eine kleingewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen.

Ferner wurde in Teilbereichen, wie in den angrenzenden Wohngebieten, aufgrund der Nähe zu den Gewässern eine maximale Firsthöhe für bauliche Anlagen festgesetzt.

5.3 Sonstige Sondergebiete (SO) gemäß § 11 Bau NVO

Der zwischen der Planstraße A und C gelegene Reiterhof wird bauleitplanerisch in seinem Bestand gemäß § 11 BauNVO wie folgt abgesichert:

Grundflächenzahl (GRZ)	: 0,3
Geschoßzahl	: 0,6
Bauweise	: (o) offen
Geschoßzahl	: II Vollgeschosse

5.4 Verkehrsflächen gemäß § 9(1) 11. BauGB

Die bereits bebauten Grundstücke werden weiterhin über die Retzower Straße (B 198) erschlossen, wobei die Schließung von vorhandenen Anbindungen und dessen Rückbau angestrebt werden. In der Entwurfsbearbeitung werden hierzu Festlegungen getroffen. Aufgrund der vorgesehenen Verdichtung durch Bebauung und der Tatsache, daß direkte Zufahren zur
B 198 von den noch unbebauten Grundstücken entlang der Retzower Straße nicht angelegt werden dürfen, wird die Erstellung neuer Erschließungsstraßen (Planstraßen A, B, C, D) erforderlich (die Detailplanung des Straßenraumes wird im Zuge der Verwirklichung dieses Bebauungsplanes erfolgen). Der Anschluß dieser Planstraßen an die B 198 erfolgt durch drei Knotenpunkte. Die technische Ausbildung und der Bau der Einmündungen erfolgt im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt Neustrelitz. Die Entwurfsunterlagen für die Knotenpunkte werden nach den Richtlinien für die Gestaltung von einheitlichen Entwurfsunterlagen im Straßenbau (RE/85) erarbeitet.

Neue Einmündungen von Erschließungsstraßen an klassifizierten Straßen unterliegen der Regelung des § 12(1) des Bundesfernstraßengesetzes. Das bedeutet, daß der Träger der Straßenbaulast der einmündenden Straße sämtliche Kosten auch der Änderung an der vorhandenen klassifizierten Straße zu tragen hat.

Die Unterhaltungskosten sind lt. Ablöserichtlinie für die hinzukommenden Straßenflächen am Knotenpunkt zu ermitteln und durch den Antragsteller an das Straßenbauamt jährlich oder als einmalige Ablösesumme zu erstatten.

Der Verkehrsregelungs- und Beschilderungsplan für die Knotenpunkte wird mit der Verkehrsbehörde des Landkreises abgestimmt.

Bei der Ausbildung des Anbindebereiches ist das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu beachten. Sollte sich später zeigen, daß aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens zum Bebauungsgebiet auf der B 198 verkehrsregelnde Maßnahmen bzw. bauliche Maßnahmen erforderlich oder geändert werden müssen, so ist die Straßenbauverwaltung berechtigt, vom Antragsteller diese Maßnahmen zu fordern.

Im Bereich der Planstraße C ist ein zentralgelegener öffentlicher Parkplatz zum Abstellen von Fahrzeugen für Erholungssuchende und für die Eigentümer der Bootshäuser festgesetzt worden.

Sinnvoll angeordnete Geh- und Radwegverbindungen ergänzen das Erschließungssystem.

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die wechselseitige Anlage von Längsparkstreifen in den Erschließungsstraßen Rechnung getragen. Die erforderlichen privaten Stellplätze sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die einzelnen Baugrundstücke nachzuweisen.

Die Sichtdreiecke (siehe nachrichtlicher Hinweis Nr. 3) im Einmündungsbereich der Planstraßen in die B 198 entsprechen den Richtlinien (RAS-K1, 3.4.4).

5.5 Öffentliche Grünflächen gemäß § 9 (1) 15. BauGB

Entlang des Mirower Sees wurde eine ca. 30 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie soll den Erholungssuchenden dienen und mit einem Wanderweg naturnah hergerichtet und gestaltet werden (siehe Grünordnungsplan). Der innerhalb dieser Grünflächen liegende Kinderspielplatz ist in die Gesamtanlage zu integrieren. Auch die, den künftigen Wohngebieten zugeordneten Spielplätze sollen durch geeignete Bepflanzungsmaßnahmen in den Landschaftsraum integriert werden.

Die westlich der Retzower Straße vorhandene Kleingartenanlage wird in ihrem Bestand gesichert. Nähere Ausführungen hierzu siehe Planzeichnung Teil B - Text (Grünordnerische Festsetzungen).

5.6 Bindungen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9(1) 25. a) und b) BauGB

Der erhaltenswerte ortsbildprägende Baum- und Strauchbestand wurde eingemessen und planzeichnerisch festgesetzt. Er ist dauerhaft zu erhalten. Abgang ist durch Neupflanzung mit landschaftsgerechten heimischen Laubgehölzen zu ersetzen. Um das künftige Wohngebiet gut in den Landschaftsraum einzubinden, wurden gemäß § 9(1) 25.a) BauGB Bepflanzungsmaßnahmen festgesetzt, die ausschließlich mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Diese Flächen sollen gleichzeitig eine Ausgleichsfunktion im Sinne des Naturschutzes wahrnehmen. Nähere Ausführungen hierzu siehe Planzeichnung Teil B - Text (Grünordnerische Festsetzungen).

5.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9(1) 20. BauGB

Die in der Planzeichnung gemäß § 9(1) 20. BauGB festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umfaßt den verrohrten und unverrohrten Bereich des östlich der Retzower Straße verlaufenden Grabens. Der verrohrte Bereich ist zu öffnen und zu renaturieren.

Die südliche Grabenböschung wird mit einer Reihe Roterlen bepflanzt.

Auch diese Maßnahme ist für die Versiegelung von Flächen als Ausgleich im Sinne des Naturschutzes zu sehen. Nähere Ausführungen hierzu siehe ebenfalls Planzeichnung Teil B - Text (Grünordnerische Festsetzungen).

Hinweis: *Bezüglich der vorgesehenen Maßnahmen am L 41 ist „Einvernehmen mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband (WBV) (Obere Havel)" herzustellen. Darüber hinaus bedarf diese Maßnahme gemäß § 31 WHG der Planfeststellung bzw. der Plangenehmigung bzw. innerhalb des Verfahrens zum vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 10/92 sind alle Beteiligten festzustellen, und die Forderungen Betroffener sind zu berücksichtigen bzw. auszugleichen.*

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT (Eingriffsregelung)

Gemäß § 1(5) 7. BauGB sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bereits bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Dabei sollen die Städte/Gemeinden im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan und in der Begründung zum Bebauungsplan auf den Zustand von Natur und Landschaft eingehen und darlegen, wie weit die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt worden sind.

Dieser Forderung ist die Stadt Mirow übergreifend mit der Aufstellung eines Rahmenplanes, auf das Baugebiet bezogen mit der Aufstellung eines Grün-ordnungsplanes nachgekommen. Dabei wurden die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einer intensiven Bestandsaufnahme und Bewertung hinsichtlich ihrer ökologischen Bedeutung und Zusammenhänge sowie ihrer Bedeutung für das Landschaftsbild unterzogen.

Auf dieser Basis wurde die Verträglichkeit der beabsichtigten baulichen Entwicklung mit den Belangen von Naturschutz- und Landschaftspflege abgewogen und eine Beurteilung der geplanten Eingriffe vorgenommen. Für die durch die Bauvorhaben erforderlichen Eingriffe ist ein Ausgleich zu schaffen. Als Ausgleichsmaßnahme werden von den Gutachtern u.a. das Pflanzen von Einzelbäumen und Feldgehölzen standortgemäßer Arten in öffentlichen und privaten Bereichen vorgeschlagen. Die textlichen Festsetzungen wurden aus dem Grünordnungsplan übernommen und sind bei der Erschließung dieses Baugebietes zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Funktional und gestalterisch wurden die o.g. Ausgleichsmaßnahmen durch die fast vollständige Festsetzung des orts- und landschaftsbildprägenden Gehölzbestandes ergänzt.

Da durch die getroffenen Festsetzungen des hier vorliegenden Bebauungsplanes die Gewässerschutzstreifen des Mirower Sees, des Grundlow-Sees und des Lärzer Kanals in Teilbereichen in Anspruch genommen wurden, wurde einer Ausnahmebewilligung (Grundlage § 7 Abs. 3 Ziffer 4 des ersten Gesetzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern) des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Neubrandenburg mit folgenden Auflagen zugestimmt:

Für den Gewässerschutzstreifen des Mirower Sees:

1. Die maximale Firsthöhe darf in den WA2-Gebieten 12,00 m und in den WA1 und MI-Gebieten 7,50 m nicht überschreiten.

2. Bei Abgang der als dauerhaft zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sowie der Erlen- und Weidenbestände sind je 10 cm Stammumfang des Altbaumes 1 Junger Laubbaum anzusetzen.

3. Die flächenhaften Obstbaumpflanzungen sind zu erhalten.

4. Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

5. Bei einer überbaubaren Fläche von mehr als 700 qm ist je 150 qm ein zusätzlicher Laubbaum zu pflanzen.

6. Die äußeren Begrenzungen der Grundstücke sind als Feldgehölzhecken anzulegen.

7. Die Planstraßen A und C sind aus wasserdurchlässigem Betonpflaster (keine Verbundsteine!) bzw. Granitpflaster anzulegen und zu bepflanzen.

8. Die als Geh-, Rad- und Wanderwege festgesetzten Wege sind mit einer wassergebundenen Decke zu versehen bzw. in feuchten Bereichen als Knüppeldamm auszubilden und zu bepflanzen.

9. Arten und Qualität des Pflanzgutes sind den Festsetzungen des Grünordnungsplanes zu entnehmen.

10. Die innerhalb des 30 m-Uferstreifens stehenden Toilettenhäuschen sowie Schrott und Bauschutt sind aus den Erlen- und Schilfbeständen zu entfernen.

11. Die zwischen den einzelnen Grundstücken stehenden Zäune und fremdländischen Pflanzenarten sind aus den Uferbereichen zu entfernen.

12. Im Uferbereich sind durch Mahd der Krautschicht mit anschließendem Abtransport des Mähgutes die Brennesselbestände zu dezimieren.

13. Die öffentliche Grünfläche ist entsprechend des Grünordnungsplanes zu pflegen und zu entwickeln.

14. Die im südlichen Planbereich befindliche offene Wasserfläche ist entsprechend dem Grünordnungsplan zu entwickeln.

15. Der Verbindungsgraben Grundlow See - Mirower See ist zu öffnen und entsprechen dem Grünordnungsplan zu bepflanzen.

Für den Gewässerschutzstreifen des Gründlow-Sees:

1. Der nicht ausgenomme Teil des Gewässerschutzstreifens ist während der Bauarbeiten mittels mobilem Bauzaun oder anderen geeigneten Maßnahmen abzugrenzen.

2. Die antragsgemäße Pflanzpflicht gilt auch für das Kleingartengebiet. Die Bäume sind im öffentlichen Raum zu pflanzen.

3. Die mit Pflanzgebot belegten Flächen und die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind antragsgemäß mit Baubeginn der Planstraßen, spätestens jedoch mit Beginn der nachfolgenden Pflanzperiode zu bepflanzen.

4. Bei Abgang der als dauerhaft zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sowie der Erlen- und Weidenbestände sind antragsgemäß je 10 cm Stammumfang des Altbaumes 1 junger Laubbaum unmittelbar nach der Abnahme des Altbaumes, spätestens jedoch mit Beginn der nachfolgenden Pflanzperiode zu pflanzen.

5. Eine zweijährige Anwuchspflege ist zu sichern.

6. Die Pflanzenauswahl und -qualität ist antragsgemäß vorzunehmen.

7. Die privaten Grünländer sind antragsgemäß in öffentlich zugänglich, extensiv bewirtschaftete Mähwiesen umzuwandeln.

8. Die Ausweitung der Schilfflächen um den Gründlow-See sowie Pflegemaßnahmen innerhalb der Erlen- und Schilfbestände sind antragsgemäß und fachgerecht zu gewährleisten.

9. Im Uferbereich des Gründlow-Sees sind antragsgemäß durch Mahd der Krautschicht mit anschließendem Abtransport des Mähgutes die Brennesselbestände zu dezimieren.

10. Der Verbindungsgraben Gründlow-See - Mirower See ist antragsgemäß zu bepflanzen und die Pflanzung dauerhaft zu sichern.

11. Gehwege im Bereich des Gewässerschutzstreifens sind wassergebunden auszuführen.

Für den Gewässerschutzstreifen des Lärzer-Kanals:

1. Die maximale Firsthöhe darf in den WA- und MI-Gebieten 8,50 m nicht überschreiten. Diese einschränkende Beauflagung der Firsthöhe bezieht sich ausschließlich auf die im Gewässerschutzstreifen befindlichen Gebäude und Gebäudeteile.

2. Der nicht ausgenommene Teil des Gewässerschutzstreifens ist während der Bauarbeiten mittels mobilem Bauzaun oder anderen geeigneten Maßnahmen abzugrenzen.

3. Die antragsgemäß mit Pflanzgebot belegten Flächen und die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mit Baubeginn der Planstraße spätestens jedoch mit Beginn der nachfolgenden Pflanzperiode zu bepflanzen.

4. Bei Abgang der als dauerhaft zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sowie der Erlen- und Weidenbestände ist antragsgemäß je 10 cm Stammumfang des Altbaumes 1 junger Laubbaum anzusetzen.

5. Die ehemals am Verbindungsgraben Gründlow-See/Mirower See vorhandene Kopfweidenreihe ist antragsgemäß wieder anzupflanzen.

6. Eine zweijährige Anwuchspflege der Neupflanzungen und der Nachpflanzungen von Abgängen ist zu sichern.

7. Die Pflanzenauswahl und -qualität ist antragsgemäß vorzunehmen.

8. Die äußeren Begrenzungen der Grundstücke sind antragsgemäß als Feldgehölzhecken anzulegen.

9. Die Planstraße D ist antragsgemäß aus wasserdurchlässigem Betonpflaster (keine Verbundsteine!) bzw. Granitpflaster anzulegen und zu bepflanzen.

10. Die als Geh-, Rad- und Wanderwege festgesetzten Wege sind mit einer wassergebundenen Decke zu versehen bzw. in feuchten Bereichen als Knüppeldamm auszubilden und zu bepflanzen.

11. Das Mischgebiet mit den Standorten für Tankstelle und Supermarkt wird zum WA hin mit Lärmschutzwällen abgegrenzt. Die Wälle sind mit Feldgehölzen entsprechend des Grünordnungsplanes zu bepflanzen.

12. Antragsgemäß sind im Uferbereich durch Mahd der Krautschicht mit anschließendem Abtransport des Mähgutes die Brennesselbestände zu dezimieren.

Die Auflagen wurden in die Planzeichnung (Teil A) bzw. in den Text (Teil B) zeichnerisch bzw. textlich übernommen und entsprechend festgesetzt.

7. BELANGE DER DENKMALPFLEGE

7.1 Bodendenkmale

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Wenn aber während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 9 Abs. 2 - Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmale - der Finder sowie der Leiter der Arbeiten. Der Baubeginn ist vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich anzuzeigen (siehe nachrichtlichen Hinweis Nr. 1).

7.2 Baudenkmale

Die im Planbereich nachfolgend aufgeführten Baudenkmale wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Retzower Straße 2,	Wohnhaus
Retzower Straße 26,	Wohnhaus
Retzower Straße,	ehemaliger Friedhof mit Baumpflanzung und Grabsteinen

8. FÜHRUNG VON VERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

GEMÄSS § 9 (1) 13. BauGB

Energieversorgung:
Die Energieversorgung erfolgt durch die EMO (Energieversorgung Müritz-Oderhaff Aktiengesellschaft). Das vorhandene Netz wird dem Bedarf entsprechend erweitert.

Fernmeldetechnische Versorgung:
Die fernmeldetechnische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die Deutsche TELEKOM AG, Niederlassung Neubrandenburg. Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

Wasserversorgung:
Die Trinkwasserversorgung wird durch den zuständigen Wasserversorgungsverband (Neubrandenburg Wasser AG) sichergestellt, das vorhandene Versorgungsnetz entsprechend erweitert.

Abwasserbeseitigung:
Eine Sanierung der gesamten Schmutzwasserkanalisation der Stadt Mirow einschließlich der Bau einer neuen Kläranlage ist erforderlich. Entsprechende Planungen sind in Auftrag gegeben worden und teilweise bereits zur Ausführung gekommen, wobei die neu zu verlegenden Schmutzwasserleitungen in den Planstraßen in das städtische Gesamtkonzept bereits mit einbezogen worden sind.

Oberflächenentwässerung:
Die Beseitigung des Oberflächenwassers von den Grundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen soll aufgrund der geeigneten Bodenverhältnisse durch Verrieselung erfolgen. Die entsprechenden Planungen einschließlich der hydrologischen Nachweise werden bereits erbracht und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Abfallbeseitigung:
Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Mecklenburg-Strelitz bzw. dessen Auftragnehmer.

Hinweis:
1. *Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, daß der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer Wiederverwertung zugeführt wird, so daß kein Bodenaushub zu Abfall wird.*
2. *Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, daß sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann.*

Altablagerungen:
Altablagerungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Da das Altlastenkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern noch nicht erstellt und die Erfassung der Altlastverdachtsflächen und -standorte in der Zuständigkeit der Landräte und Oberbürgermeister der kreisfreien Städte liegt, ist daher das Umweltamt des Landkreises Mecklenburg-Strelitz zu konsultieren.

Löschwasserversorgung:

Es wird darauf hingewiesen, daß eine Löschwasserversorgung für das ausgewiesene Bebauungsgebiet aus der zentralen Wasserversorgung durch die Stadtwerke Neustrelitz GmbH nicht gewährleistet werden kann, daher sind im Planbereich unabhängige Entnahmestellen herzustellen.

9. SOZIALE, BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GESETZLICHE GRUNDLAGE BILDET

9.1 Sozialmaßnahmen

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes 10/92 ist die Durchführung von Sozialmaßnahmen voraussichtlich nicht erforderlich.

9.2 Bodenordnende Maßnahmen

Die städtebauliche Neuordnung verlangt den Bau eines öffentlichen Parkplatzes, den Neubau der Planstraßen einschließlich der Geh- und Radwegverbindungen sowie das Anlegen und Herrichten der öffentlichen Grünflächen.

Die Durchführung der o.g. Maßnahmen erfolgt im Rahmen der städtischen Haushalts- und Finanzplanung durch entsprechende Investitionsansätze. Die Kosten für die Anschlüsse an die Versorgungsnetze für Gas, Strom, Telefon etc. belasten die Stadt nicht, da diese Maßnahmen von den Versorgungsträgern direkt mit den Anliegern abgerechnet werden. Die Kosten für den Schmutzwasserkanal werden im Rahmen der Kanalbaubeitragssatzung der Stadt Mirow erhoben und belasten die Stadt Mirow nicht.

Teil II

Verfahrensvermerke

Diese Begründung (Teil B: Text) ist der ~~als~~ Satzung beschlossenen Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 10/92 "Retzower Straße" als Anlage beigefügt. Darin sind die Festsetzungen dargestellt (zeichnerische Darstellung im Maßstab 1:1.000 einschließlich Übersichtsplan Maßstab 1:5.000).

Mirow, den 21.07.97

.....

(Bürgermeister)

STADT MIROW 3 LANDKREIS MECKLENBURG-STRELITZ

Die Begründung hat zusammen mit der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 10/92 gemäß § 3(2) BauGB vom 05.08.96 bis 06.09.96 öffentlich ausgelegen.

Mirow, den 21.07.97

.....

(Bürgermeister)

STADT MIROW 3 LANDKREIS MECKLENBURG-STRELITZ

Bearbeitungsvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 10/92 "Retzower Straße" wurde im Auftrage der Stadt Mirow ausgearbeitet von

Johann H. Boner - Architekt und Planer -
Auf der Gast 36 B - 26316 VAREL - Tel. 04451/85051