

# Freiwillige Feuerwehr Mirow

## Wehrführer

Ingo Mahnke  
• Leussower Weg 1 • 17252 Mirow



Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte  
- Bauamt -  
Rudolf-Breitscheid-Straße 24  
17252 Mirow

Eingegangen: Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte		
26. Jan. 2022		
JK		

Mirow, den 25.01.2022

## Antrag auf Erweiterung der Feuerwehr Mirow

Sehr geehrte Damen und Herren,

Aufgrund der ständig steigenden Anforderungen an die Freiwilligen Feuerwehren und die damit verbundenen technischen Aufrüstungen, ist es auch im Gerätehaus unserer Feuerwehr zu Problemen bei der ordnungsgemäßen Unterbringung und Lagerung von Einsatzmitteln gekommen.

Das vor zehn Jahren neu errichtete Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Mirow ist nicht für diese rasante Entwicklung konzipiert. Einsatzmittel die nun bereits wieder an anderen Orten lagern und im Einsatzfall zeitraubend heran geführt werden müssen, gilt es an einem zentralen, leicht zu erreichenden Ort zu konzentrieren.

Dafür bedarf es einer Erweiterung des Gebäudebestands für die Feuerwehr. Um für die Zukunft abgesichert zu sein, sehen wir einen Platzbedarf von vier Stellplätzen mit zehn Meter Tiefe als angebracht.

Ein passendes städtisches Grundstück wäre im Gewerbegebiet am Peetscher Weg vorhanden, welches auch noch anders städtisch genutzt werden könnte.

Wir bitten Sie dieses Vorhaben zu unterstützen.





### Kartenauszug - Geoportal

(kein amtlicher Auszug)

Mirow (131472)

Flur: 13

Maßstab: ca. 1: 518

Datum: 11.01.2022

Stelle: Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte, Nutzer: Ros

### Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/M-V 2013

Geofachdaten: © Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt, Vervielfältigungen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers zulässig. Als Vervielfältigung -auch von Teilen- gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung, Scannen sowie Abzeichnung.





### Kartenauszug - Geoportal

(kein amtlicher Auszug)

Mirow (131472)

Flur: 23

Maßstab: ca. 1: 2868

Datum: 31.01.2022

Stelle: Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte, Nutzer: **Teilnehmer**

### Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/M-V 2013

Geofachdaten: © Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt, Vervielfältigungen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers zulässig. Als Vervielfältigung -auch von Teilen- gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Reproduktion, Scannen sowie Abzeichnung.



## TOP Parkplatzsituation Neuer Markt

### Flurstück 24

- 02/2016: die Eigentümerin wollte vor Verkauf des Grundstücks wissen, ob die Stadt Mirow das Vorkaufsrecht ausübt
- 04/2016: mit Beschluss Mi 016/16 vom 05.04.2016 wurde die Nichtausübung des Vorkaufsrechtes beschlossen
- 2017 wurde das Grundstück verkauft
- keine Reaktion des neuen Eigentümers auf Anschreiben der Verwaltung vom 21.11.2019, 18.08.2020 und 17.12.2021 hinsichtlich eines Verkaufs an die Stadt Mirow
- Bodenrichtwert 24 €/m<sup>2</sup> = 26.424 €

### Flurstück 25

- 05/2016: die Eigentümer bieten der Stadt Mirow das Grundstück zum Kauf an
- 08/2016: mit Beschluss Mi 055/16 vom 30.08.2016 wurde der Ankauf abgelehnt, weil zuvor für das angrenzende Flst. 24 die Nichtausübung des Vorkaufsrechtes beschlossen wurde
- 2018 wurde das Grundstück verkauft
- Der neue Eigentümer möchte das Grundstück nicht an die Stadt Mirow veräußern, weil er hier ein Wohnhaus errichten möchte. Er gibt an, dass nur ein Grundstückstausch mit identischer Größe, ortsnah und ohne Bauvorgaben in Betracht kommt.
- Bodenrichtwert 24 €/m<sup>2</sup> = 24.720 €

Die Flurstücke 24 und 25 wurden durch die ursprünglichen Eigentümer weiterveräußert. Zum Zeitpunkt der Weiterveräußerung war der B-Plan bestandskräftig und die Flächen als öffentliche Verkehrsfläche mit der Weckbestimmung Parkplatz festgesetzt.

Mit Beschluss Mi 079/19 vom 29.10.2019 wurde die Änderung des Bebauungsplanes (Ausweisung einer Parkfläche in eine Wohnbaufläche) abgelehnt.

Die Stadt Mirow besitzt keine Baugrundstücke. Freie Grundstücke stehen generell nur noch im Gewerbegebiet Am Weinberg zur Verfügung.

Mirow, den 31.01.2022

  
i.A. Susann Teichert

# Stadt Mirow

Staatlich anerkannter Erholungsort

## Der Bürgermeister



### Beschlussvorlage Mi 016/16

Anlagen:  
Einreicher: Elfriede Bahtz  
Fachbereich: Sachgebiet Bauen und  
Objektverwaltung  
Status: öffentlich

Eingereicht am: 15.02.2016  
Seiten: 2

#### Beschlusstitel:

Entscheidung über Ausübung Vorkaufsrecht in Mirow, Carl-Friedrich-Str.

#### Beschlussvorschlag:

Die Stadt Mirow verzichtet im Falle einer Veräußerung des Grundstückes Mirow, Flur 15, FS 24 auf die Ausübung des Vorkaufsrechtes.

#### Finanzierungsvorschlag:

Kostenstelle/Kostenträger Sachkonto	Haushaltsjahr	Soll	Ist
Bemerkungen:			

#### Begründung:

Der Bevollmächtigte der Eigentümerin des Grundstückes Mirow, Flur 15, FS 24 zeigte die beabsichtigte Veräußerung des Grundstückes an und möchte im Vorfeld wissen, ob die Stadt Mirow das ihr zustehende Vorkaufsrecht ausüben wird.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 15/97 – „Neuer Markt“ und ist als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzt.

Nach § 24 BauGB besteht in diesem Fall ein allgemeines Vorkaufsrecht.

Übt die Stadt im Falle eines Verkaufs des Grundstückes ihr Vorkaufsrecht aus, heißt das, dass sie in den bestehenden Kaufvertrag eintritt und den Kaufpreis zahlen muss, der im ursprünglichen Kaufvertrag vereinbart worden ist.

Lt. Wertschätzung des Gutachterausschusses des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte wird von einem Grundstückswert von 24,00 €/m<sup>2</sup> ausgegangen, das entspricht bei einer Grundstücksgröße von 1.101 m<sup>2</sup> 26.424,00 €.

Da nicht abzusehen ist, dass die Stadt in angemessener Frist die im B-Plan festgesetzten Ziele realisiert, wird empfohlen auf das Vorkaufsrecht zu verzichten.

	Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Ö/N	Vertreter		Abstimmungsergebnis				Zuständigkeit
				gew.	anw.	ja	nein	enth.	ausg.	
1	Ausschuss für Bau, Planung, Wirtschaft und Landwirtschaft	01.03.2016	Ö	9	7	3	2	2	—	Vorberatung
2	Haupt- und Finanzausschuss	15.03.2016	N	7	5	5	—	—	—	Vorberatung
3	Stadtvertretung Mirow	05.04.2016	Ö	15	13	10	2	1	—	Entscheidung

Verfahrensvermerk: Mitwirkungsverbot aufgrund des § 24 KV MV



**Beschlussvorlage**  
**Mi 055/16**

Anlagen:  
 Einreicher: Susann Teichert  
 Fachbereich: Sachgebiet Bauen und  
 Objektverwaltung  
 Status: nichtöffentlich

Eingereicht am: 19.05.2016  
 Seiten: 1

**Beschlusstitel:**

Kaufangebot Gemarkung Mirow, Flur 15, Flurstück 25

Die Stadtvertretung lehnt das Kaufangebot der Eigentümer Gemarkung Mirow, Flur 15, Flurstück 25 ab.

Kostenstelle/Kostenträger Sachkonto	Haushaltsjahr	Soll	Ist
Bemerkungen:			

Eigentümer des 1.030 m<sup>2</sup> großen Grundstücks, Gemarkung Mirow, Flur 15, Flurstück 25 in der Carl-Friedrich-Straße in Mirow ist eine Erbgemeinschaft. Diese bietet der Stadt Mirow den Ankauf zu den ortsüblichen Konditionen an. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 15/97 – „Neuer Markt“ und ist als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzt. Da nicht abzusehen ist, dass die Stadt Mirow in angemessener Frist die im B-Plan festgesetzten Ziele realisiert, wird der Ankauf nicht empfohlen. Mit Beschluss Mi 16/16 vom 05.04.2016 hat die Stadt Mirow aus den vorgenannten Gründen über die Nichtausübung des Vorkaufsrechts des angrenzenden Flurstücks 24 entschieden. – siehe Anlage -

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Ö/N	Vertreter		Abstimmungsergebnis				Zuständigkeit
			gew.	anw.	ja	nein	enth.	ausg.	
1 Ausschuss für Bau, Planung, Wirtschaft und Landwirtschaft	31.05.2016	N	9	7	3	2	2	-	Vorberatung
2 Haupt- und Finanzausschuss	16.08.2016	N	7	6	6	-	-	-	Vorberatung
3 Stadtvertretung Mirow	30.08.2016	N	15	11	9	2	-	-	Entscheidung

Verfahrensvermerk: Mitwirkungsverbot aufgrund des § 24 KV MV

Karlo Schmettau  
 Bürgermeister



# Stadt Mirow

Staatlich anerkannter Erholungsort

## Der Bürgermeister



### Beschlussvorlage Mi 079/19

Anlagen: 1  
 Einreicher: Christian Kubanke  
 Fachbereich: Sachgebiet Bauen und  
 Objektverwaltung  
 Status: öffentlich

Eingereicht am: 02.07.2019  
 Seiten: 1

**Beschlusstitel:**  
 Änderung des Bebauungsplans 15/97 "Neuer Markt"  
 Grundsatzbeschluss

**Beschlussvorschlag:**  
 Dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplans für das Grundstück Gemarkung Mirow, Flur 15 Flurstück 25 (Ausweisung einer Parkfläche in eine Wohnbaufläche) wird nicht entsprochen.

**Finanzierungsvorschlag:**

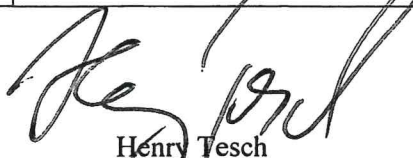
Kostenstelle/Kostenträger Sachkonto	Haushaltsjahr	Soll	Ist
<i>Bemerkungen: Keine Finanziellen Auswirkungen.</i>			

**Begründung:**  
 Der Eigentümer des Flurstückes 25 der Flur 15 möchte auf diesem Grundstück ein Wohnhaus errichten. Derzeit ist die Fläche im Bebauungsplan als Parkfläche ausgewiesen. Das Vorhaben kann nur durch eine Änderung des B-Plans realisiert werden.  
 Bereits im April 2018 hat sich der Bauausschuss aufgrund eines Antrages zur Bebauung des benachbarten Flurstückes 24 der Flur 15 mit der Problematik befasst und eine Änderung des Bebauungsplanes abgelehnt.  
 Die Stadtvertretung wird um eine Grundsatzentscheidung gebeten.

*Änderung siehe Niederschrift.*

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Ö/N	Vertreter		Abstimmungsergebnis				Zuständigkeit
			gew.	anw.	ja	nein	enth.	ausg.	
1 Ausschuss für Bau, Planung, Wirtschaft und Landwirtschaft	17.09.2019	Ö	9	8	8	-	-	-	Vorberatung
2 Haupt- und Finanzausschuss	15.10.2019	N	7	7	7	-	-	-	Vorberatung
3 Stadtvertretung Mirow	29.10.2019	Ö	15	15	14	-	1	-	Entscheidung

Verfahrensvermerk: Mitwirkungsverbot aufgrund des § 24 KV MV

  
 Henry Tesch  
 Bürgermeister



KS Stt. 25.10.2019

**Zum TOP 10 Änderung des Bebauungsplans 15/97 "Neuer Markt"  
Grundsatzbeschluss**

**Mi 079/19**

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplans für das Grundstück Gemarkung Mirow, Flur 15 Flurstück 25 (Ausweisung einer Parkfläche in eine Wohnbaufläche) wird nicht entsprochen.

Abstimmungsergebnis				
Anwesend	Ja	Nein	Enthaltung	ausgeschlossen
15	14	---	1	---

**Somit wird der Änderungsantrag des Bebauungsplans abgelehnt.**

**Zum TOP 11 Antrag auf Befreiung vom B-Plan Nr. 10/92 Retzower Straße in Mirow**

**Mi 091/19**

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Sichtschutzaunes (H=1,98m) Retzower Straße in Mirow (Flur 29, Flst 6/6 und Flur 37, Flst 10/7) wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis				
Anwesend	Ja	Nein	Enthaltung	ausgeschlossen
15	15	---	---	---

**Somit wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.**

**Zum TOP 12 Hauptsatzung der Stadt Mirow**

**Mi 104/19**

**Beschluss:**

Der vorliegenden Hauptsatzung der Stadt Mirow wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis				
Anwesend	Ja	Nein	Enthaltung	ausgeschlossen
15	12	1	2	---

**Zum TOP 13 Geschäftsordnung der Stadt Mirow**

**Mi 105/19**

**Beschluss:**

Der Geschäftsordnung der Stadt Mirow wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis				
Anwesend	Ja	Nein	Enthaltung	ausgeschlossen
15	15	---	---	---

## NICHTÖFFENTLICHER TEIL

**Zum TOP 14 Beschlussvorlagen**

**Zum TOP 15 Kaufantrag Gemarkung Mirow, Flur 23, Flurstück 12/56**

**Mi 059/19**

**Beschluss:**

Die Stadtvertretung lehnt den Kaufantrag für Gemarkung Mirow, Flur 23, Flurstück 12/56 ab.

**Herr Frank Thederan befindet sich im Mitwirkungsverbot und verlässt den Raum.**

Abstimmungsergebnis				
Anwesend	Ja	Nein	Enthaltung	ausgeschlossen
15	14	---	---	1

Priorität 2022	Prio 2019	Ortslage	Vorhaben	Anlagen typ	Erläuterung	Investiv/ Unterhaltung	HH-Jahr 2022 Aufwand	HH-Jahr 2022 Einnahme	HH-Jahr 2023 Aufwand	HH-Jahr 2023 Einnahme	HH-Jahr 2024 Aufwand	HH-Jahr 2024 Einnahme	HH-Jahr 2025 Aufwand	HH-Jahr 2025 Einnahme
1		Babke	Zisterne Babke - Abriss und Neubau	FFW	I20-02-011	Investiv	55.000,00 €							
1		Blankenförde	Neubau Feuerwehr Blankenförde	FFW	I20-02-016	Investiv	900.000,00 €	800.000,00 €	500.000,00 €	587.000,00 €				
1		Blankenförde	Neubau Sickerschacht Blankenförde	RWK		Investiv	5.000,00 €							
1		Blankenförde	Blankenförde 30 Fassade	Gebäude	Fassadensanierung I20-02-007	Investiv	25.000,00 €							
1		Diemitz	Sanierung/Neubau Anlegesteg	Wasserbau	I20-02-014 Prüfung Sanierungs/Neubauvarianten/ Bauleistungen	Investiv	100.000,00 €							
1		Diemitz	Löschbrunnen	FFW	Errichtung Löschbrunnen Diemitz	Investiv	50.000,00 €							
1		Diemitz	Gemeindezentrum	Gebäude	Energetische Sanierung des Objektes Vorplanung	Investiv			20.000,00 €					
1		Fleeth	Sanierung Brücke über die Oberbek	Brücke	Sanierung der Pfahlkonstruktion nach Gutachten	Investiv	50.000,00 €							
1		Granzow	Dorfgemeinschaftshaus Granzow	Gebäude	bis Genehmigungsplanung Lph 1-4) Mi076/21	Investiv	35.000,00 €							
1		Mirow	B-Plan sozialer Wohnungsbau / Roloffstraße I. & II. BA	StrBau	Straßenausbaubau II. BA & Planung 1. BA	Investiv	345.000,00 €							
1		Mirow	Neugestaltung Spielplätze	Spielplatz	I13-02-006 Spielweg Herrensteig	Investiv	aus 2021							
1		Mirow	Kunstrasenplatz Mirow	Sportanlage	I17-02-004 Sportplatz Leussower Weg	Investiv	565.800,00 €	350.900,00 €						
1		Mirow	Wasserwanderrastplatz Genehmigungsplanung	WWR	Weiterführung der Vorplanung	Investiv	150.000,00 €							
1	1	Mirow	Straßenbau Mühlendamm	StrBau	I18-02-003	Investiv	450.000,00 €	395.000,00 €						
1		Mirow	Friedhof Mirow Stadt - Einfriedung usw.	Friedhof	I20-02-009	Investiv	30.000,00 €							
1		Mirow	Umrüstung auf LED - Leuchten	Sbel	I20-02-013	Investiv	20.000,00 €							
1		Mirow	Bauherrenpreis	Gebäude	Bauherrenpreis - Verlust Bausubstanz Innenstadt (StVV 11.05.2021)	Investiv	1.000,00 €							
1		Mirow	Untersuchung RWK Mühlen-/ Schloßstraße	RWK	Gemeinschaftsmaßnahme mit WZV	Investiv	15.000,00 €							
1		Mirow	Untersuchung RWK Schloßinsel	RWK	Gemeinschaftsmaßnahme mit dem SBL	Investiv	5.000,00 €							
1		Mirow	Haltestellen Umbau Barrierefreiheit	Gebäude	Umbau Barrierefreie Haltestellen	Investiv	70.000,00 €	35.000,00 €	50.000,00 €	25.000,00 €				
1	2	Mirow	Retzower Straße Neubau Gehwege & SBel	Gehweg	I15-02-001 Neubau Gehwege & SBel zunächst Genehmigungsplanung	Investiv	50.000,00 €		450.000,00 €	270.000,00 €				
1	3	Mirow	Bahnhofstraße	Gehweg	Neubau Gehweg & Beleuchtung	Investiv	25.000,00 €						?	?
1		Mirow	Notsicherung Flügelgebäude unteres Schloß (Rotdornhaus)	Gebäude	ZWB Liegt vor	Investiv	1.110.000,00 €	1.019.100,00 €						
1		Ortsverbindung	Fleether Mühle - Fleeth	StrBau	I7-02-001 S	Investiv	550.000,00 €	350.000,00 €						
1		Ortsverbindung	Themenspielplätze	Spielplatz	I21-02-002 Spielplätze in Mirow & Ortsteilen Beschluss MI v13.10.2021	Investiv	15.000,00 €							
1		Ortsverbindung	Errichtung "Jägerhütten"	Gebäude	Fraktionsantrag Anzahl und Kosten noch unklar	Investiv	45.000,00 €							
1		Ortsverbindung	Wegebau Starsow - Holm	StrBau	Gemeinschaftsmaßnahme mit Forst	Investiv	35.000,00 €	9.100,00 €						
1		Roggentin	Neubau Dorfstraße & Gehwege & Beleuchtung	StrBau	I20-03-002 ggf. gesonderter Beleuchtungsbau, da Freileitung demont	Investiv	50.000,00 €				3.000.000,00 €			
1		Schillersdorf	Zisterne Schillersdorf	FFW	I18-02-006	Investiv	125.000,00 €							
1		Schillersdorf	Neuerichtung Straßenbeleuchtung Schillersdorf	Sbel	I20-02-002	Investiv	180.000,00 €	41.000,00 €						
1		Starsow	Friedhof Umgestaltung nach Teileinziehung	Friedhof	Friedhof Umgestaltung nach Teileinziehung	Investiv	12.000,00 €							
		Blankenförde	Gehwege ???	Gehweg		Unterhaltung	10.000,00 €							
		Blankenförde	Blankenförde 30 Park- u. Stellplätze + Zuwegung	StrBau	Blankenförde 30 Park- u. Stellplätze + Zuwegung	Investiv			80.000,00 €					
		Blankenförde	Zuwegung Buchenberg	StrBau		Investiv			30.000,00 €					
		Schillersdorf	Dampferanleger Leppinsee	Wasserbau	Neubau Steganlage	Investiv					50.000,00 €			
		Diemitz	Neubau Gehwege in der Ortslage	Gehweg		Investiv					250.000,00 €			
		Diemitz	Parkplatzbefestigung und Erweiterung	Parkplatz		Investiv	5.000,00 €		200.000,00 €					
		Diemitz	Neugestaltung Badestelle	Badestelle	Vorplanung Neugestaltung Badestelle	Investiv	0,00 €							
		Fleeth	Straßenbau Oberbek + Erlenbruch	StrBau		Investiv							100.000,00 €	
		Fleeth	Sanierung Brücke über die Oberbek	Wasserbau	Brückensanierung	Unterhaltung			?					
		Granzow	Straßenbau Waldweg	StrBau		Investiv					600.000,00 €			
		Granzow	Straßenbau Eichenweg	StrBau		Investiv							600.000,00 €	
		Leussow	Neubau Gehwege in der Ortslage	Gehweg		Investiv					250.000,00 €			
		Mirow	Erschließungsplanung B-Plan sozialer Wohnungsbau	StrBau	I12-02-002 Roloffstraße südl. Teil	Investiv	15.000,00 €							
		Mirow	Unteres Schloß	Gebäude	Vorbereitung Sanierungsmaßnahmen	Investiv			?				?	?
		Mirow	Bahnhofstraße / Bahnhofsvorplatz	StrBau	Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes	Investiv								
	5	Mirow	Weidenweg	StrBau	Straßenbau & Gehweg	Investiv								
		Mirow	Löschwasserentnahmestelle Hopfenteich	FFW	Ausbau der Entnahmestelle	Investiv	15.000,00 €							
	4	Mirow	Familienzentrum	StrBau	???									
	6	Mirow	Beethovenstraße Richtg. Strandstraße	?										
	7	Mirow	Beethovenstraße Richtg. Roloffstraße	?										
	8	Mirow	Strandstraße	?										
	9	Mirow	Fritz - Reuter - Straße Richtg. Strandstraße	?										
	10	Mirow	Fritz - Reuter - Straße Richtg. Jahnstraße	?										
	11	Mirow	Schillerstraße	?										
	12	Mirow	Leussower Weg	?										
		Ortsverbindung	Radweg Mirow - Peetsch Schadensbehebung	Radweg		Unterhaltung	0,00 LK MSE							
		Ortsverbindung	Diemitz - Luhme	StrBau	ehem. Ländlicher Wegebau	Unterhaltung	50.000,00 €							
		Ortsverbindung	Radweg Diemitz - Schwarzer FH	Radweg	Wassergebundene Decke	Unterhaltung	10.000,00 €							
		Ortsverbindung	Rissanierung Schillersdorf - Babke	StrBau		Unterhaltung	60.000,00 €							
		Ortsverbindung	Königinnen Luise Radweg (kleiner Schlösserweg)	Radweg	Mirow / Jugendherberge – Niemannslust – Kotzow Gemeinschaftsmaßnah	Investiv	10.000,00 €							
		Ortsverbindung	Neubau Radweg OL Peetsch bis OL Canow	Radweg	entlang der K20/19 von OL Peetsch bis Canow	Investiv								
		Ortsverbindung	Mirow / Weinberg – Fleether Tannen – Fleeth – Diemitzer Schleuse – OL	Radweg		Investiv								
		Ortsverbindung	Mirow – Starsow – Schwarz	Radweg	entlang der B-Straße	Investiv								
		Ortsverbindung	Kienbaumbrücke	Wasserbau	Brückensanierung	Unterhaltung	5.000,00 €							
		Ortsverbindung	Mirow (Weinberg) – Hohe Brücke – Starsow	Radweg		Investiv								
		Ortsverbindung	Starsow-Holm (Kienbaumbrücke)-Schwarz	Radweg		Investiv								
		Ortsverbindung	Granzow – Qualzow – Roggentin	Radweg		Investiv								
		Ortsverbindung	L25 Abzweig Blankenförde – Babke – Zartwitz	Radweg		Investiv								
		Ortsverbindung	Mirow (Kleingärten) Clara-Zetkin-Straße bzw. Schillerstraße Ringbahn –	Radweg		Investiv								
		Peetsch	Heimatstube	Gebäude	Sanierung Dach & Regenrinne	Unterhaltung	30.000,00 €							
		Peetsch	Steganlage	Wasserbau	Sanierung	Unterhaltung			5.000,00 €					
		Peetsch	Neubau RWK Kreuzungsbereich	RWK	RWK im Kreuzungsbereich (Rinne/Rohr/Sickerschacht)	Unterhaltung	30.000,00 €							
		Peetsch	Rissanierung Asphalt	StrBau		Unterhaltung	10.000,00 €							
		Peetsch	Gehwege in der Ortslage	Gehweg	Entlang der Kreisstraße	Investiv					150.000,00 €			
		Schillersdorf	Neubau Dorfstraße & Gehwege	StrBau		Investiv			2.000.000,00 €					
		Starsow	Rissanierung Asphalt	StrBau		Unterhaltung	5.000,00 €							
		Starsow	Neubau Straßenbau/Regenwasserkanal	StrBau		Investiv			500.000,00 €					

# 6. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 / 92

## "Retzower Straße" (B-Plan nach § 13a BauGB)

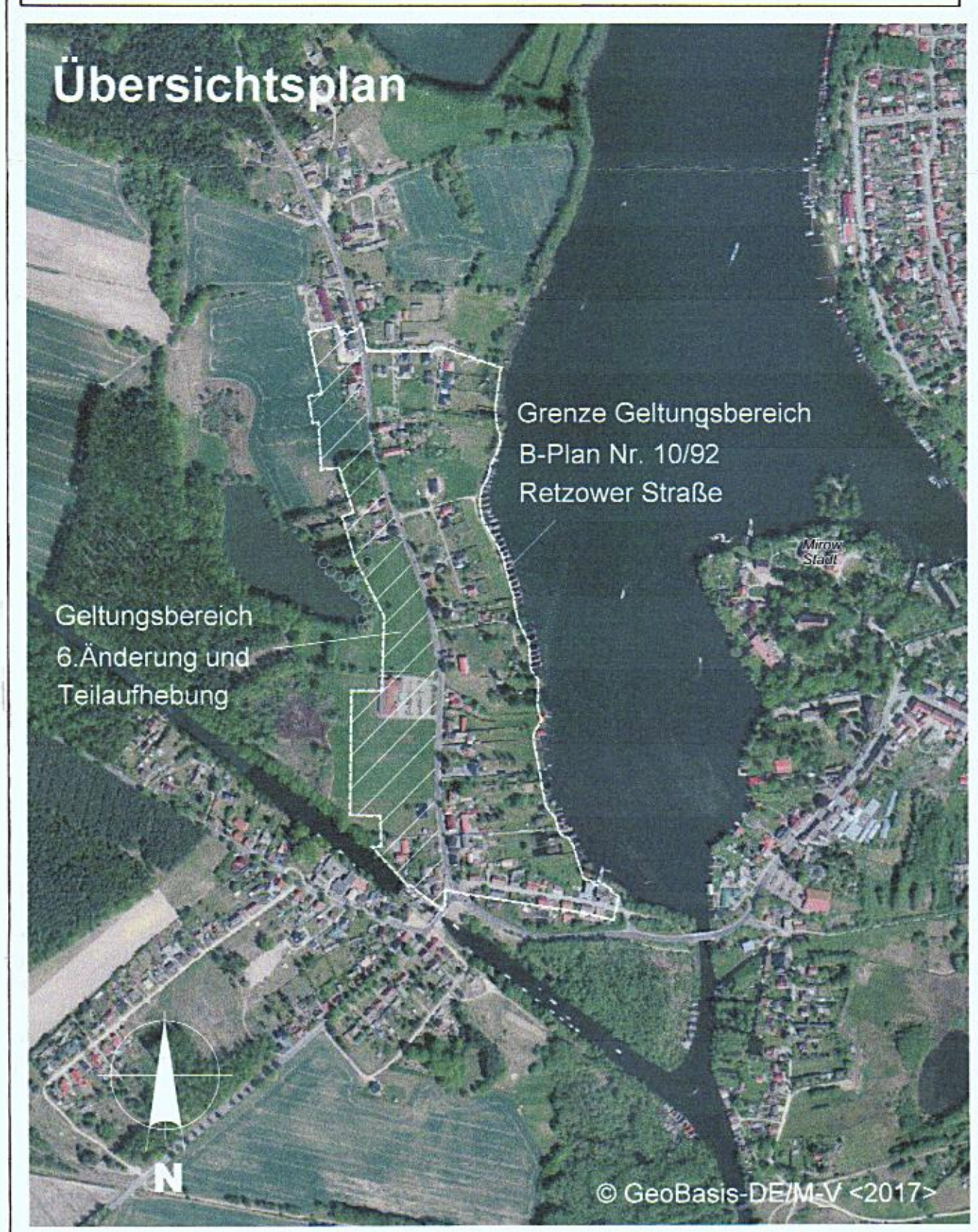
### Übersichtsplan - Auszug Planzeichnung (Teil A) bestandskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr.10/92 "Retzower Straße"

- Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 6. Änderung und Teilaufhebung B-Plan Nr. 10/92
- Aufhebungsgebiet
- Änderungsgebiet

# STADT MIROW

## Landkreis Mecklenburgische Seenplatte 6. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10/92 "Retzower Straße"

Aufgrund des § 10 i.V.m § 13a Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. Nov. 2017 (BGBl. S. 3634), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Mirow vom 11.12.2018 folgende Satzung über die 6. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10/92 "Retzower Straße", bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B erlassen:



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### I. Planfestsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
MI Mischgebiet	§ 6 BauNVO
GRZ 0,3 Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO
GFZ 0,3 Geschossflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr.2 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse	§ 16 Abs. 2 Nr.3 BauNVO
Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
o offene Bauweise	§ 22 Abs.2 BauNVO
o Bauzone	§ 23 Abs. 3 BauNVO

#### Grünflächen/ Pflanzbindungen/ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

öffentliche Grünflächen	§ 9 Abs.1 Nr.15 u. 25 BauGB
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
zu erhaltender Einzelbaum	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
anzupflanzender Baum	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

#### sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs.7 BauGB
Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung	
Wasserfläche (Gewässer II. Ordnung L 041, offener Graben)	
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (St-Steilplätze)	§ 9 Abs.1 Nr.22 BauGB
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen F1- zugunsten WZV Strelitz / F2- zugunsten E.DIS Netz GmbH	

#### II. Nachrichtliche Übernahme

Umgrenzung von Flächen, die von der Bewässerung frei zu halten sind (50m Gewässerschutzstreifen/ 5m Gewässerrandstreifen)	§ 9 NatSchAG M-V
Grenze von Gebieten mit bekannten Bodendenkmalen (Bodendenkmale Farbe BLAU)	§ 9 Abs.6 BauGB
Baudenkmal	§ 9 Abs.6 BauGB
gesetzlich geschütztes Biotop	

#### III. Darstellung ohne Normcharakter

Gebäudebestand lt. Kataster	Gebäudebestand ergänzt (aus Luftbild)
Flurgrenze	Flurstücksgrenze
Aufhebungsgebiet (Gebiet nach § 35 BauGB, Außenbereich)	Flurstücksnummer

In den Geltungsbereich der 6. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes werden die für das Plangebiet geltenden Festsetzungen der bestandskräftigen Satzung mit geringfügigen Korrekturen bzw. Ergänzungen übernommen. Mit der vorliegenden Satzung werden folgende "textliche Festsetzungen" erlassen:

- ### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)
- #### I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)
- ##### 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Gemäß § 6 BauNVO wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet MI festgesetzt.  
Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende nach § 6 Abs.2 allgemein zulässige Arten von Nutzungen im MI nicht zulässig sind:  
Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke  
Nr. 6 Gartenbaubetriebe  
Nr.7 Tankstellen  
Nr.8 Vergnügungsstätten.  
Gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO werden die nach § 6 Abs.3 ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- ##### 1.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die zulässige Grundfläche der in § 19 Abs.4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 30% überschritten werden.
- ##### 1.3 Im Plangebiet darf die Soohlhöhe das Maß von 0,50 m über Fahrbahnoberkante der dem betreffenden Gebäude zugewandten Erschließungsstraße nicht überschreiten.
- ##### 2.0 Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
- 2.1 Bei einer Bebauung der Flurstücke 612, 62, 66/1 und 69/4 (Flur 34, Gemarkung Mirow) ist die verkehrliche Erschließung jeweils nur über eine Anbindung an die B 198 vorzunehmen. Bei einer Grundstücks-teilung sind die Zufahrten so anzuordnen, dass diese jeweils an der gemeinsamen Grundstücksgrenze liegen.
- ##### 3.0 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs.3 und § 9 Abs.1a BauGB), Pflanzbindungen/ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)
- 3.1 Die im mit einem Pflanzgebiet gemäß § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Flächen sind ausschließlich mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu pflanzen. Für die Feldgehölzhecken als Begrenzung der Baugebiete sind nur heimische Pflanzen zu verwenden: Rotkeule, Feldahorn, Hainbuche, Korndolde, roter Hartiegel, Haselnuß, Weißdorn, Pfaffenröhren, gemeine Heckenkirsche, Wildpappel, Schlehe, Wildbirne, Kreuzdorn, Faulbaum, Hundrose, Hechtröse, Salweide, Küblerweide, schwarzer Holunder, gemeine Eberesche, Flieder. Die Hecken sind auf dem 3 m breiten Pflanzstreifen 1-reihig, auf dem 5 m breiten Streifen 2-reihig anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzzustand innerhalb der Reihe beträgt max. 1 m.  
3.2 Im Mischgebiet MI ist je Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger, einheimischer Laubbau (Mindestumfang in 1 m Höhe 16/18 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei einer überbaubaren Fläche > 700 m<sup>2</sup> ist je weitere überbaubare Fläche ein zusätzlicher Laubbau (16/18) zu pflanzen. Die Standortwahl innerhalb des Grundstücks ist freigestellt. Empfohlene Arten: Faldahorn, Sandbirke, hainbuche, Rotbuche, Weibald, Vogelkirsche, Silberweide, gemeine Eberesche, schwedische Mehlbeere, hochstämmige Obstbäume. Nichtheimische Nadelgehölze sind nicht zulässig.  
3.3 Auf den nördlich an den Graben angrenzenden Flächen ist entlang des Grabens eine Baumreihe aus 10 Kopfweiden zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
3.4 Die Stellplätze auf den für Stellplätze ausgewiesenen Flächen sind als Rasenpflaster auszubilden und pro 200qm Grundfläche ein hochstämmiger, einheimischer Laubbau (Mindestumfang 16/18 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Arten: Spitzahorn, schwedische Mehlbeere, Winterlinde.  
3.5 Der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) 25 b BauGB festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten. Abgang ist durch Neuanpflanzung mit landschaftsgerechten heimischen Laubgehölzen zu ersetzen. Ein Auslichten der Strauchschicht (schwarzer Holunder) auf dem ehemaligen Friedhof bis zu 50% ist zulässig. Die Waldbodenrinne ist durch Pflegemaßnahmen (Drennesschieb und Inlinpflanzungen heimische Farnen zu entwickeln).  
3.6 Die zu erhaltenden Einzelbäume sind bei Abgang durch heimische Laubbäume zu ersetzen.  
3.7 Die Baufeldfreimachung / Umsetzung der Baumaßnahmen ist außerhalb der Vogelbrutzeit, die vom 15. März bis 15. Juli definiert wird, durchzuführen.
- ##### 4.0 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)
- 4.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind beim erstmaligen Einbau, Ersatz oder Erneuerung von Außenbauteilen wegen einwirkender Verkehrserosionsanforderungen an die Luftschadstoffbelastung zu beachten. Dabei muss das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen mindestens 40 dB und bei Büroräumen mindestens 35 dB betragen.

- ### HINWEISE
- Im Geltungsbereich der Satzung über die 6. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 10/92 sind Bodendenkmale bekannt. Alle Veränderungen am Denkmal und seiner Umgebung, wenn das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigt ist, sind genehmigungspflichtig. Gemäß § 7 Abs.1 DSchG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs.6 DSchG M-V die zuständige Genehmigungsbehörde. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile der gekennzeichneten Bodendenkmale sicher gestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs.5 DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.
  - Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst gemäß § 12 LuftVG des Flugplatzes Lärz.
  - Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. Bei Abgang von Einzelbäumen sind diese durch heimische Laubbäume zu ersetzen. Für die auf dem Grundstück vorhandenen Bäume gilt, dass gem. § 18 (NatSchAG) M-V alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 1 m, gemessen in Höhe von 1,30 m über den Erdboden, gesetzlich geschützt sind. Sollten bei der Umsetzung von Baumaßnahmen Baumfällungen erforderlich werden, ist vor Abbruch ein Antrag auf eine Ausnahme-genehmigung von den Verboten des § 18 Abs.2 NatSchAG M-V bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen. Der Kompensationsumfang ist nach dem Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2017 zu ermitteln.
  - Die genaue Lage und Ausbauparameter von Zufahrten (Anbindungen an die B 198) sind mit dem Baustraßen- und mit der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen.

**Projekt: STADT MIROW**  
6. Änderung und Teilaufhebung B-Plan Nr. 10/92 Retzower Straße (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

**Auftraggeber:** Stadt Mirow über Amt Mecklenburgische Kleinenplatte  
R - Breitscheidstraße 24, 17252 Mirow

**Plan:** Plan zur Satzung über die 6. Änderung u. Teilaufhebung B-Plan  
N:\2016\B083\DWG\Satzungsbeschluss.dwg Bearbeiter: Dipl.-Ing. R. Niekrot  
M. Sc. F. Milerandt

**A & S GmbH Neubrandenburg**  
architekten · stadtplaner · ingenieure  
August-Milarch-Straße 1 · 17033 Neubrandenburg  
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215  
e-mail: architektur@as-neubrandenburg.de

Phase: Satzung  
Datum: 11.12.2018  
Maßstab: 1:1.000

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 04.04.2017.
  - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.
  - Die Stadtvertretung hat am 29.05.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung (Entwurf vom Februar 2018) gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 30.06.2018 im "Kleinenplaten" Nr. 06/2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 09.07.2018 bis einschließlich 10.08.2018 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.  
Die Unterlagen zum Entwurf waren außerdem im Internet auf folgender Webseite: [www.amt-mecklenburgische-kleinenplatte.de](http://www.amt-mecklenburgische-kleinenplatte.de) zu finden.  
Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Mirow, den 07.02.2019 Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 11.12.2018 die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 11.12.2018 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.
- Mirow, den 07.02.2019 Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Neubrandenburg, den 20.02.2019 Leiter Kataster- u. Vermessungsamt
- Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit aufgesetzt.  
Mirow, den 07.02.2019 Bürgermeister
- Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im "Kleinenplaten" Nr. 02... am 25.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwicklung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V hingewiesen worden.  
Die Satzung ist mit Ablauf des 23.02.19 in Kraft getreten.  
Mirow, den 25.02.2019 Bürgermeister

MI o II  
GRZ 0,3  
GFZ 0,30

Flur 34

Flur 34  
Gemarkung Mirow

MI o II  
GRZ 0,3  
GFZ 0,30

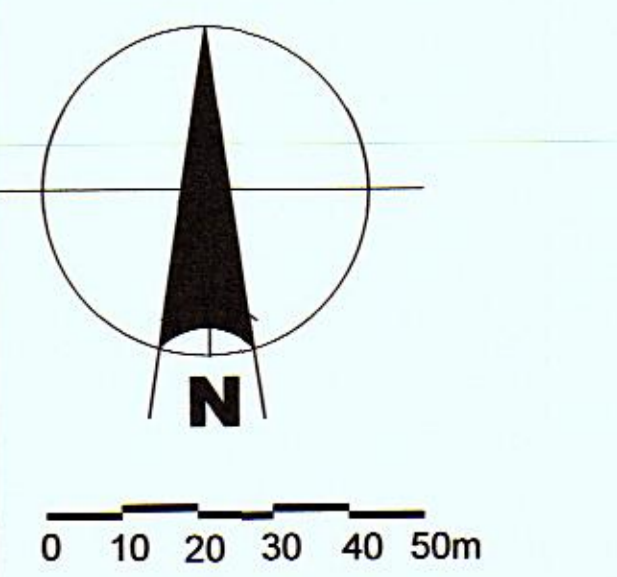
Gründlow-See

Gewässerschutzstreifen Gründlow-See

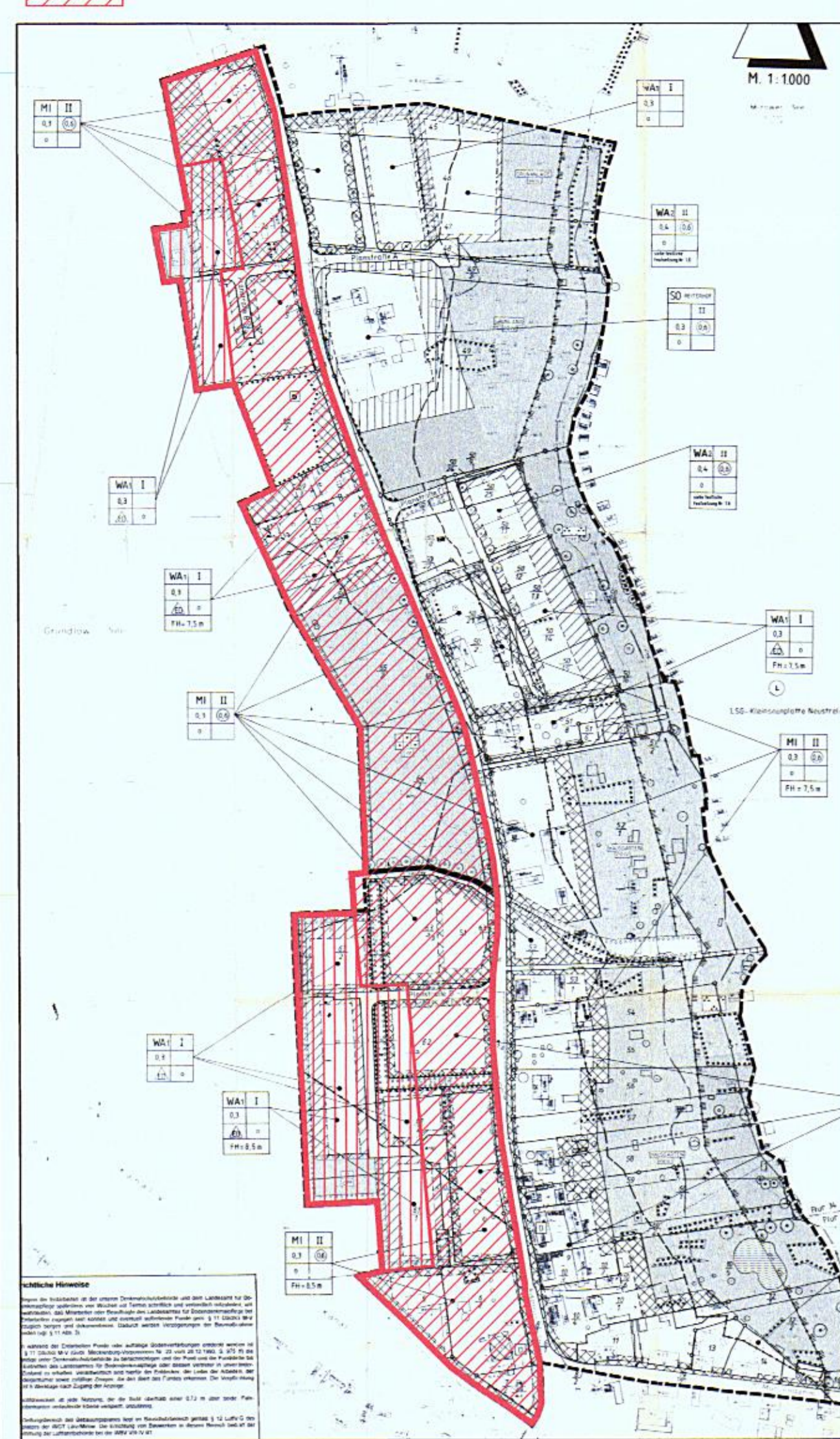
Flur 35  
Gemarkung Mirow

MI o II  
GRZ 0,3  
GFZ 0,30

Gewässerschutzstreifen Mirower Kanal



Kartengrundlage:  
Katasterkarte Landkreis Mecklenburgische  
Seenplatte, Stand: 15.05.2017



### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 04.04.2017.
  - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.
  - Die Stadtvertretung hat am 29.05.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung (Entwurf vom Februar 2018) gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 30.06.2018 im "Kleinenplaten" Nr. 06/2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 09.07.2018 bis einschließlich 10.08.2018 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.  
Die Unterlagen zum Entwurf waren außerdem im Internet auf folgender Webseite: [www.amt-mecklenburgische-kleinenplatte.de](http://www.amt-mecklenburgische-kleinenplatte.de) zu finden.  
Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Mirow, den 07.02.2019 Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 11.12.2018 die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 11.12.2018 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.
- Mirow, den 07.02.2019 Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Neubrandenburg, den 20.02.2019 Leiter Kataster- u. Vermessungsamt
- Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit aufgesetzt.  
Mirow, den 07.02.2019 Bürgermeister
- Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im "Kleinenplaten" Nr. 02... am 25.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwicklung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V hingewiesen worden.  
Die Satzung ist mit Ablauf des 23.02.19 in Kraft getreten.  
Mirow, den 25.02.2019 Bürgermeister

## Planzeichnung Teil A

**STADT MIROW**  
**LANDKREIS MECKLENBURGISCHE SEENPLATTE**  
**KONZEPT ZUM WEITEREN UMGANG MIT DEN WOHNBAUFLÄCHEN**  
**IN DER STADT MIROW**

**Planungsstand:**

**Konzept vom Januar 2016**  
(beschlossen am 18.05.2016)

---

erarbeitet im Auftrag und im Einvernehmen mit der Stadt Mirow und  
dem Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte, Rudolf-Breitscheid-Straße 24, 17252 Mirow

 **A & S GmbH Neubrandenburg**  
architekten · stadtplaner · ingenieure

August-Milarch-Straße 1  
17033 Neubrandenburg  
Tel.: 0395 581020; Fax.: 0395 5810215

Bearbeiter:  
Dipl.-Ing. Rosemarie Nietiedt  
Architektin für Stadtplanung

Neubrandenburg, Mai 2016

## Inhaltsverzeichnis

1.0	VORBEMERKUNGEN .....	3
2.0	LAGE UND BEDEUTUNG DER STADT MIROW IM SIEDLUNGSRAUM .....	3
3.0	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND WOHNBAUFLÄCHENENTWICKLUNG .....	4
3.1	Räumlicher Teilflächennutzungsplan Stadt Mirow mit den Ortsteilen Mirow, Granzow, Starsow, Peetsch, Diemitz und Fleeth.....	5
3.2	Räumlicher Teilflächennutzungsplan ehemalige Gemeinde Roggentin mit den Ortsteilen Babke, Blankenförde, Leussow, Qualzow, Roggentin und Schillersdorf.....	7
4.0	STAND UND UMSETZUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE FÜR DIE WOHN- NUTZUNG IM ORTSTEIL MIROW / ERSCHLIESSUNG DER BAUGEBIETE.....	8
4.1	Baugebiet B-Plan Nr. 8/91 „Birkenstraße“ .....	8
4.2	Baugebiet B-Plan Nr. 9/92 „Am Kanal“ .....	9
4.3	Baugebiet B-Plan Nr. 10/92 „Retzower Straße“ .....	10
5.0	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND WOHNUNGSWIRTSCHAFT .....	11
5.1	Datenerfassung Bevölkerung, Wohngebäude und Wohnungsbestand (Quelle: statistisches Amt M-V, Stand: 18.02.2015).....	11
5.2	Datenerfassung Bevölkerungsentwicklung (Quelle: Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte).....	15
5.3	Datenauswertung Bevölkerung / Entwicklungen des Wohngebäudebestandes (Eigenheimbau) bis 2015 .....	16
5.4	Prognose Entwicklung Bevölkerung / Vorausschätzung Eigenheimbedarf im Ortsteil Mirow bis 2030.....	17
6.0	ZUSAMMENFASSUNG UND STANDORTBEZOGENE HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN.....	21
7.0	ANLAGEN.....	26
	Anlage 1: Übersichtsplan mit Kennzeichnung der Lage der B-Plangebiete in der Stadt	
	Anlage 2: Übersichtsplan / Handlungsempfehlungen B-Plan Nr. 8/91 „Birkenstraße“	
	Anlage 3: Übersichtsplan / Handlungsempfehlungen B-Plan Nr. 9/92 „Am Kanal“	
	Anlage 4: Übersichtsplan / Handlungsempfehlungen B-Plan Nr.10/92 „Retzower Straße“	

## 1.0 VORBEMERKUNGEN

Die Stadt Mirow hat in den 90er Jahren in den Bereichen Birkenstraße, Am Kanal und Retzower Straße Baurecht geschaffen für Entwicklungen in der Wohnnutzung.

Da durch diese Bebauungspläne Baurecht für ca. 130 Standorte besteht, die Vermarktung der Flächen sich allerdings als schwierig darstellt, kann die Stadt Mirow keine neuen Bauflächen, die dem Bedarf Bauwilliger entsprechen, ausweisen.

Auf der Grundlage einer Analyse und Bewertung der Angebots- und Nachfrage soll für den weiteren Umgang mit den Bebauungsplänen Handlungskonzepte abgeleitet und erarbeitet werden, um dann auf deren Grundlage Entscheidungen zum weiteren Umgang mit den Bebauungsplänen (z.B. Änderungs- bzw. Teilaufhebungsverfahren der Bebauungspläne) treffen zu können.

Die Stadt Mirow hat die A&S GmbH Neubrandenburg mit der Ausarbeitung des vorliegenden Konzeptes zum weiteren Umgang mit den Wohnbauflächen in der Stadt Mirow beauftragt.

## 2.0 LAGE UND BEDEUTUNG DER STADT MIROW IM SIEDLUNGSRAUM

Die Stadt Mirow liegt im Süden des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte und des Landes Mecklenburg-Vorpommern an der Grenze zum Land Brandenburg. Die Stadt ist Teil des Neustrelitzer Kleinseenlandes in der Mecklenburgischen Seenplatte und liegt am Süden des Mirower Sees, der über eine Kette von Seen, Flüssen und Kanälen mit der Müritz und über den Mirower Kanal, der Bestandteil der Müritz-Havel-Wasserstraße ist, mit der Havel verbunden ist.

Mirow ist über die Bundesstraße B198 mit Wesenberg, der Stadt Neustrelitz und mit Plau am See verbunden. 27 Kilometer westlich besteht Anschluss an die Bundesautobahn A19 von Berlin nach Rostock.

Das Stadtgebiet erstreckt sich über eine Fläche von 156,37 km<sup>2</sup> und umfasst neben der Kleinstadt Mirow heute die 12 Ortsteile Babke, Blankenförde, Diemitz, Fleeth, Granzow, Kakeldütt, Leussow, Peetsch, Qualzow, Roggentin, Schillersdorf und Starsow. Das Stadtgebiet ist nach der politischen Wende durch Fusion mit den ehemaligen Gemeinden Diemitz (2004) und Roggentin (2014) gewachsen. Die Stadt Mirow hatte mit Stand 31.12.2013 3.453 Einwohner, die Bevölkerungsdichte beträgt 22 Einwohner je km<sup>2</sup> (Quelle: Wikipedia)

Mirow ist Sitz des Amtes Mecklenburgische Kleinseenplatte.

Der Stadt Mirow wurde im Regionalen Raumentwicklungskonzept Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen.

Grundzentren der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte sollen die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen (Pkt. 3.2.3 (4) RREP MS). Als Nahbereich des Grundzentrums Mirow wurde das heutige Stadtgebiet Mirow und die Gemeinde Schwarz ausgewiesen.

Für die Stadt Mirow sind gemäß RREP MS weitere Planungsgrundsätze maßgebend:

- Die Müritz-Elde-Wasserstraße stellt eine wichtige Schifffahrtsverbindung dar (vor allem für den Fahrgast- und Sportbootverkehr).
- Die Bundesstraße B198 ist im Bereich Mirow eine großräumige Straßenverbindung. Zur Verbesserung der Erreichbarkeit der Planungsregion wurde bereits im Landesraumentwicklungsprogramm als Planungsziel die Anbindung an das Autobahndreieck Wittstock mit Realisierung der Straßenverbindung Mirow-Wittstock festgesetzt. Die Maßnahme zum Aus- und Neubau des Straßennetzes mit großräumiger Bedeutung „B198 / B189 Straßenverbindung Mirow-Wittstock“ ist als Ziel im RREP formuliert.

### **3.0 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND WOHNBAUFLÄCHENENTWICKLUNG**

Die Stadt Mirow hat in den 90ern für das Stadtgebiet mit den Ortsteilen Mirow, Granzow, Starsow und Peetsch einen Flächennutzungsplan aufgestellt.

Durch Fusion mit der Gemeinde Diemitz ist das Stadtgebiet 2004 vergrößert worden.

2006 hat die Stadt Mirow ein Verfahren zur Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes eingeleitet; der Gesamtflächennutzungsplan wurde neu und in digitaler Fassung aufgestellt. Der Flächennutzungsplan i.d.F. der Änderung und Ergänzung für das Gebiet der Stadt Mirow mit den Ortsteilen Mirow, Granzow, Starsow, Peetsch, Diemitz und Fleeth ist am 21.03.2009 wirksam geworden. In Anpassung an aktuelle Gegebenheiten wurde der am 21.03.2009 wirksam gewordene Flächennutzungsplan in den nachfolgenden Jahren in Teilflächen geändert.

Im Januar 2014 haben die Bürgermeister der Stadt Mirow und der Gemeinde Roggentin einen Gebietsänderungsvertrag unterzeichnet. Durch Gemeindefusion ist das Gebiet der Stadt Mirow um die 6 Ortsteile der Gemeinde Roggentin (Babke, Blankenförde, Leussow, Qualzow, Roggentin und Schillersdorf) vergrößert worden. Die Altgemeinde Roggentin verfügt seit dem 04.08.2007 über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Die Stadt Mirow verfügt heute somit über zwei wirksame räumliche Teilflächennutzungspläne.

### **3.1 Räumlicher Teilflächennutzungsplan Stadt Mirow mit den Ortsteilen Mirow, Granzow, Starsow, Peetsch, Diemitz und Fleeth**

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes in den 90er Jahren (Stadt Mirow mit OT Granzow, Starsow und Peetsch) wurden die Planungsannahmen aufgrund städtebaulicher Entwicklungsziele und auf der Grundlage wachsender Einwohnerzahlen getroffen. Im Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes i.d.F. der Änderung und Ergänzung (wirksamer Flächennutzungsplan vom 21.03.2009 mit den Ortsteilen Mirow, Starsow, Granzow, Peetsch, Diemitz und Fleeth) wurden die Darstellungen über Wohnbauflächen in der Stadt Mirow nicht geändert. Die Einwohnerzahlen in den Dörfern waren im Wesentlichen konstant geblieben, in der Stadt waren nur leichte Rückgänge zu verzeichnen.

Aufgrund der attraktiven landschaftlichen Lage der Stadt, der Lage im Tourismusschwerpunkt / -entwicklungsraum sowie damaliger Prognosen für den ehemaligen Landkreis Mecklenburg-Strelitz, die geringere Verluste für diesen Landkreis vorhersagten, hat die Stadt Mirow ihre Planungsabsichten in Bezug auf die Wohnbauflächenentwicklung nicht geändert.

Als weitere Gründe wurden genannt:

- der anstehende Ersatzbedarf
- der hohe Anteil alleinerziehender Elternteile
- der gestiegene Wohnflächenverbrauch pro WE
- der hohe Bevölkerungsanteil, der sich in Haushalts- und Familiengründungsphasen befindet
- der Bedarf an alters- und pflegegerechten Wohnformen.

Mit den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan 2009 wurden folgende Bereiche in der Stadt Mirow für Wohnentwicklungen vorgesehen:

- Granzower Straße
- Schillerstraße
- Retzower Straße
- Birkenstraße
- Am Kanal
- Gartenstraße
- Neuer Markt.

In der Granzower Straße wurden die Flächen mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut und in der Schillerstraße entstand altersgerechter Wohnungsbau. Mit den Bebauungsplänen für die Gartenstraße und Neuer Markt wurden bauliche Verdichtungen und die geordnete städtebauliche Entwicklung auf innerstädtischen Flächen vorgegeben.

Zur Abdeckung eines weiteren anstehenden Wohnbedarfs wurden die Bebauungspläne:

- o Nr. 8/91 Birkenstraße
- o Nr. 9/92 Am Kanal
- o Nr. 10/92 Retzower Straße

aufgestellt.

Mit dem B-Plan Nr. 8/91 Birkenstraße wurden die Flächen nördlich und südlich der Birkenstraße, südlich der Lärzer Straße, westlich der Starsower Straße und östlich der Bahnlinie überplant. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 14 ha und z.T. bebaute Flächen mit Wohn- und Gewerbenutzungen sowie Waldflächen.

Vorgesehen war die Erschließung für ein neues Wohngebiet mit ca. 70 Wohneinheiten.

Der B-Plan Nr. 8/91 ist mit Ablauf des 30.11.2002 in Kraft getreten.

Mit dem B-Plan Nr. 9/92 Am Kanal wurden Flächen im südlichen Teil der Stadt Mirow, in Richtung Starsow am Mirower Kanal gelegen, überplant. In Ergänzung der vorhandenen Bebauungen entlang der Starsower Straße waren Entwicklungen auf den rückwärtigen Flächen angrenzend an den Friedhof in der Wohnnutzung (ca. 25 WE) vorgesehen; unmittelbar am Kanal war der Bau einer Sport- und Freizeitanlage (Tennishalle mit Spielfeldern) geplant. Der B-Plan Nr. 9/92 ist am 15.05.2004 in Kraft getreten.

Der B-Plan Nr. 10/92 Retzower Straße umfasst die am Westufer des Mirower Sees gelegenen ländlich geprägten Bereiche beidseitig der Retzower Straße (B198) mit einer Fläche von ca. 22,5 ha. Die Nachfrage nach Bauland sollte durch die Anweisung neuer Bauflächen gedeckt werden. Ziel und Zweck des B-Planes war die geordnete städtebauliche Entwicklung für Wohn- und Geschäftshäuser und eine Wohnumfeldverbesserung in diesem stadtnahen und ländlich geprägten Siedlungsbereich Mirow Dorf.

Das Plangebiet umfasst beidseitig an der B198 liegende bebaute Flächen, auf denen Lückenbebauungen, Verdichtungen und bauliche Erweiterungen auf rückwärtigen Flächen vorgesehen waren mit einem Bauvolumen von ca. 30 WE. Neue direkte Zufahrten von der B198 aus dürfen nicht angelegt werden. In den Geltungsbereich nicht mit einbezogen wurden die letzten, unmittelbar am Ortsausgang nach Rechlin liegenden Höfe.

Der B-Plan Nr. 10/92 ist am 13.03.1999 in Kraft getreten. In den nachfolgenden Jahren wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Teilflächen in 5 Verfahren geändert.

- Mit der 1.Änderung wurde Baurecht für die Errichtung eines Einzelhandelsmarktes westlich der Retzower Straße und südlich des Gründlowsees geschaffen sowie für weitere Bebauungen auf ehemals für Stellplatz- bzw. Grünflächennutzungen vorgesehenen Flächen östlich der Retzower Straße.
- Mit der 2.Änderung wurden am nördlichen Rand Teilflächen neu überplant und die Erschließung geändert.
- Mit der 3.Änderung wurde Baurecht für einen „Hafen“ am Mirower See hergestellt.
- Mit der 4.Änderung wurden die hinteren Baugrenzen auf einer Teilfläche im Südosten des Plangebietes verschoben.
- Mit der 5.Änderung wurden weitere Bauflächen auf ehemals festgesetzten Grünflächen ausgewiesen.

### **3.2 Räumlicher Teilflächennutzungsplan ehemalige Gemeinde Roggentin mit den Ortsteilen Babke, Blankenförde, Leussow, Qualzow, Roggentin und Schillersdorf**

Die ehemalige Gemeinde Roggentin hat 2005 - 2007 das Anfang der 90er Jahre begonnene Flächennutzungsplanverfahren weitergeführt und abgeschlossen; der Flächennutzungsplan ist am 04.08.2007 wirksam geworden.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan wurden unter Berücksichtigung des Eigenbedarfs in der Wohnnutzung sowie einer angemessenen touristischen Entwicklung vorgenommen.

Die Gemeinde Roggentin konnte in den Jahren 1990 – 2005 einen leichten Einwohnerzuwachs verzeichnen. Aufgrund der attraktiven landschaftlichen Lage der Gemeinde wurde von weiteren positiven Entwicklungen ausgegangen. Die dem Flächennutzungsplan bisher zugrunde gelegten Planungsansätze wurden weiter aufgegriffen und von einem Gesamtbedarf von ca. 35 WE ausgegangen. In den Jahren 2000 – 2005 wurden in der Gemeinde 9 neue Eigenheime errichtet; für das Restvolumen von ca. 26 WE wurden in den Ortsteilen die vorhandenen Lücken und Abrundungsflächen vorgesehen.

Im Flächennutzungsplan wurden die Bauflächenausweisungen in den einzelnen Ortslagen mit Ausnahme von Roggentin in den vorhandenen bebauten Strukturen vorgenommen. Nur im Gemeindehauptort Roggentin wurden kleine Erweiterungen auf neuen Flächen berücksichtigt. Vorgesehen wurde die bauliche Schließung entlang der L25 in der Mischnutzung bis zum Einzelhof am Ortsausgang. Mit der Aufstellung des B-Planes „Am Bauernwald“ wurden Flächen südlich der L25 überplant und Baurecht für 9 Wohneinheiten geschaffen.

## **4.0 STAND UND UMSETZUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE FÜR DIE WOHNNUTZUNG IM ORTSTEIL MIROW / ERSCHLIESSUNG DER BAUGEBIETE**

Aktuell kann die Stadt Mirow im Ortsteil Mirow gegenwärtig erschlossenen Bauflächen im Bereich Schillerstraße anbieten. In den B-Plangebieten Birkenstraße, Am Kanal und Retzower Straße hat sich die Vermarktung als schwierig dargestellt. In den Baugebieten konnte eine vollständige Umsetzung der Planungen bisher nicht erreicht werden; es sind Flächen unbebaut geblieben. Die Situation im Ort Mirow ist aktuell zu bewerten und im Ergebnis der Bewertung sollen Handlungskonzepte zum weiteren Umgang mit den Bauleitplänen aufgezeigt werden.

### **4.1 Baugebiet B-Plan Nr. 8/91 „Birkenstraße“**

Nach Umsetzung des Baugebietes Granzower Straße hat die Stadt Mirow zur Abdeckung eines weiteren Eigenbedarfs den Baugebungsplan Nr. 8/91 „Birkenstraße“ aufgestellt. Das Plangebiet umfasst die Flächen am nordwestlichen Ortsausgang nach Lärz beidseitig der Birkenstraße und die daran angrenzenden Flächen bis zur Lärzer Straße, Starsower Straße und dem alten Bahndamm mit einer Fläche von insgesamt ca. 14 ha.

Mit der Aufstellung des Baugebungsplanes wurde Baurecht geschaffen für bauliche Verdichtungen in der Wohnnutzung; an der Lärzer Straße wurden Entwicklungen als Mischgebiet festgeschrieben. Die innere Erschließung war über neue Erschließungsstraßen von der Birkenstraße aus vorgesehen; die vorhandenen Gehölzbestände wurden berücksichtigt (Waldflächen an der Starsower Straße und Grünflächen in der Zweckbestimmung „Park“ an der Birkenstraße).

Im Plangebiet sind bisher einzelne neue Bebauungen in Lücken und auf rückwärtigen Flächen der Grundstücke an der Lärzer Straße entstanden. Die neuen Bebauungen in zweiter und dritter Reihe zur Lärzer Straße wurden von der Lärzer Straße aus erschlossen (mit Leitungsrechten über die Grundstücke). Am Ende der Birkenstraße wurden kürzlich Bauflächen verkauft auf denen eine Bebauung beabsichtigt ist.

Die Erschließung des Plangebietes ist gegenwärtig über die vorhandenen zentralen Ver- und Entsorgungsleitungen in der Starsower Straße, Lärzer Straße und Birkenstraße gegeben. Im Zusammenhang mit der Errichtung neuer Leitungen in der Birkenstraße wurden in den Baulücken bereits Schmutzwasserschächte mit gesetzt.

2014 wurden im Plangebiet Baumfällungen beantragt, genehmigt und vorgenommen. Die städtischen Flächen an der Birkenstraße wurden nach der Fällung der Gehölze wieder aufgeforstet. Die Fällung der Alleebäume in der Birkenstraße wurde mit der Auflage der Er-

satzpflanzung von neuen Alleebäumen (Birken) genehmigt; beidseitig der Birkenstraße sind neue Alleebäume angepflanzt worden.

Für die Umsetzung der im B-Plan ausgewiesenen Bebauungen auf den inneren Flächen sind neue Leitungsverlegungen und der Bau neuer Verkehrsanlagen erforderlich. Bisher wurde von einer Umsetzung der Planung in diesem Bereich Abstand genommen; die Flächen befinden sich überwiegend in Privateigentum. Mit den im Jahr 2014 vorgenommenen Aufforstungen sind zwischen der Birkenstraße und der Strasower Straße neue Waldflächen geschaffen worden, zu denen gemäß § 20 LWaldG M-V ein gesetzlicher Bebauungsabstand von 30m einzuhalten ist und eine Umsetzung der im B-Plan angrenzenden Bebauung auf Teilflächen nicht mehr gegeben ist.

#### **4.2 Baugebiet B-Plan Nr. 9/92 „Am Kanal“**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.9/92 „Am Kanal“ umfasst die Flächen am Ortsausgang nach Strasow südlich der Starsower Straße am Müritz-Havel-Kanal. Die Flächen an der Starsower Straße sind bebaut; rückwärtig dazu befinden sich der Friedhof und einzelne Bebauungen. Mit dem Bebauungsplan wurde Baurecht geschaffen für Bebauungen auf den rückwärtigen Grundstücksflächen und auf angrenzenden neuen Flächen für ca. 25 Ein- bzw. Zweifamilienhäusern in Stadtnähe unmittelbar am Wasser und naturnah gelegen.

Mit vorgesehen war die Errichtung einer Freizeitanlage (Tennishalle).

Die verkehrliche Erschließung wurde über eine Stichstraße mit Wende von der Starsower Straße aus geplant; die Anbindung wurde hinter der letzten vorhandenen Bebauung an der Starsower Straße vorgesehen. Von der geplanten Stichstraße aus war ein Abzweig entlang der südlichen Friedhofsgrenze geplant, über den weitere Wohnbauflächen östlich des Friedhofes erschlossen werden sollten.

Bisher wurde im Plangebiet lediglich eine Wohnbebauung südwestlich des Friedhofs umgesetzt. Die rückwärtigen Flächen der Wohngrundstücke an der Starsower Straße blieben im Wesentlichen unbebaut; die Planflächen östlich, westlich und nördlich des Friedhofes wurden nicht umgesetzt. Das Gebiet wird gegenwärtig über einen Sandweg, der parallel zum Kanal weiter führt und die Zufahrt zu den vorhandenen Bootsschuppen am Kanal ermöglicht, erschlossen; ein Ausbau der Verkehrswege erfolgte bisher nicht.

Das Plangebiet ist stadttechnisch noch nicht erschlossen worden; für das einzelne Grundstück neben dem Friedhof wurden Sondergenehmigungen erteilt. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt z.Z. über eine eigene Kleinkläranlage. Zur Wasserversorgung des Friedhofs sind im nördlichen Teil des Plangebietes neue Leitungen verlegt worden, über die die Wasserversorgung der Wohnbebauung mit abgesichert wurde.

Die weitere Umsetzung des B-Planes ist somit verbunden mit Neuverlegungen von Leitungen; der Bau neuer Straßen und der Ausbau des vorhandenen Weges ist erforderlich.

### **4.3 Baugebiet B-Plan Nr. 10/92 „Retzower Straße“**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.10/92 „Retzower Straße“ umfasst die bebauten Flächen beidseitig der B 198 in Mirow Dorf mit Ausnahme einzelner Höfe unmittelbar am Ortsausgang Richtung Rechlin. Das Plangebiet ist ländlich geprägt.

Als Planungsziel wurden die geordnete städtebauliche Entwicklung für Wohn- und Geschäftshäuser sowie die Verbesserung des Wohnumfeldes genannt. Die an der Retzower Straße liegenden Flächen wurden für Entwicklungen in der Mischnutzungen vorgehalten und die rückwärtigen Flächen für Entwicklungen von Allgemeinen Wohngebieten.

Am Mirower See wurden im Abstand von 30m Entwicklungen von Grünflächen festgesetzt.

Mit dem B-Plan wurde Baurecht geschaffen für bauliche Ergänzungen von insgesamt ca. 30 Wohneinheiten. Die neu ausgewiesenen Bauflächen zwischen der Retzower Straße und dem Mirower See wurden erschlossen und sind heute im Wesentlichen bebaut worden (nur einzelne Lückenbebauungen sind noch möglich).

Das mit der ersten Änderung geschaffene Baurecht für einen Einkaufsmarkt westlich der Retzower Straße wurde umgesetzt. Am Standort ist heute ein KIK-Markt ansässig.

Der mit der 3.Änderung geplante Hafen am Mirower See für das am nördlichen Rand entstandene neue Wohngebiet wurde gebaut.

An der Retzower Straße entstanden einzelne neue Wohnbebauungen in Lücken.

Nur in den ausgewiesenen Misch- und Allgemeine Wohngebieten westlich der Retzower Straße sind Planflächen bisher unbebaut geblieben. Das betrifft zum einen Teilflächen südlich des Einkaufsmarktes, für die eine dreireihige Bebauung zur Retzower Straße vorgesehen war mit neuen Erschließungsstraßen. Im nördlichen Teil des Plangebietes sind die unmittelbar an den Friedhof angrenzenden Flächen unbebaut geblieben.

Das Plangebiet ist an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetzte der Stadt Mirow angeschlossen. Über die in der Retzower Straße liegenden Leitungen ist die Erschließung des Gebietes beidseitig der Straße gegeben. Für Bauungen in 2. und 3.Reihe sind jedoch Leitungsneuverlegungen von der Retzower Straße aus und der Bau neuer Erschließungswege erforderlich.

## 5.0 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND WOHNUNGSWIRTSCHAFT

### 5.1 Datenerfassung Bevölkerung, Wohngebäude und Wohnungsbestand (Quelle: statistisches Amt M-V, Stand: 18.02.2015)

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung von 1994 -2010

#### Gemeindedaten

#### Mirow, Stadt

Gemeindeschlüssel: 13071099  
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

#### Bevölkerung am 31.12. nach Geschlecht

Zeitraum: 1994 – 2010

Jahr	Bevölkerung		
	insgesamt	männlich	weiblich
2010	3423	1679	1744
2009	3430	1688	1742
2008	3499	1729	1770
2007	3596	1773	1823
2006	3666	1801	1865
2005	3742	1832	1910
2004	3834	1875	1959
2003	3676	1805	1871
2002	3743	1835	1908
2001	3689	1825	1864
2000	3887	1878	2011
1999	3906	1883	2023
1998	3979	1913	2066
1997	3976	1905	2071
1996	4014	1931	2083
1995	4045	1926	2119
1994	4054	1920	2134

Tabelle 2: Lebendgeborene von 1994 --2013

### Lebendgeborene nach Geschlecht

Zeitraum: 1994 – 2013

Jahr	Lebendgeborene		
	insgesamt	männlich	weiblich
2013	14	4	10
2012	25	13	12
2011	24	15	9
2010	27	7	20
2009	24	9	15
2008	21	9	12
2007	20	7	13
2006	14	5	9
2005	23	13	10
2004	32	17	15
2003	21	10	11
2002	22	12	10
2001	29	18	11
2000	35	21	14
1999	20	9	11
1998	22	9	13
1997	26	15	11
1996	13	8	5
1995	19	10	9
1994	15	8	7

Tabelle 3: Gestorbene von 1994 - 2013

### Gestorbene nach Geschlecht

Zeitraum: 1994 – 2013

Jahr	Gestorbene		
	insgesamt	männlich	weiblich
2013	52	17	35
2012	63	31	32
2011	62	26	36
2010	70	35	35
2009	60	19	41
2008	54	27	27
2007	64	22	42
2006	44	20	24
2005	72	35	37
2004	71	32	39
2003	68	21	47
2002	45	21	24
2001	39	17	22
2000	85	35	50
1999	89	39	50
1998	79	26	53
1997	82	35	47
1996	80	30	50
1995	78	32	46
1994	89	36	53

Tabelle 4: Wohngebäude- und Wohnungsbestand am 31.08.2011

Wohngebäude- und Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume und Wohnfläche - 2011 (31.08.2011)												
Insgesamt	Wohngebäude			Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden								
	darunter mit		Wohnfläche in 1000 m <sup>2</sup>	Insgesamt	davon mit ... Raum/Räumen							Räume in Wohnungen mit 7 oder mehr Räumen
	1 Wohnung	2 Wohnungen			1	2	3	4	5	6	7 oder mehr	
1090	758	174	151,9	1955	29	72	454	694	429	192	85	641

Tabelle 5: Fortschreibung Wohngebäude-/Wohnungsbestand 2013

Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes auf Grundlage der Gebäude- und Wohnungszählung 2011(Stand 31.Mai 2013) - 2013 (31.12.2013)														
Insgesamt	Wohngebäude				Wohnfläche in 1000 m <sup>2</sup>	Insgesamt	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden							
	davon						davon mit ... Raum/Räumen							Räume in Wohnungen mit 7 und mehr Räumen
	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen	Wohnhelme			1	2	3	4	5	6	7 und mehr	
1083	827	123	133	-	155,7	1900	37	157	470	549	360	183	144	1138

Tabelle 6: Wohngebäude- und Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume und Wohnfläche

## Wohngebäude- und Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume und Wohnfläche

Zeitraum: 2002 – 2011

Jahr	Wohngebäude				Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden								
	Insgesamt	darunter mit		Wohnfläche in 1000 m <sup>2</sup>	Insgesamt	davon mit ... Raum/Räumen							Räume in Wohnungen mit 7 oder mehr Räumen
		1 Wohnung	2 Wohnungen			1	2	3	4	5	6	7 oder mehr	
2011	1090	758	174	151,9	1955	29	72	454	694	429	192	85	641
2010	1079	747	174	151,0	1944	29	72	446	693	429	191	84	634
2009	1079	747	174	150,9	1946	29	72	447	696	428	190	84	634
2008	1074	744	173	150,2	1937	29	72	445	692	426	189	84	634
2007	1069	740	172	149,2	1931	29	72	444	690	425	188	83	626
2006	1057	730	170	147,5	1917	29	72	444	689	420	180	83	626
2005	1049	723	169	146,4	1908	29	71	444	687	420	175	82	619
2004	1043	718	168	145,6	1901	29	71	445	684	416	174	82	619
2003	964	662	152	135,6	1772	14	69	417	642	392	160	78	584
2002	961	659	152	135,2	1769	14	70	416	642	390	159	78	584

Tabelle 7: Fortschreibung Wohngebäude-/Wohnungsbestand 2011 - 2013

### Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes auf Grundlage der Gebäude- und Wohnungszählung 2011(Stand 31.Mai 2013)

Zeitraum: 2011 – 2013

Jahr	Wohngebäude					Wohn- fläche in 1000 m <sup>2</sup>	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden									
	insge- samt	davon					insge- samt	davon mit ... Raum/Räumen							Räume in Wohnungen mit 7 und mehr Räumen	
		mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen	Wohn- helme			1	2	3	4	5	6	7 und mehr		
2013	1083	827	123	133	-	155,7	1900	37	157	470	549	360	183	144	1138	
2012	1075	819	123	133	-	154,7	1890	37	156	467	549	358	180	143	1131	
2011	1072	817	122	133	-	154,1	1883	37	152	467	550	354	180	143	1130	

Tabelle 8: Baufertigstellung neuer Wohngebäude und Wohnungen in Wohngebäuden von 2001 bis 2013

### Baufertigstellungen neuer Wohngebäude und Wohnungen in Wohngebäuden

Zeitraum: 2001 – 2013

Jahr	Fertigstellung neuer								
	Wohngebäude				Wohnungen in Wohngebäuden				Wohn- fläche in Wohnge- bäuden in 1000 m <sup>2</sup>
	insgesamt	davon mit			insgesamt	davon in Gebäuden mit			
	1 Wohnung	2 Wohnungen	3 oder mehr Wohnungen		1 Wohnung	2 Wohnungen	3 oder mehr Wohnungen		
2013	8	8	-	-	8	8	-	-	1,0
2012	3	2	1	-	4	2	2	-	0,5
2011	11	11	-	-	11	11	-	-	0,9
2010	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2009	4	4	-	-	4	4	-	-	0,4
2008	4	3	1	-	5	3	2	-	0,7
2007	11	10	1	-	12	10	2	-	1,5
2006	7	6	1	-	8	6	2	-	1,0
2005	6	5	1	-	7	5	2	-	0,8
2004	6	6	-	-	6	6	-	-	0,6
2003	3	3	-	-	3	3	-	-	0,4
2002	23	20	-	3	29	20	-	9	2,7
2001	27	26	1	-	28	26	2	-	2,3

## 5.2 Datenerfassung Bevölkerungsentwicklung (Quelle: Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte)

### Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2014 gesamt - Stadt Mirow und Ortsteile (Stand: 31.12.2014)

Jahr	Einwohnerzahl
2005	3363
2006	3379
2007	3434
2008	3472
2009	3568
2010	3562
2011	3564
2012	3535
2013	3464
2014	4082

### Entwicklung Bevölkerung und Altersstruktur in der Stadt Mirow (Stand: 21.09.2015)

Jahr (31.12.)	unter 6 Jahre	6-15 Jahre	16-25 Jahre	26-65 Jahre	älter als 65 Jahre	Einwohner gesamt
2005	117	158	322	1677	614	2888
2006	105	154	301	1674	684	2918
2007	107	157	296	1660	745	2965
2008	96	156	292	1643	804	2991
2009	111	160	289	1652	857	3069
2010	116	175	272	1632	868	3063
2011	121	186	253	1629	875	3046
2012	129	174	228	1632	852	3015
2013	119	165	202	1610	849	2945
2014	123	164	182	1590	868	2927
2015 (21.09.)	107	171	180	1612	889	2959
<b>Zuwachs/Rückgang</b>	<b>- 8,5%</b>	<b>+8,2%</b>	<b>-44,1%</b>	<b>-3,9%</b>	<b>+44,8%</b>	<b>+2,45%</b>

### 5.3 Datenauswertung Bevölkerung / Entwicklungen des Wohngebäudebestandes (Eigenheimbau) bis 2015

#### Bevölkerungsentwicklung Gesamtstadt

Nach den vorliegenden Daten des Statistischen Amtes M-V (siehe Datenerfassung unter Punkt 5.1) sind im Stadtgebiet Mirow von 1994 -2010 folgende Einwohnerentwicklungen zu beobachten:

- Bis 1998 sind relativ gleichbleibende Einwohnerzahlen zu verzeichnen; von 1999 – 2003 sind die Einwohnerzahlen rückläufig.
- 2004 ist wieder ein leichter Anstieg zu beobachten aufgrund der Fusion mit der ehemaligen Gemeinde Diemitz.
- In den Jahren 2005 – 2010 verringerte sich die Einwohnerzahl von 3742 Personen auf 3423 Personen (Rückgang von 8,5%).
- Von 1994 bis 2010 ist insgesamt ein Einwohnerrückgang von 15,5% zu verzeichnen.

Am 31.12.2013 lebten in der Stadt Mirow 3453 Einwohner (Quelle: Wikipedia); die Einwohnerzahl ist im Vergleich zum Jahr 2010 leicht angestiegen (+ 30 Einwohner).

Laut Einwohnerbestandsstatistik des Amtes Mecklenburgische Kleinseenplatte betrug am 31.12.2014 die Einwohnerzahl 4082 Einwohner (siehe Datenerfassung unter Punkt 5.2). Dieser Einwohneranstieg ist zurückzuführen auf die Fusion der Stadt Mirow mit der ehemaligen Gemeinde Roggentin.

Im Vergleich der Einwohnerzahlen von 1994 und 2014 ist festzustellen, dass die Einwohnerzahlen mit 4054 EW (Stand 1994, Angabe statistisches Amt M-V) und 4082 EW (Stand 2014, Angabe Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte) in den letzten 20 Jahren durch Fusionen mit den Umlandgemeinden insgesamt gleich geblieben sind.

Nach den vorliegenden Daten des Statistischen Amtes M-V zu den Geburten und den Zahlen der Gestorbenen ist festzustellen, dass im Stadtgebiet ein Gestorbenenüberschuss zu verzeichnen ist. Die Einwohnerrückgänge im Stadtgebiet sind sowohl auf Wanderungsverluste als auch auf Gestorbenenüberschüsse zurückzuführen.

#### Bevölkerungsentwicklung / Altersstruktur im Ortsteil Mirow

Nach den Daten des Amtes Mecklenburgische Kleinseenplatte (siehe Punkt 5.2) hat sich die Einwohnerentwicklung in der Stadt Mirow in den letzten 10 Jahren wie folgt vollzogen:

- von 2005 bis 2011 war ein leichter Anstieg zu beobachten,
- von 2012 bis 2014 war ein leichter Rückgang zu verzeichnen

- von 2014 zu 2015 ist die Einwohnerzahl wieder leicht gestiegen.
- Insgesamt ist in der Stadt Mirow von 2005 bis 2015 ein leichter Einwohnerzuwachs (+71 EW/ 2,45 %) zu beobachten.

In der Altersstruktur ist im Zeitraum von 2005 bis 2015 ein Rückgang der Bewohner in den Altersgruppen unter 6 Jahren (-8,5%), zwischen 16-25 Jahre (-44,1%) und zwischen 26-65 Jahre (-3,9%) zu beobachten.

In der Altersgruppe zwischen 6-15 Jahren war ein leichter Zuwachs zu verzeichnen (+8,2%), in der Altersgruppe >65 Jahre betrug der Zuwachs +44,8%.

#### Entwicklung des Wohngebäudebestandes

Laut Gemeindedaten zum Wohngebäude- und Wohnungsbestand am 31. Mai 2013 (siehe Punkt 5.1 Tabelle 5) sind in der Stadt Mirow 1083 Wohngebäude erfasst, davon 827 Wohngebäude mit 1 Wohnung (das sind 76,4% des Gebäudebestandes).

Nach der Wende war eine große Nachfrage nach Wohnbaustandorten abzudecken. Die Stadt Mirow hat über Bebauungspläne neue Baurechte geschaffen. In der Stadt Mirow und in den Ortsteilen entstanden in den 90igern viele neue Eigenheime.

Aus der Tabelle 8 im Punkt 5.1 (Baufertigstellung neuer Wohngebäude) ist ersichtlich, dass die Zahl der Fertigstellung neuer Wohngebäude mit 1 Wohnung (Annahme Eigenheime) nach dem Jahr 2002 zwar deutlich abgenommen hat, aber in den Jahren danach bis 2013 immer noch neue Wohngebäude, vor allem mit 1 Wohnung (Eigenheime) errichtet wurden.

#### **5.4 Prognose Entwicklung Bevölkerung / Vorausschätzung Eigenheimbedarf im Ortsteil Mirow bis 2030**

##### Prognose EW-Entwicklung für die Region lt. RREP MS-LVO M-V vom 15. Juni 2011

Seit der Wende ist die Einwohnerentwicklung in der Mecklenburgischen Seenplatte rückläufig und gekennzeichnet durch

- Geburtenrückgänge
- Abwanderungen junger, gut ausgebildeter Bevölkerungsschichten
- Verschiebungen in der Altersstruktur.

Nach den Entwicklungsprognosen im RREP MS ist von weiteren Einwohnerrückgängen bis 2030 auszugehen, was u.a. zurückzuführen ist auf negative Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Gestorbenenüberschuss) als auch auf negative Wanderungssalden (Wanderungsverluste).

Für die Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte wird bezogen auf den 31.12.2006 ein Rückgang der Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2030 von rund 29% auf ca. 215.000 Einwohner prognostiziert. Der relative Einwohnerverlust in der Planungsregion fällt damit stärker aus als der durchschnittliche Bevölkerungsrückgang im Bundesland M-V (-14,3%).

#### Prognose EW-Entwicklung im Ortsteil Mirow

2014 lebten in der Stadt Mirow 4082 Einwohnern (Angabe: Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte), das entspricht in etwa den Einwohnerzahlen von 1994. Durch Fusionen mit den Nachbargemeinden konnte diese Größenordnung gehalten werden. Ohne diese Fusionen wären die EW-Entwicklungen dem allgemeinen Trend entsprechend rückläufig gewesen.

In Auswertung der EW-Entwicklungen im Ortsteil Mirow ist jedoch festzustellen, dass in der Stadt selbst die Einwohnerzahlen in den vergangenen Jahren nicht zurück gegangen sind, sondern relativ stabil geblieben und von 2005 (2888EW) bis 2015 (2959EW) leicht angestiegen sind.

Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Mirow wird wie in anderen Städten auch durch die Entwicklung der beiden folgenden Komponenten bestimmt:

- *der Entwicklung von Geburten und Sterbefällen (natürliche Bevölkerungsentwicklung) und*
- *der Abschätzung von Zuzügen und Wegzügen (der Wanderungen).*

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist gegenwärtig und zukünftig geprägt von relativ konstanten Faktoren. Die Geburtenrate wird sich auf einem geringen Niveau stabilisieren und die allgemeine Lebenserwartung steigt. Im Ergebnis verschiebt sich die Altersstruktur zugunsten der Anteile von älteren Personen. Hieraus resultiert eine Zunahme der Sterberate, die zukünftig über der Zahl der Geburten liegen wird und somit eine wachsende negative Differenz zwischen Geburten und Sterbefälle bewirkt.

Die Wanderungsbewegung ist aufgrund der vielschichtigen Gründe für Zu- bzw. Abwanderungen eine beeinflussbare und somit für die Erstellung der Prognosen eine wesentliche Variable der Bevölkerungsentwicklung. Als wesentliche Gründe für Wanderungen gelten Arbeits- und Ausbildungsplätze, die in der Region fehlen.

Die Auswirkungen dieser allgemeinen Trends werden regional jedoch unterschiedlich ausfallen. Entgegen allen Prognosen für das Land M-V werden für einzelne Regionen durchaus positive Entwicklungen vorausgesagt. So widerspricht z.B. Professor Helmut Klüter von der Greifswalder Universität den bisher gängigen Bevölkerungsprognosen und prognostiziert insbesondere für den Norden M-V (für die Küstenbereiche und das Hinterland bis hinein in die Seenplatte) positive Entwicklungen.

Die Stadt Mirow liegt in landschaftlich attraktiver Umgebung (Lage innerhalb von Kleinseen und Waldgebieten). Die Nachfrage nach Wohnstandorten in der Stadt Mirow ist nie abgebrochen. Wie schon erwähnt und der Tabelle 8 Punkt 5.1 zu entnehmen ist, hat nach 2002 die Zahl der fertig gestellten Wohngebäude mit 1 WE (Annahme Eigenheime) zwar deutlich abgenommen, aber in den Jahren danach sind jährlich im Durchschnitt noch ca. 5-6 Eigenheime neu errichtet worden.

Aus Sicht der Stadt sind für die weitere Entwicklung insbesondere maßgebend:

- Nach der Einstufung der zentralen Orte hat die Stadt Mirow die Funktion eines **Grundzentrums im ländlichen Raum**. Grundzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen (Pkt. 3.2.3 (4) RREP MS). Der Nahbereich umfasst das heutige Stadtgebiet Mirow und die Gemeinde Schwarz.
- Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm M-V 3.2(4) und 3.2(5) sind die **Gemeindehauptorte als Standorte grundzentraler Funktionen** festgelegt. Nach Programmsatz 3.3.3 (3) RREP MS ist der Ortsteil Mirow Standort der zentralen Aufgaben (Ziel der Raumordnung und Landesplanung).
- Die gleichbleibende Einwohnerentwicklung im Ortsteil Mirow und die in den vergangenen Jahren nicht abgebrochenen Nachfragen nach Wohnbaustandorten sind für die Stadt Mirow Grund genug, den zu erwartenden **demografischen Wandel nicht unbedingt als Ansatz und Maßstab für die zukünftige Entwicklung im Ortsteil Mirow** anzusehen, sondern durchaus auch von gleichbleibenden Entwicklungen auszugehen.

Bei Ansatz der relativen Einwohnerverluste in M-V und in der Planungsregion MS lassen sich folgende **Szenarien der Bevölkerungsprognosen 2030 für den Ortsteil Mirow** ableiten:

2006 lebten im Ortsteil Mirow **2918** Einwohner.

- Bei Annahme, dass bis 2030 die Einwohnerzahlen um **14%** (durchschnittlicher Bevölkerungsrückgang M-V von 2006 bis 2030) sinken, würde sich die Einwohnerzahl im Jahr 2030 auf **2490** Einwohner verringern.
- Bei Annahme, dass bis 2030 die Einwohnerzahlen um **29%** (durchschnittlicher Bevölkerungsrückgang in der Planungsregion MS von 2006 bis 2030) sinken, würde sich die Einwohnerzahl im Jahr 2030 auf **2072** Einwohner verringern.

Von 2005 bis 2015 wurden im Ortsteil Mirow im Wesentlichen gleichbleibende Einwohnerzahlen ermittelt. Unter der Annahme, dass dieser Entwicklungsstand auch bis 2030 gehalten werden kann, wäre 2030 auch Einwohnerzahl von **ca. 3000** Einwohnern möglich.

### Vorausschätzung des Eigenheimbedarfs im Ortsteil Mirow bis 2030

In Auswertung der Tabelle 8 im Punkt 5.1 (Baufertigstellung neuer Wohngebäude) ist festzustellen, dass bis 2002 eine erhöhte Nachfrage nach Wohnstandorten bestand und danach die Nachfragen zwar abgenommen, aber nicht nachgelassen haben.

Die Stadt Mirow geht davon aus, dass auch in den nächsten Jahren mit einer Nachfrage nach Wohnstandorten zu rechnen ist. Die Stadt liegt in attraktiver landschaftlicher Umgebung und in den letzten Jahren waren in der Stadt verstärkt Tendenzen zu beobachten, dass zunehmend „eine neue Lust auf Leben in sauberer Luft und am Wasser“ eine Rolle bei der Standortwahl spielt. Es wurden verstärkt Wünsche nach Errichtung eines Zweitwohnsitzes im Stadtgebiet geäußert, der dann später als Dauerwohnsitz genutzt wird.

#### **Die Stadt Mirow geht deshalb davon aus:**

- **dass auch in den nächsten Jahren mit gleichbleibenden Nachfragen nach Baugrundstücken zu rechnen ist und**
- **unter der Annahme, dass durchschnittlich bis 2030 weiterhin 5 neue Eigenheime pro Jahr entstehen, im Stadtgebiet bis 2030 noch ca. 75 Bauplätze ( $15 \times 5 = 75$ ) vorgehalten werden sollten.**

**Der Bedarf wird vorrangig im Ortsteil Mirow (Gemeindehauptort) abzudecken sein.**

**Vorausgeschätzt wird, dass im Ortsteil Mirow bis 2030 die Vorhaltung von ca. 60 Baugrundstücken für den Eigenheimbau erfolgen sollte.**

## 6.0 ZUSAMMENFASSUNG UND STANDORTBEZOGENE HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Gegenwärtig kann die Stadt Mirow aktuell im Bereich der Schillerstraße neue Standortangebote (Bauflächen) für ca. 24 Eigenheime anbieten.

Bei Annahme, dass bis 2030 im Ortsteil Mirow ein Bedarf von insgesamt 60 Baugrundstücken für den Wohnungsbau vorzuhalten ist, wäre **in den Baugebieten Birkenstraße, Am Kanal und Retzower Straße oder auf anderen Flächen die Vorhaltung von ca. 36 Standortangeboten erforderlich.**

Die Situation in den einzelnen B-Plangebieten stellt sich aktuell wie folgt dar:

### **Bebauungsplangebiet „Birkenstraße“**

Im Plangebiet „Birkenstraße“ erfolgten Verdichtungen und Ergänzungen insbesondere auf den Flächen nördlich der Birkenstraße sowie an der Lärzer und Starsower Straße.

Die Vermarktung der innenliegenden Flächen hat sich als schwierig herausgestellt.

Mit der Wiederaufstockung des Stadtwaldes und der Erneuerung der Allee in der Birkenstraße wurde 2014 im Plangebiet eine völlig neue Situation geschaffen, die eine weitere Umsetzung der Planung auf Teilflächen nunmehr gänzlich ausschließt. Bedingt durch die Lage in Nachbarschaft zu Waldflächen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Bebauungsabstände zum Wald von 30m zu berücksichtigen.

Im Plangebiet sind derzeit Bebauungen auf südlich an der Birkenstraße liegenden Teilflächen (ca. 5-6 Standorte) möglich; die Ver- und Entsorgung ist über die vorhandenen Netze in der Birkenstraße gegeben. Auf den innenliegenden Flächen beidseitig des Stadtwaldes ist eine Umsetzung nur möglich, wenn die Flächen erschlossen werden (Bau neuer Erschließungsanlagen erforderlich) und die Flächeninanspruchnahmen (private Flächen, ungünstiger Flächenzuschnitt) geklärt werden können. Lt. rechtskräftigem B-Plan wären bauliche Entwicklungen auf den inneren Flächen beidseitig der Aufforstungen in folgender Größe möglich; westlich der Aufforstung ca. 8 Standorte und östlich der Aufforstung ca. 8-10 Standorte. Im WA-Gebiet nördlich der Birkenstraße sind auf einer Teilfläche am nordöstlichen Rand geplanten Entwicklungen auf rückwärtigen Flächen noch nicht umgesetzt worden (ca. 5-6 Standorte).

*Im Plangebiet „Birkenstraße“ können somit noch insgesamt ca. 26-30 Standorte angeboten werden. Davon sind die unmittelbar an der Birkenstraße liegenden unbebauten Flächen (ca. 5-6 Standorte) sofort bebaubar (Erschließung vorhanden); Voraussetzung für die Umsetzung auf den anderen Flächen sind der Bau neuer Erschließungsanlagen und die geklärte Flächeninanspruchnahme (Flächen z.Z. Privateigentum).*

### **Bebauungsplangebiet „Am Kanal“**

Eine weitere Umsetzung des Bebauungsplanes ist nur möglich wenn, das Plangebiet erschlossen wird; notwendig sind Anschlüsse an die zentralen Ver- und Entsorgungssysteme sowie Straßenausbaumaßnahmen bzw. Neubau von Straßen.

Lt. rechtskräftigem B-Plan werden am Ortsrand nach Starsow entlang der Zuwegung zum Friedhof ca. 5 Baugrundstücke angeboten und auf den nördlich und östlich des Friedhofs liegenden Flächen ca. 10-12 Grundstücke.

Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen der Grundstücke an der Starsower Straße sind ca. 6-8 Bebauungen möglich. Wenn die Ver- und Entsorgung mit über die Grundstücksflächen von der Starsower Straße aus erfolgt, wäre hier eine Umsetzung auch sofort möglich.

*Im Plangebiet „Am Kanal“ ist somit noch ein Standortangebot von insgesamt ca. 21-24 Bauplätzen vorhanden; Voraussetzung für eine Umsetzung ist der Bau neuer Erschließungsanlagen (Ver- und Entsorgungsleitungen, Straßenaus-/neubau). Sofort bebaubar wären nur die an der Starsower Straße liegenden rückwärtigen Grundstücksflächen wären bei einer Erschließung von der Starsower Straße aus (über die vorderen Grundstücksflächen und ca. 8 Standorte).*

### **Bebauungsplangebiet „Retzower Straße“**

Östlich der Retzower Straße sind die MI- und WA-Gebiete im Wesentlichen erschlossen und bebaut worden; es sind nur noch einzelne Lücken (ca. 3) vorhanden.

Westlich der Retzower Straße sind zwei Teilflächen unbebaut geblieben. Im Süden des Plangebietes sind die an den KIK-Markt angrenzende Flächen, für die eine zwei- bzw. dreireihige Bebauung und die Errichtung eines Spielplatzes vorgesehen waren, bis heute noch nicht erschlossen und bebaut worden (ca. 8-10 Baustandorte). Nördlich der denkmalgeschützten Einzelanlage (Friedhof) waren Entwicklungen in zwei Reihen mit einem Spielplatz vorgesehen (ca. 4-5 Standorte); die ebenfalls noch nicht erschlossen und bebaut wurden. Voraussetzung für die Umsetzung der in 2. und 3. Reihe geplanten Vorhaben ist der Bau neuer Erschließungsanlagen; für die direkt an der Retzower Straße liegenden Grundstücke kann die Erschließung über die vorhandenen Anlagen in der Retzower Straße gesichert werden. Die unbebauten Planflächen befinden sich ausschließlich in Privateigentum.

*Im Plangebiet „Retzower Straße“ können somit noch insgesamt ca. 15-18 Standorte angeboten werden, davon ca. 12-15 Standorte westlich der Retzower Straße. Eine Bebauung der unmittelbar an der Retzower Straße liegenden Grundstücksflächen (einreihige Bebauung in den Lücken mit ca. 5-6 Standorten) wäre auch ohne den Bau neuer Erschließungsanlagen sofort gegeben.*

## **ZUSAMMENFASSUNG/ HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN**

Im Ergebnis der Untersuchungen ist festzustellen:

- In den drei B-Plangebieten besteht noch Baurecht für die Umsetzung von insgesamt ca. 72 Eigenheimstandorten (30+24+18).
- Für den Bedarf bis 2030 wurde für den Ortsteil Mirow die Vorhaltung von 60 Standorten geschätzt. Neben den im vergangenen Jahr geschaffenen Angeboten in der Schillerstraße (24 Bauplätze) ist somit bis 2030 eine Vorhaltung von ca. 36 Standorten ausreichend.

Das mit den vorhandenen B-Plänen ausgewiesene und noch vorgehaltene Bauvolumen von ca. 72 Standorten übersteigt somit den zu erwartenden Bedarf; Flächenvorhaltungen in dieser Größenordnung sind heute nicht mehr begründbar.

Die weitere Umsetzung der Planungen in den drei Gebieten ist verbunden mit der Errichtung neuer Erschließungsanlagen. Da es sich bei den im Geltungsbereich der rechtskräftigen B-Pläne liegenden Planflächen vor allem um Flächen in Privatbesitz handelt, bedarf es zunächst auch einer Klärung der Flächeninanspruchnahme.

Die Stadt Mirow wird und kann aus gegenwärtiger Sicht auch nicht die in den Baugebieten ausgewiesenen Planungen umsetzen; es müssten private Erschließungsträger gefunden werden.

Im Ergebnis der Untersuchungen werden folgende standortbezogenen Handlungsempfehlungen zum weiteren Umgang mit den Bebauungsplänen vorgeschlagen:

### **B-Plangebiet Nr.8/91 „Birkenstraße“**

Durch die 2014 im Plangebiet umgesetzten Maßnahmen (Wiederaufforstungen Stadtwald, Ersatzpflanzungen von Alleebäumen in der Birkenstraße) haben sich die Gegebenheiten im Plangebiet grundlegend verändert. Empfohlen wird, den Bebauungsplan im Bereich südlich der Birkenstraße neu zu überplanen und an die aktuellen Gegebenheiten anzupassen. Dabei sind die entstandenen Waldflächen in den vorhandenen Abmessungen zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Überplanung sollten die Baurechte auf den noch nicht bebauten Flächen westlich der Aufforstungen (am Ortsausgang nach Starsow) zurück genommen werden.

Die unbebauten Flächen östlich der Aufforstung zwischen Birkenstraße, Lärzer und Starsower Straße sollten neu überplant werden mit der Maßgabe einer Reduzierung des

Bauvolumens auf max. 10 - 12 Standorte. An der Birkenstraße sind hier noch ca. 5-6 Bebauungen möglich; auf den rückwärtigen inneren Flächen sollten im Einvernehmen mit den Eigentümern die Überbauung geprüft und mögliche Bebauungen (max. 5-6 Standorte) ausgewiesen werden

Auf den nördlich der Birkenstraße am nordöstlichen Rand noch nicht bebauten Flächen sollten die Baurechte aufgehoben werden bzw. geändert werden. Auf den rückwärtigen Flächen könnte nur noch eine Bebauung in zweiter Reihe gestattet werden unter der Maßgabe der Erschließung von der Birkenstraße aus über die vorderen Grundstücksflächen (ca. 2-3 Standorte).

Die Standortangebote im Plangebiet lassen sich so auf ca. 10-15 Bauplätze reduzieren.

### **B-Plangebiet Nr.9/92 „Am Kanal“**

Das Plangebiet, unmittelbar am Wasser und naturnah gelegen, ist nach wie vor für Bauwillige interessant. Die vorhandene Zuwegung zum Friedhof und der Weg an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen parallel zur Starsower Straße befinden sich in Eigentum der Stadt. Auch wenn die Stadt aus gegenwärtiger Sicht für die Erschließung des Gebietes keine Haushaltsmittel einstellen kann, sollten die Bauflächenvorhaltungen an den öffentlichen Verkehrsflächen noch nicht aufgegeben werden.

Um jedoch eine Reduzierung der Standortangebote zu erreichen, wird empfohlen, die Planflächen am östlichen Rand hinter dem Friedhof zurück zu nehmen. In diesen Bereichen sind die Erschließungsstraße neu herzustellen (einschließlich Überführung in städtisches Eigentum). Auf den an den Friedhof nördlich bzw. nordöstlich angrenzenden Flächen befinden sich außerdem Gehölze, die heute als gesetzlich geschütztes Biotop registriert sind und eine Bebauung erschweren.

Die Standortangebote im Plangebiet lassen sich so auf ca. 15 Bauplätze reduzieren.

### **B-Plangebiet Nr. 10/92 „Retzower Straße“**

Die Planungsziele im Bereich östlich der Retzower Straße sind heute im Wesentlichen umgesetzt; die Flächen wurden erschlossen und sind mit Ausnahme einzelner Lücken (ca. 3) auch bebaut worden.

Auf den westlich der Retzower Straße liegenden unbebauten Teilflächen sollten die Baurechte in 2. und 3. Reihe aufgehoben und nur noch eine einreihige Bebauung an der Retzower Straße (ca. 5-6 Standorte) gestatte werden.

Die Standortangebote im Plangebiet lassen sich so auf ca. 8 Bauplätze reduzieren.

## **Zusammenfassung**

Bei Umsetzung der Handlungsempfehlungen in den Plangebieten lassen sich die Standortangebote insgesamt auf ca. 38 Bauplätze reduzieren, was auch dem prognostizierten Bedarf für 2030 von ca. 36 Standortangeboten (siehe vorangegangene Ausführungen) annähernd entspricht.

Die Gemeinden schaffen mit der Aufstellung von Bebauungsplänen Baurechte, die „Angebote“ sind (B-Plan = Angebotsplanung).

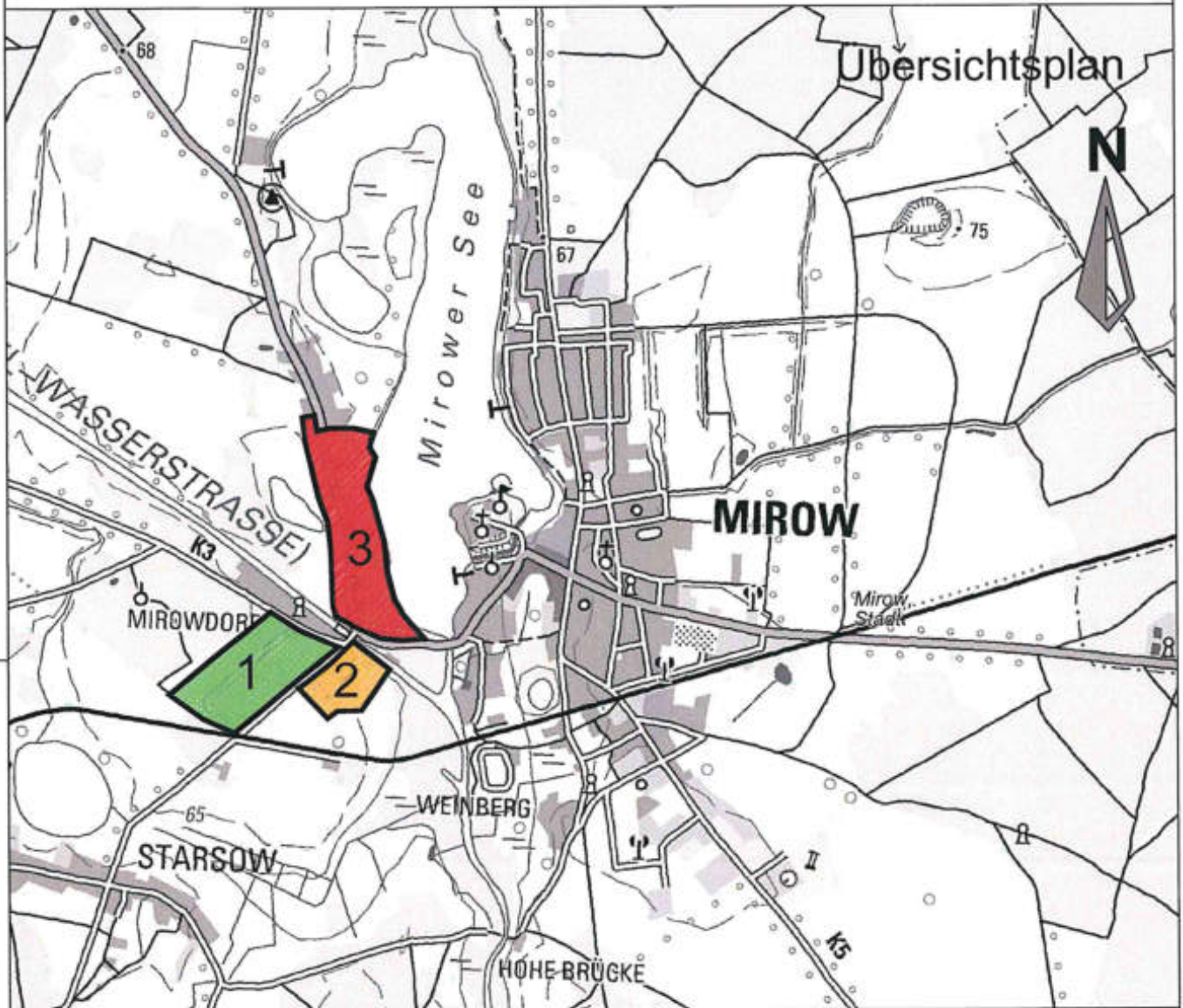
Da die Umsetzung in den genannten B-Plangebieten der Stadt Mirow jedoch auch zukünftig aufgrund der Eigentumsverhältnisse vor allem abhängig ist von den Entscheidungen der privaten Grundstückseigentümer, ist die Stadt Mirow der Auffassung, dass zukünftig auch Ausweisungen von einzelnen neuen Bauflächen, die dem Bedarf Bauwilliger entsprechen, durchaus berücksichtigt werden können.

## ANLAGEN

- Anlage 1:    Übersichtsplan mit Kennzeichnung der Lage der B-Plangebiete in der Stadt
- Anlage 2:    Übersichtsplan / Handlungsempfehlungen B-Plan Nr. 8/91 „Birkenstraße“
- Anlage 3:    Übersichtsplan / Handlungsempfehlungen B-Plan Nr. 9/92 „Am Kanal“
- Anlage 4:    Übersichtsplan / Handlungsempfehlungen B-Plan Nr.10/92 „Retzower Straße“

# STADT MIROW

Konzept zum weiteren Umgang mit Wohnbauflächen  
Übersichtsplan zur Lage der B-Plangebiete



**C** Landesamt für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIv-MV) 2011

- 1** B-Plangebiet Nr. 8/91 Birkenstraße
- 2** B-Plangebiet Nr. 9/91 Am Kanal
- 3** B-Plangebiet Nr. 10/92 Retzower Straße



**A & S GmbH Neubrandenburg**  
architekten · stadtplaner · ingenieure  
August-Milarch-Straße 1 · 17033 Neubrandenburg  
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215  
E-Mail: [architekt@as-neubrandenburg.de](mailto:architekt@as-neubrandenburg.de)

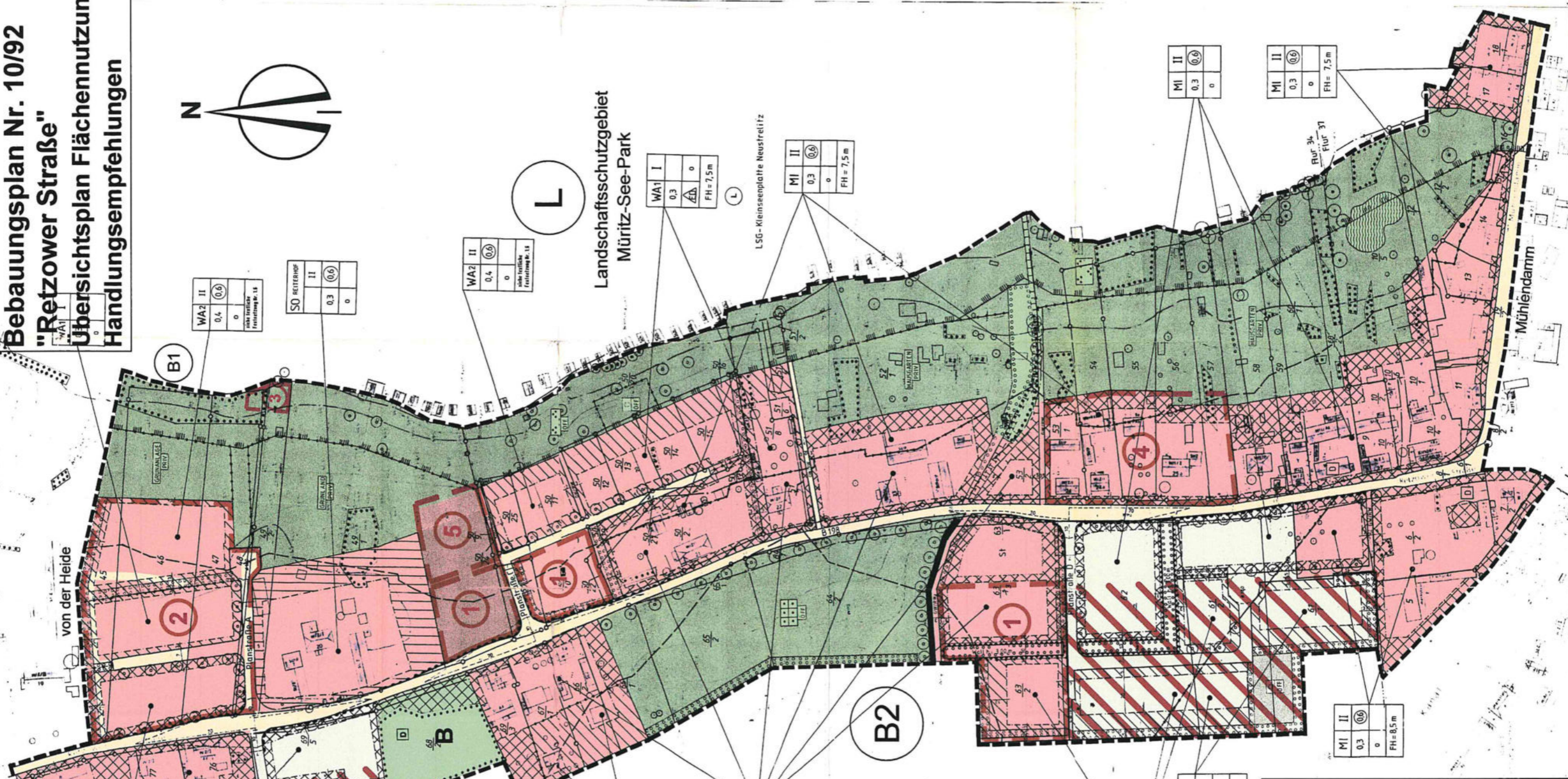
Datum:  
Oktober 2015

Bearbeiter:  
Dipl.-Ing. R. Nietliedt



# Stadt Mirow - Konzept zum weiteren Umgang mit Wohnbaufläche

**Bebauungsplan Nr. 10/92  
"Retzower Straße"  
Übersichtsplan Flächennutzung  
Handlungsempfehlungen**



MI	II
0,3	0,6
o	

WA2	II
0,4	0,6
o	

SO	REITERWER
0,3	0,6
o	

WA2	II
0,4	0,6
o	

WA1	I
0,3	o
△	ED

WA1	I
0,3	o
△	ED

MI	II
0,3	0,6
o	

MI	II
0,3	0,6
o	

WA1	I
0,3	o
△	ED

WA1	I
0,3	o
△	ED

MI	II
0,3	0,6
o	

MI	II
0,3	0,6
o	

MI	II
0,3	0,6
o	

- Ausgangsbedingungen / Flächennutzung 2015 nach Rechtskraft B-Plan durchgeführte Änderungen mit Nr.**
- 1 vorhandene bebaute Flächen (WA, MI- Gebiete mit einzelnen Lücken)
  - noch nicht bebaute Flächen (geplante WA, MI- Gebiete)
  - vorhandene Haupteinfahrtsstraßen
  - Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung
  - Gehölzbiotop / Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
  - an das Plangebiet angrenzende Biotope
  - B1 - Gehölzbiotope am Mirower See
  - B2 - Gehölzbiotop am Gründlowsee

Handlungsempfehlungen  
 Aufhebungsfläche

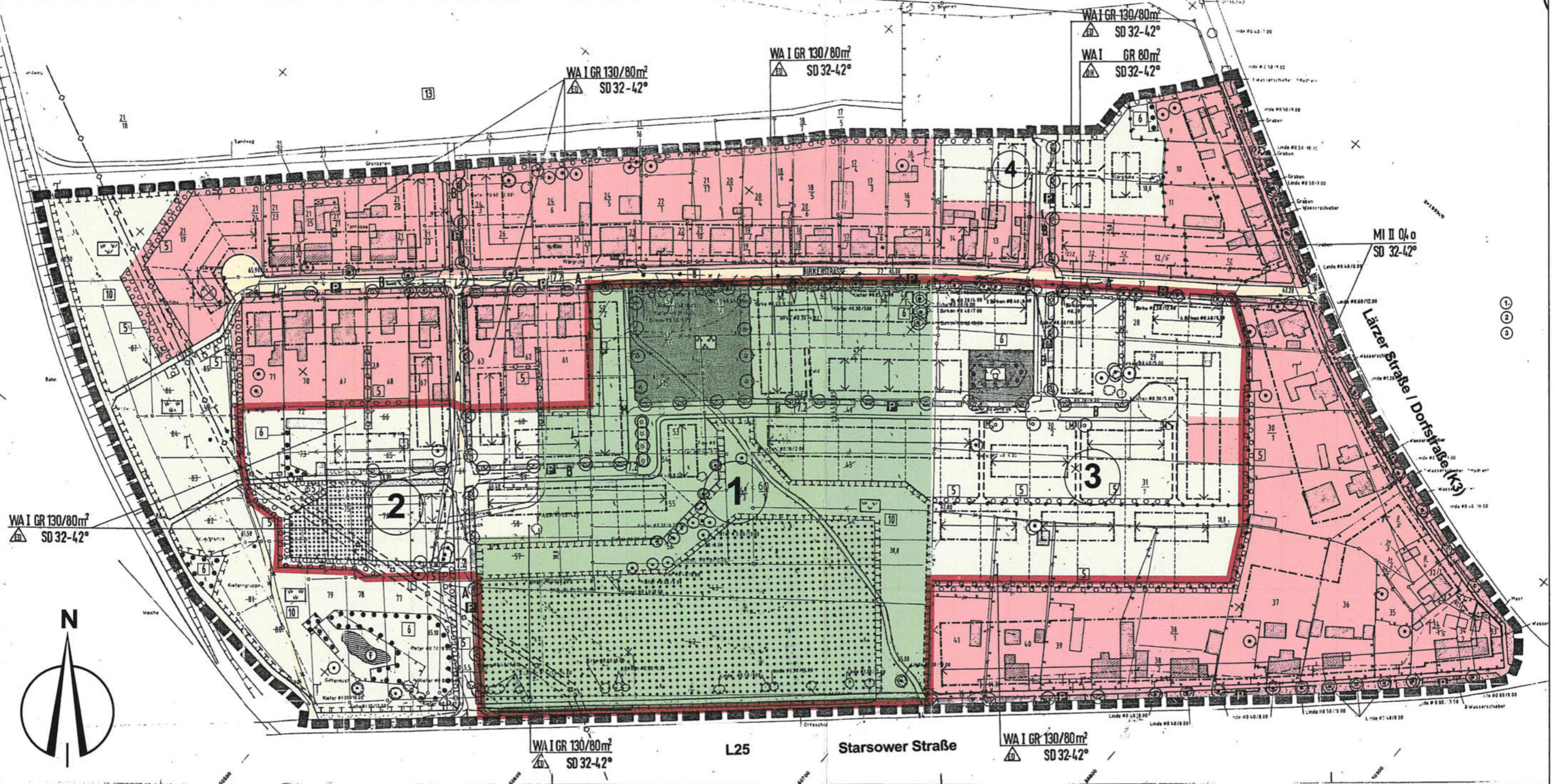
**L**  
Landschaftsschutzgebiet  
Müritz-See-Park

LSG-Kleinsenplatte Neustrelitz

Mühlendamm

# Stadt Mirow - Konzept zum weiteren Umgang mit Wohnbaufläche, Bebauungsplan Nr. 8/91 "Birkenstraße"

## Übersichtsplan Flächennutzung / Handlungsempfehlungen



### Ausgangsbedingungen / Flächennutzung 2015

- vorhandene bebaute Flächen (WA-Gebiete)
- noch nicht bebaute Flächen (geplante WA-Gebiete und anderweitige Nutzungen)
- Wiederaufforstungsflächen nach Beseitigung vorhandener Bestockung (Stadtwald Mirow)
- vorhandene verkehrliche Erschließung (Birkenstraße, sonstige Wege / unbefestigte Flächen)






### Handlungsempfehlungen

- Überplanung und Anpassung des Bebauungsplanes
- ① Ausweisung der Wiederaufforstungsfläche
- ② Aufhebung der Baurechte westlich der Aufforstung
- ③ Änderung der Festsetzungen östlich der Aufforstung mit der Maßgabe "Reduzierung des Bauvolumens"
- ④ Aufhebung bzw. Änderung der Festsetzungen


# Stadt Mirow - Konzept zum weiteren Umgang mit Wohnbaufläche, Bebauungsplan Nr. 9/92 "Am Kanal"

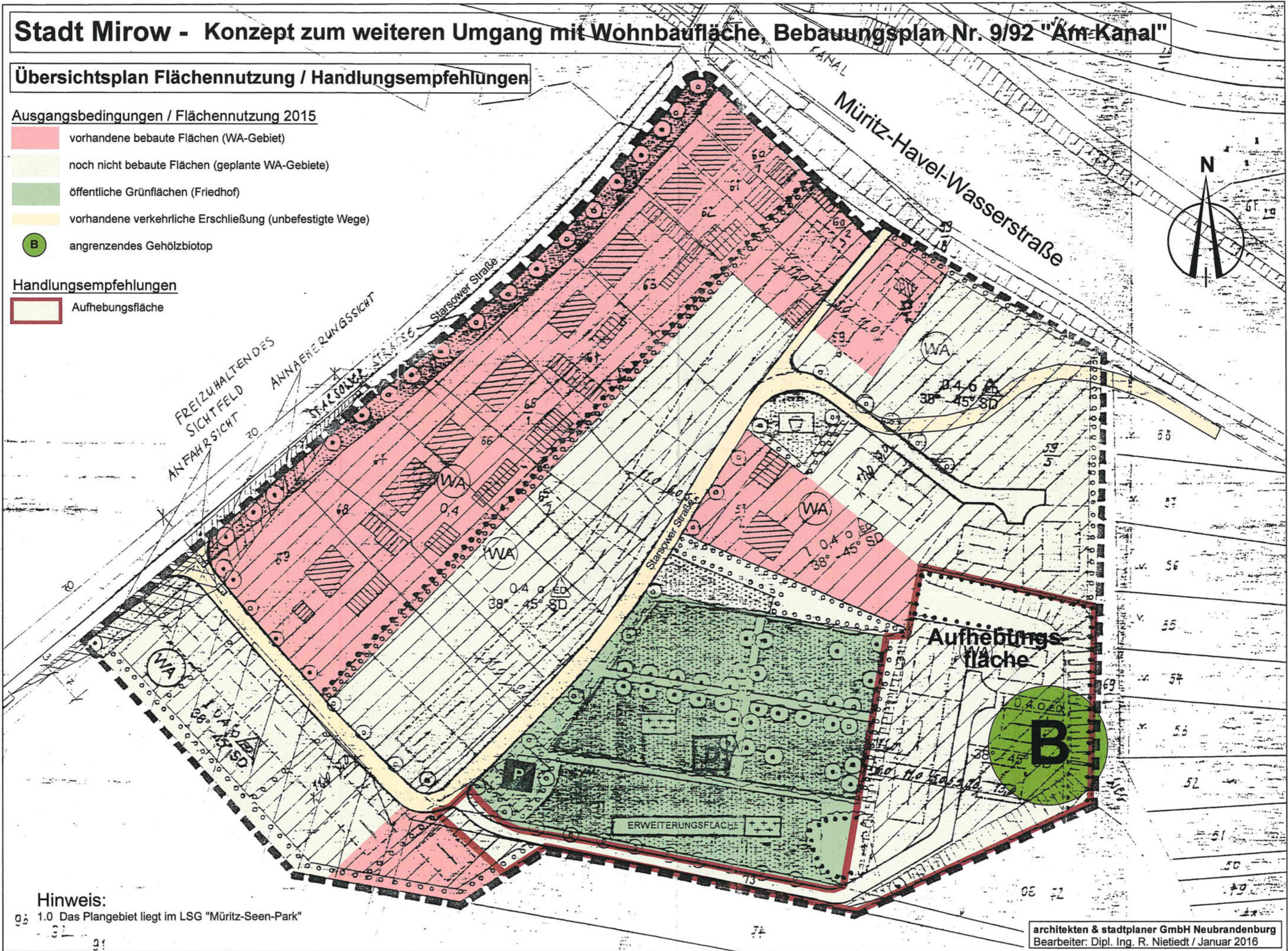
## Übersichtsplan Flächennutzung / Handlungsempfehlungen

### Ausgangsbedingungen / Flächennutzung 2015

-  vorhandene bebaute Flächen (WA-Gebiet)
-  noch nicht bebaute Flächen (geplante WA-Gebiete)
-  öffentliche Grünflächen (Friedhof)
-  vorhandene verkehrliche Erschließung (unbefestigte Wege)
-  angrenzendes Gehölzbiotop

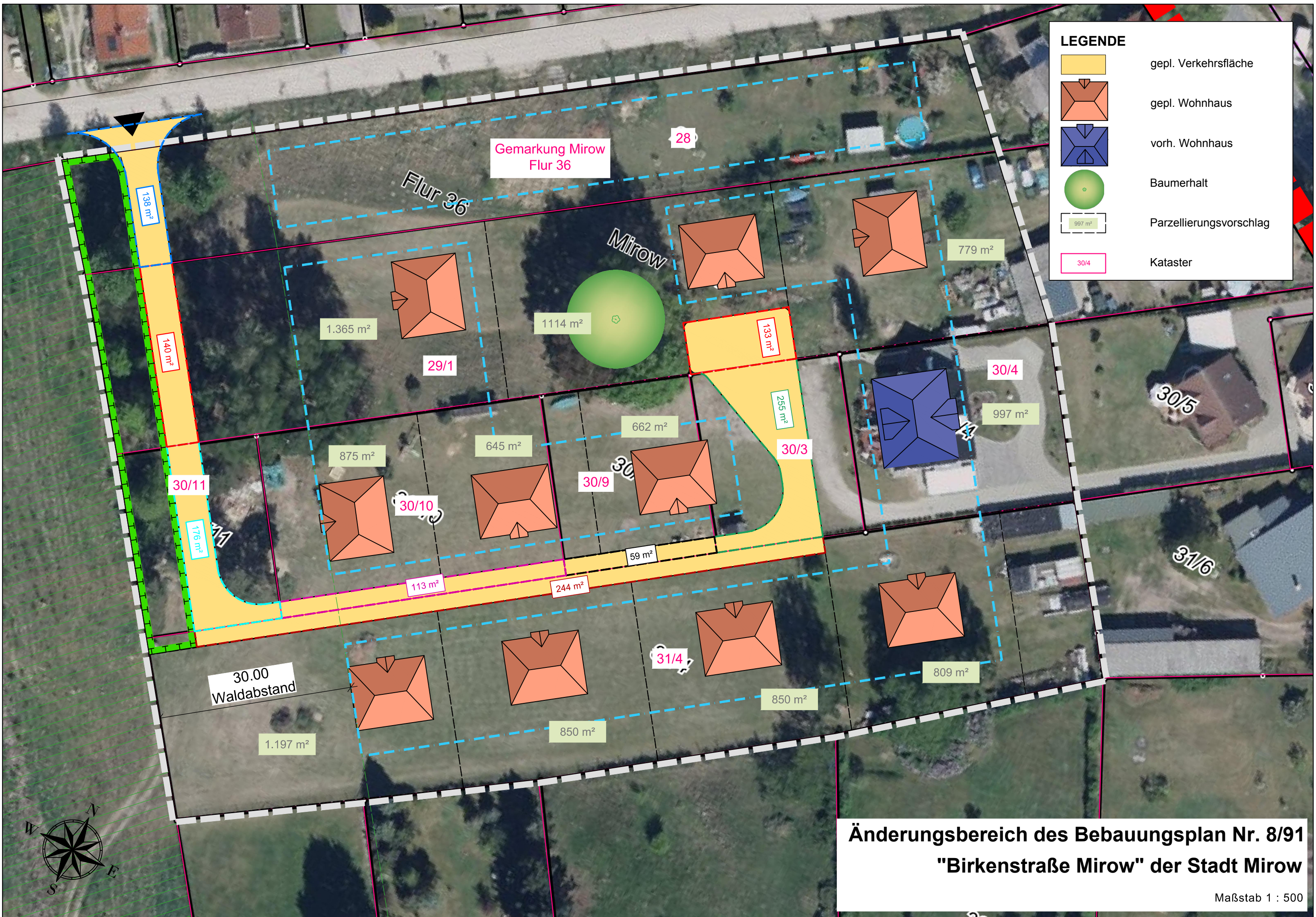
### Handlungsempfehlungen

-  Aufhebungsfläche



### Hinweis:

g 1.0 Das Plangebiet liegt im LSG "Müritz-Seen-Park"



**LEGENDE**

- gepl. Verkehrsfläche
- gepl. Wohnhaus
- vorh. Wohnhaus
- Baumerhalt
- Parzellierungsvorschlag
- Kataster

Gemarkung Mirow  
Flur 36

Flur 36

Mirow

30.00  
Waldabstand

**Änderungsbereich des Bebauungsplan Nr. 8/91  
"Birkenstraße Mirow" der Stadt Mirow**

Maßstab 1 : 500



138 m<sup>2</sup>

140 m<sup>2</sup>

30/11

176 m<sup>2</sup>

1.365 m<sup>2</sup>

29/1

1114 m<sup>2</sup>

875 m<sup>2</sup>

30/10

645 m<sup>2</sup>

30/9

662 m<sup>2</sup>

30/3

255 m<sup>2</sup>

779 m<sup>2</sup>

997 m<sup>2</sup>

30/4

30/5

31/6

59 m<sup>2</sup>

113 m<sup>2</sup>

244 m<sup>2</sup>

31/4

809 m<sup>2</sup>

850 m<sup>2</sup>

1.197 m<sup>2</sup>

850 m<sup>2</sup>

28