

Stadt Mirow

Staatlich anerkannter Erholungsort

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage Mi 024/22

Anlagen: 3
Einreicher: Christian Kubanke
Fachbereich: Sachgebiet Bauen und
Objektverwaltung
Status: öffentlich

Eingereicht am: 15.03.2022
Seiten: 1

Beschlusstitel:

Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16/97 "Gartenstraße" der Stadt Mirow
- Abwägungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung Mirow billigt das Abwägungsergebnis und die daraus resultierenden Änderungen im Entwurf.

Finanzierungsvorschlag:

| <i>Kostenstelle/Kostenträger Sachkonto</i> | <i>Haushaltsjahr</i> | <i>Soll</i> | <i>Ist</i> |
|--|----------------------|-------------|------------|
| | | | |
| <i>Bemerkungen:</i> | | | |

Begründung:

Mit Beschluss vom 14.12.2022 hat die Stadtvertretung der Stadt Mirow den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt.

Die während der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft.
Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgt gemäß Anlage.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16/97 der Stadt Mirow „Gartenstraße“ bestehend aus Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung wird beschlossen.

| | Beratungsfolge | Sitzungsdatum | Ö/N | Vertreter | | Abstimmungsergebnis | | | | Zuständigkeit |
|---|---|---------------|-----|-----------|------|---------------------|------|-------|-------|---------------|
| | | | | gew. | anw. | ja | nein | enth. | ausg. | |
| 1 | Ausschuss für Bau, Planung, Wirtschaft und Landwirtschaft | 26.04.2022 | Ö | | | | | | | Vorberatung |
| 2 | Haupt- und Finanzausschuss | 10.05.2022 | N | | | | | | | Anhörung |
| 3 | Stadtvertretung Mirow | 24.05.2022 | Ö | | | | | | | Entscheidung |

Verfahrensvermerk: Mitwirkungsverbot aufgrund des § 24 KV MV

Henry Tesch

Bürgermeister

Siegel

Satzung der Stadt Mirow über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16/97 "Gartenstraße"

Satzung der Stadt Mirow über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16/97 „Gartenstraße“

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom der Bebauungsplan Nr. 16/97 „Gartenstraße“, wirksam seit dem 03.02.2002 im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16/97 „Gartenstraße“ Flurstücke 40 (teilweise), 41 (teilweise), 42/1 (teilweise), 42/2, 43/1, 43/2, 44/1 (teilweise) und 44/2 der Flur 8 in der Gemarkung Mirow wie folgt geändert:

| A Zeichnerische Festsetzungen |
|---|
| Die zeichnerischen Festsetzungen für den Geltungsbereich der 2. Änderung werden vollständig gestrichen und durch zeichnerische Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans ersetzt. |
| B Textliche Festsetzungen |
| Die textliche Festsetzung 1.5 wird gestrichen. |
| Die textliche Festsetzung 1.1.2.2 und 1.1.2.3 und werden wie folgt geändert: 1.1.2.2 Geschossflächenzahl/GFZ (§ 16 Abs. 2 BauNVO) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine GFZ von 0,8 zulässig. Im Mischgebiet (MI) entlang der Gartenstraße ist eine GFZ von 1,2 festgesetzt; im Inneren des Quartiers beträgt die GFZ 0,6. 1.1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 BauNVO) Im Geltungsbereich der 2. Änderung wurden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. |

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16/97 „Gartenstraße“ der Stadt Mirow (Ursprungsbebauungsplan) 1.1.1, 1.1.2.1, 1.2.1, 1.2.3, 1.2.4 und 2 werden von der 2. Änderung nicht berührt und gelten unverändert fort.

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 - Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Art der baulichen Nutzung

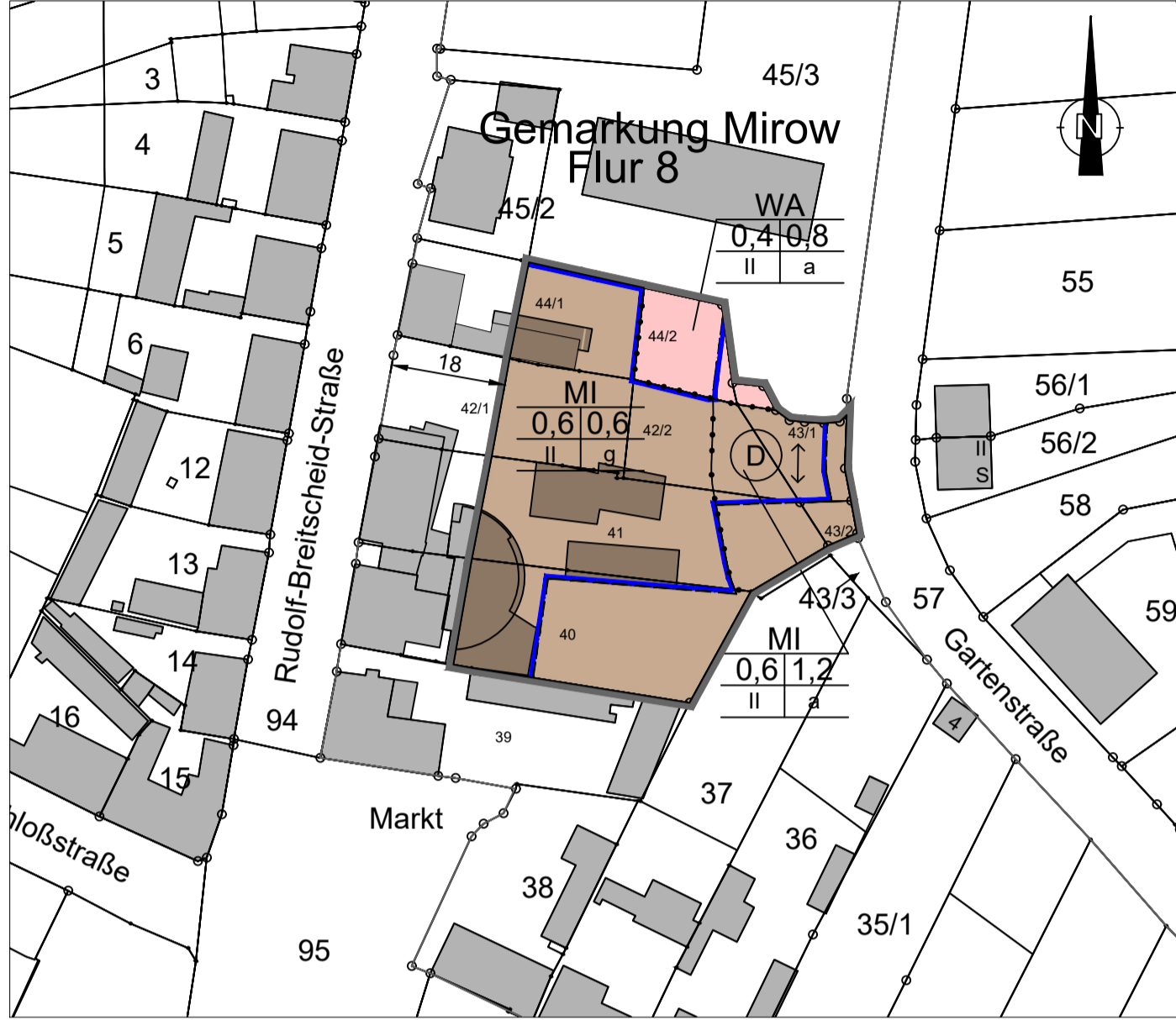
Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO)
Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind zulässig. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO)
Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind zulässig, nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO. Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung
 - 1.1.2.1 Grundflächenzahl/GRZ (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine GRZ von 0,4 zulässig. Im Mischgebiet ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt.
 - Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 1.2.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

im WA Die Bauweise weicht von der offenen Bauweise insofern ab, als die max. zulässige Gebäudelänge von 50,0 m auf max. 18,0 m verkürzt wird.

im MI Entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße und am Markt wird geschlossene Bauweise festgesetzt. An der Gartenstraße weicht die Bauweise von der offenen Bauweise insofern ab, als die max. zulässige Gebäudelänge von 50,0 m auf max. 18,0 m verkürzt wird.
 - 1.2.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind eingeschossige Neben-Anlagen i. S. des § 14 BauNVO und sonstige bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, zulässig.
Zu den sonstigen zulässigen baulichen Anlagen gehören Garagen, Carports, Terrassen, Pergolen, Einfriedungen und Stützmauern.
 - 1.2.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Stellung der Hauptgebäude wird durch die Firstrichtung festgesetzt. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sind nicht Bestandteil der Festsetzung.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 LBauO M-V)
Gebäude sind mindestens mit feuerhemmenden Umfassungswänden und harter Bedachung auszuführen. Davon ausgeschlossen sind Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO.

Planzeichnung (Teil A) M 1 : 1.000



Kartengrundlage: ALKIS Daten vom 23.11.2020

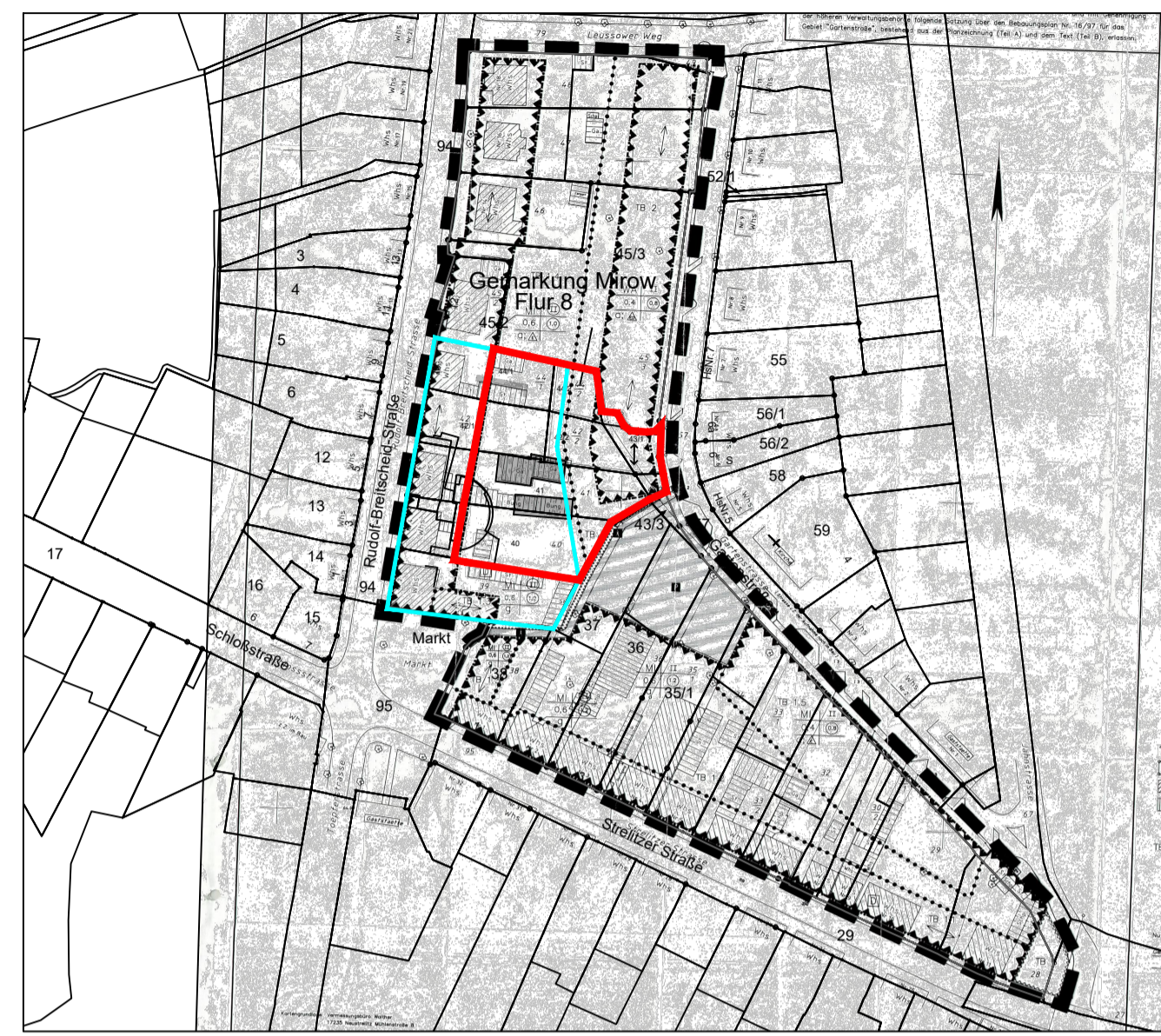
ZEICHENERKLÄRUNG

| Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage |
|-------------------------------------|--|---|
| I. Festsetzungen | | |
| 1. Art der baulichen Nutzung | | |
| WA | Allgemeines Wohngebiet i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.1.1 | § 4 BauNVO |
| MI | Mischgebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.1.1 | § 6 BauNVO |
| 2. Maß der baulichen Nutzung | | |
| 1,2 | Geschossflächenzahl als Höchstmaß | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO |
| 0,6 | Grundflächenzahl | § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO |
| II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO |
| 3. Bauweise, Baugrenzen | | |
| g | geschlossene Bauweise | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 Abs. 3 BauNVO |
| a | abweichende Bauweise i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.2.1 | § 22 Abs. 4 BauNVO |
| — | Baugrenze | § 23 Abs. 3 BauNVO |
| 4. Sonstige Planzeichen | | |
| □ | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der § 9 Abs. 7 BauGB 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16/97 | |
| → | Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes | § 16 Abs. 5 BauNVO |
| ↔ | Firstrichtung | § 9 Abs. 4 BauGB § 86 Abs. 1 LBauO M-V |

II. Nachrichtliche Übernahmen

| | | |
|---|---|--|
| ⊙ | Bodendenkmal | |
| □ | Nutzungsschablone GEBIET GRZ/GFZ Geschosse/Bauweise | |

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, die am 14. Juni 2021 geändert worden ist.
Es gilt die PlanzV vom 18.12.1990, die zuletzt am 14.06.2021 geändert worden ist.



Lage des Änderungsbereichs (Umring cyan 1. Änderung, Umring rot 2. Änderung)

Nachrichtliche Übernahme

- Denkmalschutz
Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16/97 befindet sich im Bereich eines Bodendenkmals.
Bei jeglichen Erdarbeiten können jederzeit zufällig archaische Funde und Fundstellen (Bodendenkmale) neu entdeckt werden.
Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige, ungewöhnliche Bodenverfärbungen oder Veränderungen oder Einlagerungen in der Bodenstruktur entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für die fachgerechte Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Die Frist kann jedoch im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung der Stadt Mirow hat in ihrer Sitzung am 23.06.2020 den Beschluss zur Aufstellung des 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16/97 „Gartenstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 30.01.2021 im „Kleinsaatlotse“ Nr. 01/2021.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 22.12.2020 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte zur Anzeige gebracht. Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 11.01.2021 vor.
- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 abgesehen.
- Die Stadtvertretung der Stadt Mirow hat in ihrer Sitzung am 31.08.2021 den Entwurf des 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16/97 „Gartenstraße“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.09.2021.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.10.2021 bis zum 05.11.2021 öffentlich im Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 25.09.2021 im „Kleinsaatlotse“ Nr. 09/2021 ortsüblich bekanntgemacht. Zusätzlich waren der Inhalt der Bekanntmachungen und die auslegenden Unterlagen unter der Adresse www.amt-mecklenburgische-kleinsaatplatte.de eingestellt.
- Die Stadtvertretung der Stadt Mirow hat in ihrer Sitzung am 14.12.2021 den geänderten Entwurf des 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16/97 „Gartenstraße“ mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.

8. Die erneute Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 17.12.2021.

9. Der Entwurf des Bebauungsplans (Stand 11/2021), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.12.2021 bis zum 28.01.2022 erneut öffentlich im Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 18.12.2021 im „Kleinsaatlotse“ Nr. 12/2021 ortsüblich bekanntgemacht. Zusätzlich waren der Inhalt der Bekanntmachungen und die auslegenden Unterlagen unter der Adresse www.amt-mecklenburgische-kleinsaatplatte.de eingestellt.

10. Die Stadtvertretung der Stadt Mirow hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

11. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16/97 „Gartenstraße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung der Stadt Mirow als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Mirow, den
 Siegel Bürgermeister

12. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen 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.

Mirow, den
 Siegel Bürgermeister

13. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16/97 „Gartenstraße“ als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Mirow, den
 Siegel Bürgermeister

14. Der Beschluss der Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16/97 „Gartenstraße“ und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im „Kleinsaatlotse“ Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Mirow, den
 Siegel Bürgermeister

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16/97 "Gartenstraße" der Stadt Mirow
 Stand: Entwurf Februar 2022

Planverfasser: Gudrun Trautmann

Stadt Mirow

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16/97 „Gartenstraße“

Begründung



Abbildung 1: eigenes Foto

Stand:

Februar 2022

Auftraggeber:

Stadt Mirow
Der Bürgermeister
über Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte
Rudolf-Breitscheid-Straße 24
17252 Mirow

im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 5824051
E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.de

INHALT

| | | |
|-------|--|----|
| 1. | Rechtsgrundlage..... | 4 |
| 2. | Einführung | 4 |
| 2.1 | Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes..... | 4 |
| 2.2 | Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung | 5 |
| 2.3 | Planverfahren | 5 |
| 3. | Ausgangssituation..... | 7 |
| 3.1 | Städtebauliche Einbindung | 7 |
| 3.2 | Bebauung und Nutzung | 7 |
| 3.3 | Erschließung..... | 7 |
| 3.4 | Natur und Umwelt..... | 7 |
| 3.5 | Eigentumsverhältnisse..... | 8 |
| 4. | Planungsbindungen | 8 |
| 4.1 | Planungsrechtliche Ausgangssituation..... | 8 |
| 4.2 | Landes- und Regionalplanung | 8 |
| 4.2.1 | Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016..... | 8 |
| 4.2.2 | Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte 2011 | 8 |
| 4.3 | Flächennutzungsplan..... | 10 |
| 5. | Planungskonzept | 10 |
| 5.1 | Ziele und Zwecke der Planung..... | 10 |
| 5.2 | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 10 |
| 6. | Planinhalt | 10 |
| 6.1 | Nutzung der Baugrundstücke..... | 10 |
| 6.1.1 | Art der baulichen Nutzung | 10 |
| 6.1.2 | Maß der baulichen Nutzung..... | 11 |
| 6.1.3 | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen..... | 11 |
| 6.2 | Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen | 11 |
| 6.3 | Örtliche Bauvorschriften..... | 12 |
| 6.4 | Nachrichtliche Übernahmen..... | 12 |
| 6.4.2 | Bodendenkmal..... | 12 |
| 6.5 | Hinweise | 12 |
| 6.5.1 | Untere Wasserbehörde..... | 12 |
| 6.5.2 | Untere Bodenschutz-/Abfallbehörde | 13 |
| 6.5.3 | Untere Verkehrsbehörde..... | 13 |

| | |
|----------|--|
| Anlage 1 | Bebauungsplan Nr. 16/97 „Gartenstraße“ |
| Anlage 2 | 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16/97 Gartenstraße |

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

2. Einführung

2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Planbereich des Bebauungsplans Nr. 16/97 „Gartenstraße“ befindet sich zwischen Strelitzer Straße (B198), Rudolf-Breitscheid-Straße (L25), Leussower Weg und Gartenstraße am Markt im unmittelbaren Ortskern von Mirow. Der Änderungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16/97 „Gartenstraße“ hat eine Größe von 0,3 ha. Der Planbereich liegt nördlich des Marktplatzes, östliche der Rudolf-Breitscheid-Straße und westlich der Gartenstraße. Er umfasst die Flurstücke 40 (teilweise), 41 (teilweise), 42/1 (teilweise), 42/2, 43/1, 43/2, 44/1 (teilweise) und 44/2 der Flur 8 in der Gemarkung Mirow.

Er wird wie folgt umgrenzt:

| | |
|------------|--|
| Im Norden: | durch ein Wohnhaus (Flurstück 45/3), |
| im Osten: | durch die Gartenstraße, das Wohngrundstück Rudolf-Breitscheid-Straße 12 und einen Garten (Flurstücke 37, 43/3, 45/3 und 57), |
| im Süden: | durch das Wohn- und Geschäftshaus Rudolf-Breitscheid-Straße 2 (Flurstück 39) und |
| im Westen: | durch die Wohn- und Geschäftshäuser Rudolf-Breitscheid-Straße 4, 6 und 10 (Flurstücke 40, 41, 42/2 und 44/1). |

Die Grenze des Änderungsbereichs stimmt im Westen teilweise mit der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 16/97 überein. Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird im Westen teilweise durch die 2. Änderung überplant.

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 16/97 „Gartenstraße“ ist mit Ablauf des 03.02.2002 wirksam geworden. Er weist allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung aus.

Bereits mit der 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16/97 „Gartenstraße“ wurden die Voraussetzungen geschaffen, dass das Mirower Gesundheitshaus in der heutigen Form entstehen konnte. Seit seiner Gründung zeichnet sich durchgängig eine positive Entwicklung ab. Mittlerweile sind die räumlichen Möglichkeiten des Gesundheitshauses so gut wie ausgeschöpft. Da sich jedoch weitere Ärzte und Therapieeinrichtungen z. B. Ergotherapie ansiedeln möchten, ist eine Erweiterung des Gesundheitshauses von Nöten. Dies soll planungsrechtlich mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16/97 „Gartenstraße“ gesichert werden.

Die Stadt Mirow schließt mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten ab.

2.3 Planverfahren

Das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 16/97 „Gartenstraße“ erfolgte im umfänglichen Verfahren. Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16/97 „Gartenstraße“ erfolgte im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16/97 „Gartenstraße“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Der Änderungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16/97 „Gartenstraße“ hat eine Größe von 0,3 ha.

Im allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet sind keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE 2743-304 Kleinseenlandschaft zwischen Mirow und Wustrow, Arten: Bauchige Windelschnecke, Europäische Sumpfschildkröte, Fischotter, Schmale Windelschnecke, Sumpf-Glanzkräuter) ist vom Standort ca. 3 km entfernt. Der Abstand zum nächstgelegenen EU- Vogelschutzgebiet (DE 2741-401 „Buchholzer-Krümmeler Heide“; Arten: Bekassine, Blässgans, Blässhuhn, Bruchwasserläufer, Eisvogel, Fischadler, Flusseeeschwalbe, Gänsesäger, Gartenrotschwanz, Grauanmer, Graugans, Grauschnäpper, Haubentaucher, Heidelerche, Höckerschwan, Kiebitz, Knäkente, Kormoran, Kornweihe, Kranich, Krickente, Löffelente, Mittelspecht, Neuntöter, Ortolan, Raubseeschwalbe, Raubwürger, Reiherente, Rohrdommel, Rohrweihe, Rotmilan, Saatgans, Schellente, Schnatterente, Schwarzmilan, Schwarzspecht, Seeadler, Silberreiher, Singschwan, Sperbergrasmücke, Spießente, Stockente, Tafelente, Trauerseeschwalbe, Trüpfelsumpfhuhn, Turmfalke, Turteltaube, Wachtel, Wachtelkönig, Waldschnepfe, Weißstorch, Wendehals, Wespenbusard, Wiesenweihe, Zwergmöwe, Zwergsäger) beträgt über 5,2 km. Die FFH- und SPA-Gebiete sind vom Plangeltungsbereich durch abriegelnde Siedlungselemente getrennt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes bestehen aus diesem Grunde nicht.

Der Gemeinde sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird deutlich herausgestellt:

„Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.“

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 23.06.2020 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16/97 „Gartenstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 30.01.2021 im Kleinseenlotse Nr. 01/2021.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 22.12.2020 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurden der Stadt Mirow durch Schreiben vom 11.01.2021 und 04.10.2021 mitgeteilt.

Auslegungsbeschluss

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde am 31.08.2021 von der Stadtvertretung als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 06.09.2021 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 12.11.2021 gingen 10 Behördenstellungen ein; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde vom 05.10.2021 bis 05.11.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Kleinseenlotse Nr.09/2021 am 25.09.2021 bekannt gemacht. Zusätzlich waren der Inhalt der Bekanntmachungen und die auszulegenden Unterlagen unter der Adresse www.amt-mecklenburgische-kleinseenplatte.de eingestellt. Beim Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs und Änderung des Plangeltungsbereichs

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. In der Folge wurden textliche Festsetzungen ergänzt und der Plangeltungsbereich im Westen und Süden verkleinert. Der geänderte Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16/97 wurde von der Stadtvertretung am 14.12.2021 gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 11/2021 wurde vom 28.12.2021 bis zum 18.12.2021 erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im „Kleinseenlotsen“ Nr. 12/2021 am 18.12.2021 bekannt gemacht. Bis zum 25.02.2022 gingen keine Stellungnahmen von Bürgern ein.

Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabebereich durch die Änderung des Entwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplans berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 17.12.2021 zur geänderten Planung aufgefordert. Bis zum 25.02.2021 äußerte sich ein Träger. Die Stellungnahme wurde in die weiter Abwägung einbezogen.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Stellungnahme der Behörde wurde von der Stadtvertretung am in öffentlicher Sitzung behandelt. In der gleichen Sitzung wurde die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16/97 „Gartenstraße“ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

3. Ausgangssituation

3.1 Städtebauliche Einbindung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16/97 „Gartenstraße“ befindet sich im Stadtkern von Mirow am Marktplatz westlich der Rudolf-Breitscheid-Straße und östlich der Gartenstraße.

3.2 Bebauung und Nutzung

Im Planbereich ist größtenteils bebaut.

Direkt am Markt (Rudolf-Breitscheid-Straße 2) steht ein zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus, welches die Sonnenapotheke beherbergt. Ein Nebengebäude des Grundstücks ist ein Baudenkmal. Dann folgt das Gesundheitshaus, welches straßenseitig aus einem zweigeschossigen und einem dreigeschossigen Gebäudeteil besteht und hofseitig noch eingeschossige Anbauten hat. Der Gebäudekomplex dient einer möglichst umfassenden medizinischen Versorgung. Die Basis bilden allgemeinmedizinische Praxen. Regelmäßig kommen Fachärzte und Spezialisten in Gesundheitshaus (Kardiologe, Orthopäde, Schmerztherapie und psychologische Sprechstunde). Es gibt eine Praxis für Physiotherapie; die Apotheke steht gerade leer. Im Haus gibt es auch ein kleines Hotel mit 6 behindertengerechten Appartements mit Wellness- und Fitnessbereich und das Bistro. Im östlichen Teil der Grundstücke stehen Nebengebäude.

Das nördlichste Grundstück im Plangeltungsbereich ist mit einem zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus in der Rudolf-Breitscheid-Straße bebaut. Hierin befindet sich ein Buchladen und Geschenkkiosk. Außerdem gibt es Ferienappartements auf dem Grundstück. Im Norden schließt eine Wohnbebauung an den Planbereich an.

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird von der Rudolf-Breitscheid-Straße, der Landesstraße L25, erschlossen. Der nördliche Teil der Fläche des Gesundheitshauses wird zusätzlich von der Gartenstraße, einer örtlichen Straße, erschlossen. Dieser Teil des Grundstückes dient zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs des Gesundheitshauses.

Die technische Erschließung (Wasserver- und Abwasserentsorgung, Strom und Telefon) ist in der Rudolf-Breitscheid-Straße und in der Gartenstraße vorhanden.

3.4 Natur und Umwelt

Es gibt keine Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts im Plangeltungsbereich. Es gibt nur wenige unversiegelte Bereiche, die als Freiflächen genutzt werden.

Ein Nebengebäude auf dem Grundstück Rudolf-Breitscheid-Straße 2 ist ein Baudenkmal und grenzt unmittelbar an den Plangeltungsbereich der 2. Änderung an. Der gesamte Planbereich gehört zu einem Bodendenkmal.
Der Plangeltungsbereich liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke des Plangeltungsbereichs befinden sich in Privateigentum.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich der 2. Änderung liegt innerhalb des wirksamen Bebauungsplans Nr. 16/97 „Gartenstraße“, der am 02.02.2002 Rechtskraft erlangte. Dieser Bebauungsplan unterlag bereits einer 1. Änderung, deren Geltungsbereich nun teilweise überplant wird. Eine Erweiterung des Gesundheitshauses im Hofbereich ist ohne Änderung der wirksamen Bebauungsplanung hier nicht mehr möglich.

4.2 Landes- und Regionalplanung

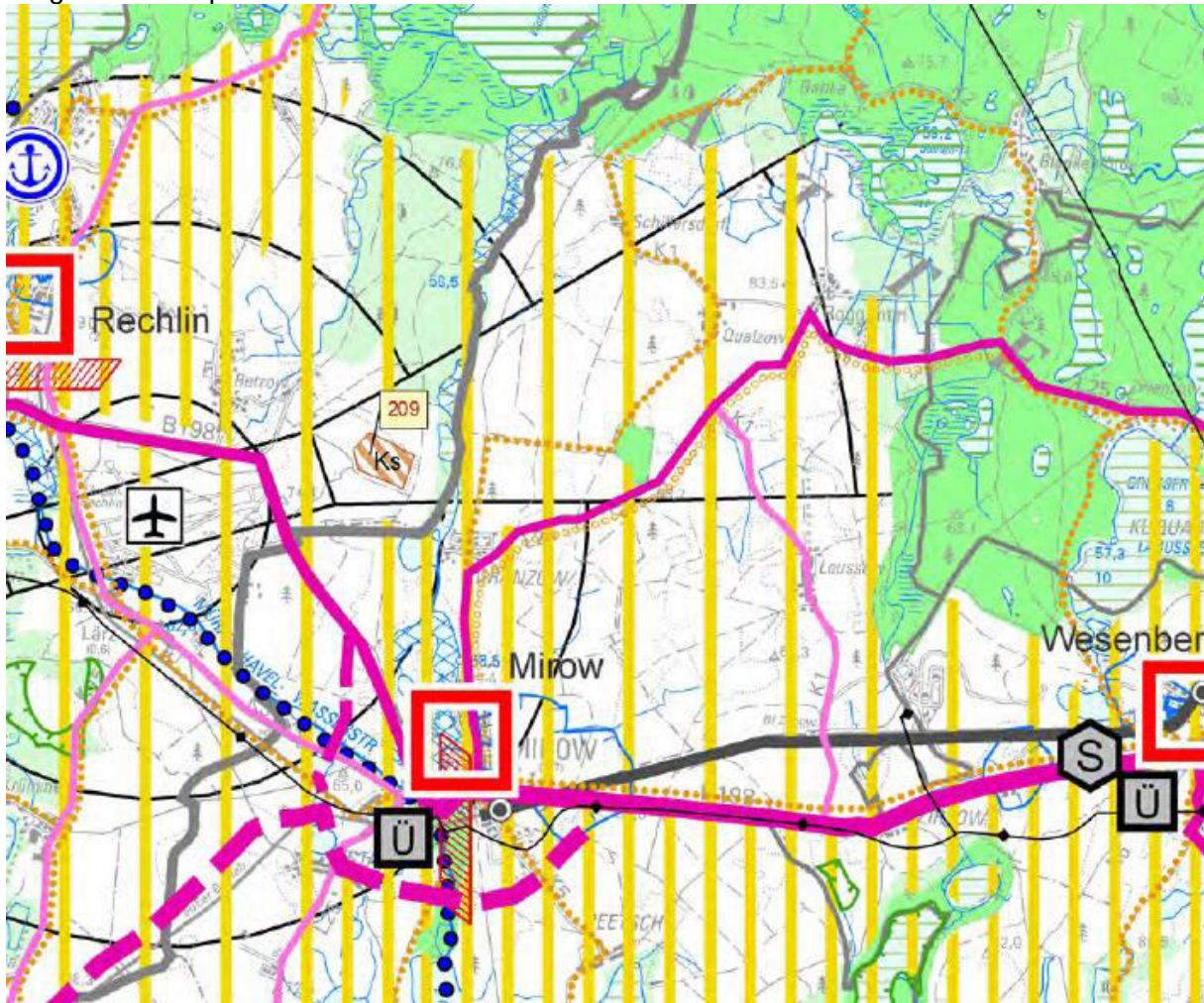
4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Der Stadt Mirow wurde keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Gemeinde liegt im ländlichen Raum. Die Gemeinde liegt insgesamt im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Teile von ihr in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Es besteht Anschluss an das großräumige und überregionale Straßennetz und Wasserstraßen. Im Gemeindegebiet gibt es Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege. Das Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung betrifft den Plangeltungsbereich nicht.
Im Programmsatz 4.1 (5) heißt es: „In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen.“

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte 2011

Die Stadt Mirow wurde als Grundzentrum eingeordnet. In der Gemeinde gibt es Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege. Teile der Gemeinde sind Tourismusschwerpunktraum andere Tourismusentwicklungsraum. In der Gemeinde gibt es Vorbehaltsgebiete Fischerei und Trinkwasser. Mirow ist über das großräumige, das überregionale, das regionale und das bedeutsame flächenerschließende Straßennetz erschlossen. Ergänzt wird die Erschließung der Gemeinde durch das regional bedeutsamen Radroutennetz und das regionale Schienennetz sowie wichtige Schifffahrtswege.

Abbildung 2: Kartenausschnitt aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte



Quelle: http://www.rpv-vorpommern.de/fileadmin/dateien/dokumente/pdf/RREP_MS_2011/RREP_MS_2011_Karte.pdf, Abruf am 08.06.2019

„Programmsatz 4.1(2) RREP MS zielt auf den Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung ab. Dieser besagt, dass der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist.

Die Planung entspricht den Programmsätzen 6.3.4(1): „Vorrangstandorte für Einrichtungen des Gesundheitswesens sind die Zentralen Orte.“, 6.3.4(4): „In allen Teilräumen der Planungsregion soll in zumutbarer Entfernung eine bedarfsorientierte und ausgewogene ambulante medizinische Versorgung sichergestellt werden. Dabei soll insbesondere den Anforderungen einer älter werdenden Bevölkerung Rechnung getragen werden. Zur Sicherstellung der medizinischen Grundversorgung in den Ländlichen Räumen soll auch auf die Umsetzung alternativer Angebotsformen hingewirkt werden.“, 6.3.4(5): „Einrichtungen der ambulanten hausärztlichen Versorgung sind mindestens in den Zentralen Orten vorzuhalten.“ und 4.1(4): „Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren.“

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 11.01.2021 wurde das Vorhaben raumordnerisch bewertet:

„Das Gesundheitshaus ist zentral gelegen in der Gartenstraße des Grundzentrums Mirow. Seit seiner Gründung ist eine durchgängig positive Entwicklung zu verzeichnen.“

Da sich weitere Ärzte und Therapieeinrichtungen ansiedeln wollen, ist eine bauliche Erweiterung des Gesundheitshauses erforderlich. Die gegenwärtigen räumlichen Möglichkeiten reichen dafür nicht aus.

Gemäß der ... aufgeführten Maßgaben übernimmt das Gesundheitshaus wichtige Funktionen der medizinischen Versorgung der Bevölkerung für den Nahbereich des Grundzentrums Mirow. Von daher wird dem Vorhaben zur Erweiterung aus raumordnerischer Sicht grundsätzlich zugestimmt. Die Entwicklung ist mit ihrer Lage im Zentrum Mirow städtebaulich sehr gut integriert und somit auch durch öffentlichen Personennahverkehr gut erreichbar. ...

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16/97 „Gartenstraße“ der Stadt Mirow entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.“

Das Schreiben vom 04.10.2021 bestätigt, dass die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16/97 den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mirow ist seit dem 21.03.2009 wirksam.

Im Flächennutzungsplan sind im Geltungsbereich 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16/97 „Gartenstraße“ Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet dargestellt. Das Gesundheitshaus ist als medizinische Einrichtung gekennzeichnet und der Plangeltungsbereich als Schutzgebiet für Trinkwasser dargestellt.

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16/97 „Gartenstraße“ soll die Erweiterung des Gesundheitshauses planungsrechtlich ermöglicht werden.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzung eines Mischgebietes und eines allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan entspricht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

6. Planinhalt

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der 2. Änderung sind in der wirksamen Satzung Mischgebiet nach § 6 BauNVO und allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die textliche Festsetzung Nr. 1.1.1 in der wirksamen Satzung bleibt unverändert, da diese beiden Baugebietsarten auch weiterhin festgesetzt sind, wenn auch flächenmäßig verändert.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der 2. Änderung sind in der wirksamen Satzung, die Grundflächenzahlen 0,4 und 0,6 festgesetzt.

Die textliche Festsetzung Nr. 1.1.2.1 bleibt unverändert, da weiterhin gilt für allgemeine Wohngebiete 0,4 und für Mischgebiete 0,6.

Im allgemeinen Wohngebiet gilt die Geschossflächenzahl 0,8 wie in der wirksamen Satzung. Im Mischgebiet unterscheidet sich die Geschossflächenzahl. Während an der Gartenstraße 1,2 festgesetzt wurde, darf im Innenbereich eine GFZ von 0,6 nicht überschritten werden.

Die textliche Festsetzung 1.1.2.2 wurde geändert.

Die Zahl der Vollgeschosse und in Abhängigkeit davon die Geschossflächenzahl werden im Rahmen der 2. Änderung teilweise neu festgesetzt. In der Gartenstraße und im Innenbereich kann die Bebauung zweigeschossig erfolgen. Die textliche Festsetzung 1.1.2.3 wurde geändert.

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich der 2. Änderung ist in der wirksamen Satzung geschlossene und abweichende Bauweise festgesetzt. In der Gartenstraße bleibt es bei der abweichenden Bauweise.

Die textliche Festsetzung Nr. 1.2.1 bleibt unverändert bestehen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde Baugrenze definiert.

Die textliche Festsetzung Nr. 1.2.2 und 1.2.3 bleiben unverändert bestehen.

6.2 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die textliche Festsetzung Nr. 1.5 in der wirksamen Satzung kann wegen des Bezugs auf die DIN nicht übernommen werden.

Unverändert gilt, dass die DIN 18005, Teil 1 einzuhalten ist. Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 sind folgende Orientierungswerte festgelegt:

Tabelle 1: Schalltechnische Orientierungswerte

| Gebiet | tags | nachts (Verkehr) | nachts (Gewerbe) |
|------------------------|----------|------------------|------------------|
| Allgemeine Wohngebiete | 55 dB(A) | 45 dB(A) | 40 dB(A) |
| Mischgebiete | 60 dB(A) | 50 dB(A) | 45 dB(A) |

Im GeoPortal.MV werden für die Messstelle 0095, auf dem entsprechenden Straßenabschnitt der Landesstraße L25 (Rudolf-Breitscheid-Straße), 2.038 Kfz-Verkehr /Tag und 65 Schwerverkehr/Tag angegeben. Für die Messstelle 0093, auf dem entsprechenden Straßenabschnitt der Bundesstraße B198 (Strelitzer Straße, Markt), 4.629 Kfz-Verkehr/Tag und 526 Schwerverkehr/Tag. Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt.

Dem Ursprungsbebauungsplan liegt eine Lärmimmissionsprognose zum Bebauungsplan von PLANIVER vom 20.01.2000 zugrunde. Aus der Unterlage geht nicht hervor, welche Verkehrsbelegung für die Bundesstraße (Strelitzer Straße, Markt) und die Landesstraße (Rudolf-Breitscheid-Straße) zugrunde gelegt wurden. Die 21 Jahre alte Prognose von Planiver hat für beide Straße praktisch die gleiche Lärmbelastung ermittelt. Dies kann heute nicht mehr zutreffen.

Für das Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte wurden nach EG-Umgebungslärmrichtlinie 2002/49/EG – Stufe II (2012) Lärmkarten nach § 47 c BImSchG (18.06.2012) erstellt.

Hiernach gehört die Rudolf-Breitscheid-Straße zum Ergänzungsnetz. Es wurden folgende Werte ermittelt:

Tabelle 2: Verkehrslärsituation gemäß Lärmkarten gemäß § 47c BImSchG

| Straße | tags | nachts |
|---------------------------|-------------|-------------|
| Rudolf-Breitscheid-Straße | 65-70 dB(A) | 55-60 dB(A) |
| Markt | 60-65 dB(A) | 60-65 dB(A) |
| Strelitzer Straße | >75 dB(A) | 65-70 dB(A) |

Das Straßenbauamt plant wegen der deutlichen Überschreitung der zulässigen Werte für Mischgebiete für Mirow den Bau einer Umgebungsstraße im Zuge der B198. Die Trasse ist planfestgestellt.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung liegt von der Grundstücksgrenze am Ostrand der Rudolf-Breitscheid-Straße 18 m entfernt. Durch die Entfernung und die Bebauung am Straßenrand ist der Innenbereich geschützt und bedarf keiner Immissionsschutzmaßnahmen. An der Gartenstraße wurde der Gebietstyp von Allgemeines Wohngebiet in Mischgebiet geändert. Außerdem wurden nach der alten Prognose von Planiver hier sogar die Werte von allgemeinen Wohngebieten eingehalten, so dass hier auf die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen verzichtet wird.

6.3 Örtliche Bauvorschriften

Die textlichen Festsetzung Nr. 1.2.4 und 2 in der wirksamen Satzung bleiben unverändert bestehen.

6.4 Nachrichtliche Übernahmen

6.4.2 Bodendenkmal

Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16/97 befindet sich im Bereich eines Bodendenkmals.

Bei jeglichen Erdarbeiten können jederzeit zufällig archäologische Funde und Fundstellen (Bodendenkmale neu entdeckt werden.

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige, ungewöhnliche Bodenverfärbungen oder Veränderungen oder Einlagerungen in der Bodenstruktur entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für die fachgerechte Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Die Frist kann jedoch im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

6.5 Hinweise

6.5.1 Untere Wasserbehörde

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 08.11.2021 hin:

„Das oben genannte Plangebiet ist an die öffentlich Regenentwässerung der Stadt Mirow anzuschließen. Sollte dies nicht möglich und eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Mulden, Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw. erforderlich sein, ist eine

wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung der Merkblätter M 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) zwingend vor Baubeginn zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.). Das Antragsformular ist auf der Internetseite des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erhältlich....

Da o. g. Plangebiet grenzt nach Erkenntnissen des Umweltamtes an ein Gebiet mit vermutlich artesischem Austritt von Grundwasser. Das Grundwasserliegt in diesem Fall stellenweise dicht unter der Erdoberfläche. Hier gilt Folgendes:

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte einen Monat vor Beginn der Arbeiten formlos anzuzeigen. Das Bauvorhaben darf Dritte nicht beeinträchtigen. Werden bei diesen Arbeiten Stoffe in das Grundwasser eingebracht, ist abweichend von § 8 Absatz 1 in Verbindung mit § 9 Absatz 1 Nummer 4 WHG anstelle der Anzeige eine Erlaubnis nur erforderlich, wenn sich das Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann. Die untere Wasserbehörde kann für bestimmte Gebiete die Tiefe nach Satz 1 näher bestimmen.“

6.5.2 Untere Bodenschutz-/Abfallbehörde

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 08.11.2021 hin:

„Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.

Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Die Vorschriften des BBodSchG mit der BBodSchV, sowie die Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall M 20 /LAGA) sind einzuhalten.

Gemäß § 4 Absatz 1 BBodSchG hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden.

Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.“

6.5.3 Untere Verkehrsbehörde

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 08.11.2021 hin, „dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein.

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

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

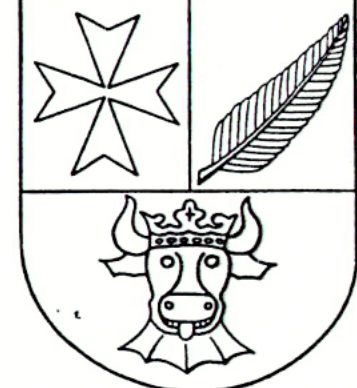
Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO beim Landkreis

*Mecklenburgische Seenplatte, Straßenverkehrsbehörde, Adolf-Pompe-Straße 12-15, 17109
Demmin, einzuholen.“*

Mirow,

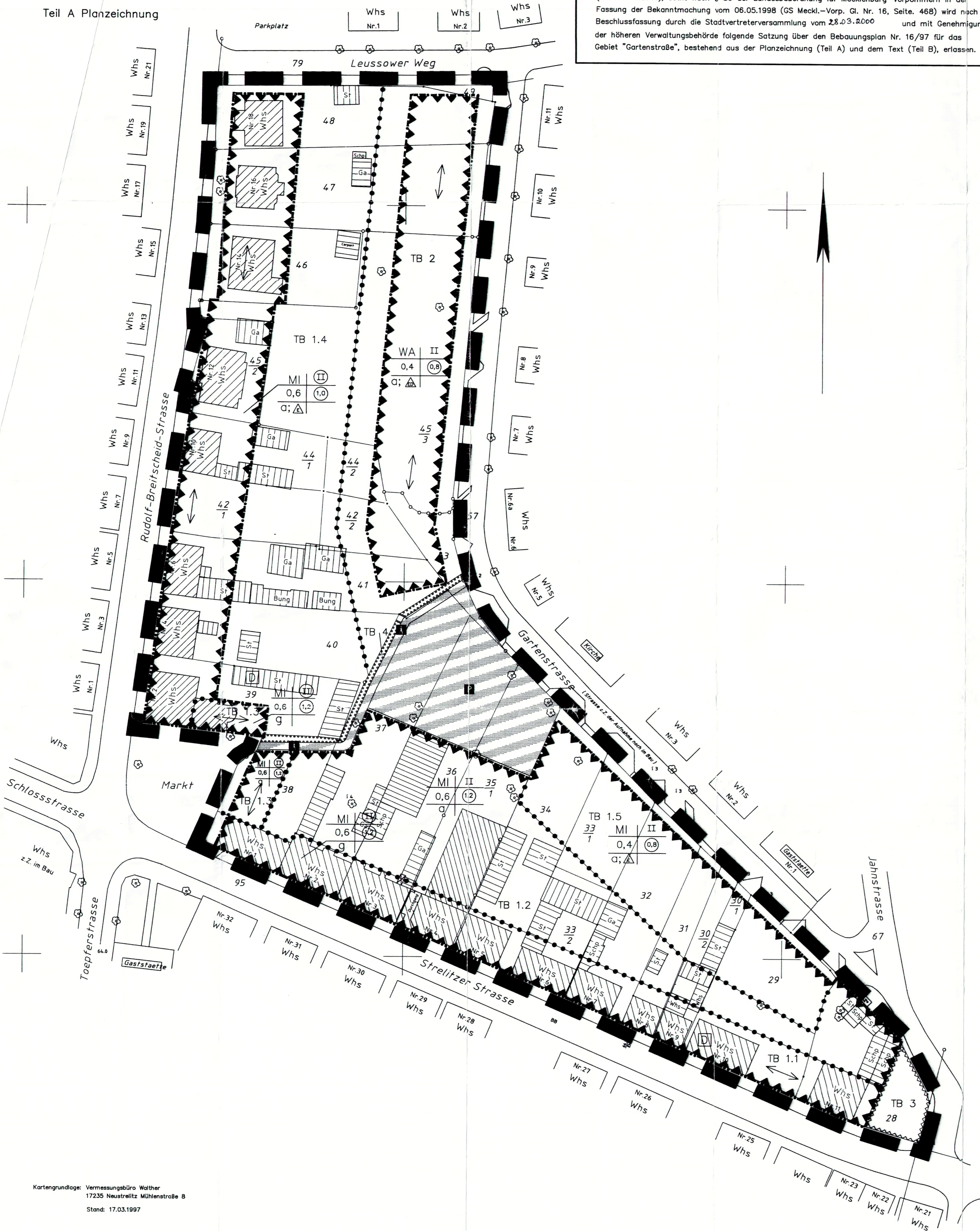
Der Bürgermeister

Siegel



Satzung der Stadt Mirow über den BEBAUUNGSPLAN NR. 16/97 "GARTENSTRASSE"

Teil A Planzeichnung



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), sowie nach § 86 der Landesbauordnung für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 16, Seite. 468) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung vom 23.03.2000 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16/97 für das Gebiet "Gartenstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997, Teil I, S. 137)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 53)
- Landesbauordnung M-V i. d. F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468; berichtigt S. 612) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande M-V (LNatG M-V) und zur Änderung anderer Rechtsvorschriften vom 21. Juli 1998 (GS M-V Gl. Nr. 791-5; GVBl. 1998 S. 647)
- Kommunalverfassung des Landes M-V (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVBl. M-V S. 29) zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land M-V (2. ÄndG KV M-V) vom 22. Januar 1998 (GVBl. M-V S. 78)

Planzeichen

- Festsetzungen
 - Art der baulichen Nutzung

| | | |
|----|------------------------|------------------------|
| WA | Allgemeines Wohngebiet | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| MI | Mischgebiet | § 6 BauNVO |
 - Maß der baulichen Nutzung

| | | |
|-------|--------------------------------------|------------------------|
| 0,6 | Grundflächenzahl | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| (1,0) | Geschossflächenzahl als Höchstmaß | |
| II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | |
| (II) | Zahl der Vollgeschosse als zwingend | |
 - Bauweisen, Bauformen

| | | |
|---|-----------------------|-------------------------|
| g | geschlossene Bauweise | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB |
| g | abweichende Bauweise | § 22 Abs. 1 u. 3 BauNVO |
| g | Baulinie | § 23 Abs. 1 u. 2 BauNVO |
| g | Baugrenze | § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO |
 - Verkehrerschließung

| | | |
|---|---|-------------------------------------|
| □ | Straßenverkehrsflächen | § 9 Abs. 1, Nr. 11 und Abs. 6 BauGB |
| □ | Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | |
| □ | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | |
| P | Öffentliche Parkfläche | |
| A | Fußgängerbereich | |
 - Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

| | | |
|---|---|--------------------------------------|
| □ | Umgränzung von Flächen zum Anpflanzen von Strüchern und sonstigen Bepflanzungen | § 9 Abs. 1, Nr. 25a und Abs. 6 BauGB |
|---|---|--------------------------------------|
 - Sonstige Planzeichen

| | | |
|---|---|-------------------------------------|
| □ | Umgränzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind | § 9 Abs. 1, Nr. 10 und Abs. 6 BauGB |
| □ | Umgränzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes | |
| □ | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | § 9 Abs. 7 BauGB |
| □ | Abgränzung unterschiedlicher Nutzungen und Festsetzungen | § 16 Abs. 5 BauNVO |
 - Nachrichtliche Übernahmen

| | | |
|---|--|--|
| D | Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen | |
|---|--|--|
 - Darstellung ohne Normcharakter

| | | |
|----|--|--|
| 97 | Flurstückengrenzung mit Flurnummer, Flur 8 der Gemarkung der Stadt Mirow | |
| □ | vorhandene Wohn- und Funktionsgebäude | |
| □ | vorhandene Nebenanlage | |
| □ | eingemessenes Großgrün | |

Nutzungsschablone

| Gebietsbezeichnung | Geschossigkeit |
|--------------------|----------------|
| GRZ | GFZ |
| Bauweise | |

Teil B Textliche Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)
 - Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
 - Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO)
Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind zulässig.
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Gartenbausträucher und Tankstellen, sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO)
Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind zulässig, nicht zulässig sind Gartenbausträucher und Tankstellen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO.
Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 16 (2) Bau NVO)
 - Grundflächenzahl / GRZ (§ 16 (2) Bau NVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine GRZ von 0,4 zulässig.
Im Mischgebiet (MI) ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Im TB 1.5 beträgt die GRZ 0,4.
 - Geschossflächenzahl / GFZ (§ 16 (2) Bau NVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine GFZ von 0,8 zulässig.
Im Mischgebiet (MI) ist eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Im TB 1.5 beträgt die GFZ 0,8; in den Teilbereichen 1.2 und 1.4 beträgt die GFZ 1,0.
 - Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Bau NVO)
In den Teilbereichen 1.1 und 1.3 werden zwei Vollgeschosse als zwingend festgesetzt. In den übrigen Teilbereichen werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.
 - Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)
 - Bauweise (§ 22 BauNVO)

im WA
Die Bauweise weicht von der offenen Bauweise insofern ab, als die max. zulässige Gebäudelänge von 50,0 m auf max. 18,0 m verkürzt wird.
Im TB 2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

im MI
Im TB 1.1 und 1.3 wird geschlossene Bauweise festgesetzt.
In den übrigen Teilbereichen weicht die Bauweise von der offenen Bauweise insofern ab, als die zulässige max. Gebäudelänge von 50,0 m auf max. 18,0 m verkürzt wird.
 - Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)
Abweichen von der Baulinie können Gliederungselemente der Fassaden wie Gesimse, Stürze, Einschnitte, Vor- und Rücksprünge bis zu einer Tiefe von maximal 0,50 m von der Baulinie abweichen.
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 (5) BauNVO)
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind eingeschossige Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und sonstige bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, zulässig.
Zu den sonstigen zulässigen baulichen Anlagen gehören Garagen, Carports, Terrassen, Pergolen, Einfriedungen und Stützmauern.
 - Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)
Die Stellung der Hauptgebäude wird durch die Firstrichtung festgesetzt.
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sind nicht Bestandteil der Festsetzung.
 - Von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)
Der TB 3 ist von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und Nutzung freizuhalten.
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)
Der Parkplatz an der Gartenstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche festgesetzt.
Der Fußweg vom Markt zu den Parktafelflächen an der Gartenstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung: Fußgängerbereich festgesetzt.
 - Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 (1) 24 BauGB)
Passive Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109
Für alle zum Zweck des Neubaus von Wohnhäusern überplanten Bauflächen bzw. des Aus- und Umbaus von Wohngebäuden im Geltungsbereich, sind passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.
Die jeweils erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile ist entsprechend den Vorschriften der DIN 4109 Tabellen 9 und 10 nachzuweisen. Die in ANLAGE 7 und 9 der Lärmimmissionsprognose der Fa. PLANIERER zu diesem Bebauungsplan ausgewiesenen erforderlichen resultierenden Schalldämmreißer R'w sind für die Planungen des Bauherren heranzuziehen.
Schlaf- und Kinderzimmer sollten auf der dem Schall abgewandten Seite angeordnet werden. In allen anderen Fällen sind für Schlaf- und Kinderzimmer entlang der B 198 bzw. L 33 künstliche Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die ebenfalls die zuvor genannten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile erfüllen müssen.
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)
Im TB 4 ist eine ca. 1,50 m breite Hecke anzupflanzen.
Ausnahmen im Bereich der Zu- und Abfahrten sind zulässig.

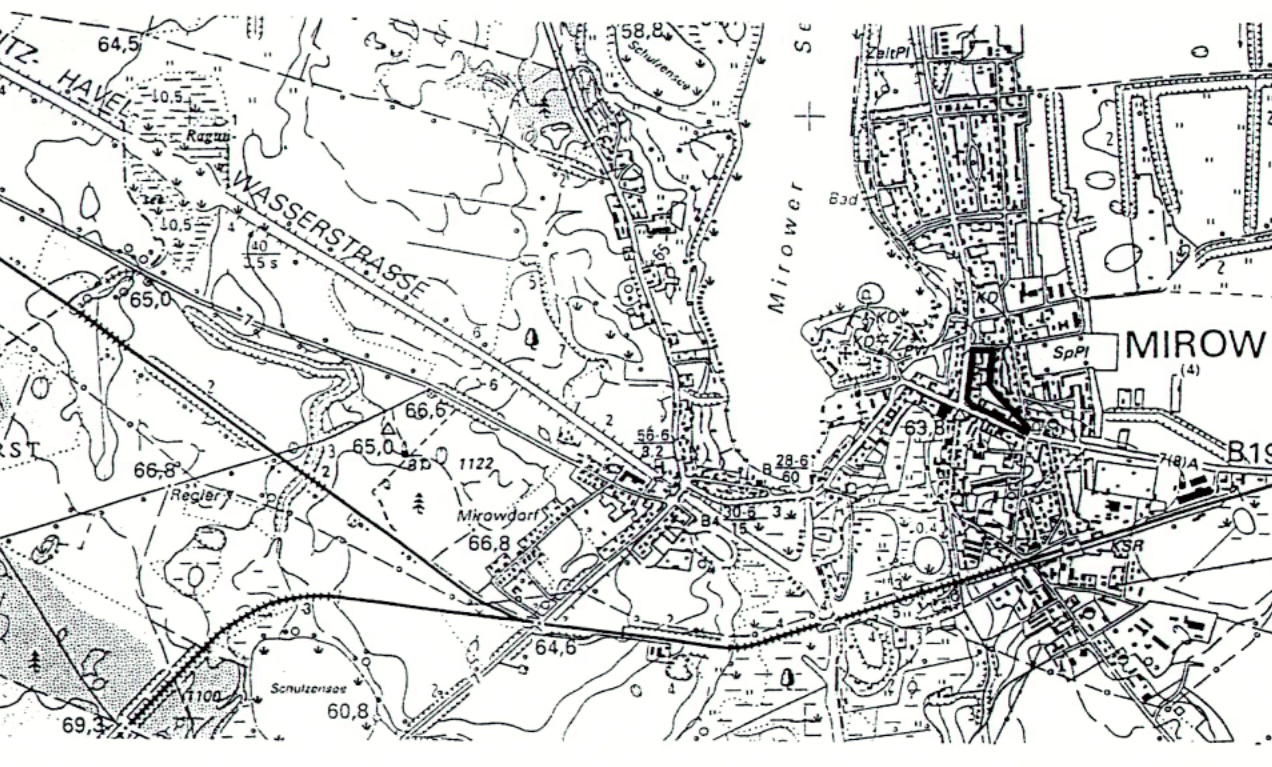
- Baurechtliche Festsetzungen (§ 86 LBauO M-V)
Gebäude sind mindestens mit feuerhemmenden Umfassungswänden und harter Bedachung auszuführen. Davon ausgeschlossen sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO.
- Hinweise
Innerhalb des Geltungsbereiches des Satzung befinden sich mehrere, gemäß § 76 LNatG M-V nach der fortgeltenden Baumschutzverordnung vom 28. Mai 1981 geschützte Bäume, einschließlich alter Obstbäume.

Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertreterversammlung hat in ihrer Sitzung am 13.02.1997 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16/97 "Gartenstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 21 (1) BauGB am 23.03.2000 ortsüblich bekanntgemacht.
 - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 02.03.2000 durchgeführt worden.
 - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.05.99 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Die Stadtvertreterversammlung hat am 23.03.2000 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.04.99 bis zum 06.04.99 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 02.04.99 ortsüblich bekanntgemacht worden.
 - Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt beachtet. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:500 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Neustrelitz, den 01.02.2001
- Der Bürgermeister
- Die Stadtvertreterversammlung hat die vorerwähnten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.03.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.03.2000 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertreterversammlung vom 23.03.2000 genehmigt.
 - Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
 - Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 02.04.2001 der Mirower Zeitung ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vertretung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwekung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 02.04.2001 in Kraft getreten.
- Mirow, den 04.02.2001
- Der Bürgermeister

GELTUNGSBEREICHSGRENZEN
 NORDEN : Leussower Weg
 OSTEN : Gartenstraße
 SÜDEN : Strelitzer Straße (B 198)
 WESTEN : Rudolf-Breitscheid-Straße

Übersichtslageplan M 1:10000



Stadt Mirow
 Bebauungsplan Nr. 16/97
 "Gartenstraße"
 Gemarkung Mirow

Stadt Mirow
 BIG STÄDTEBAU GmbH Mecklenburg-Vorpommern
 Regionalbüro Neustrelitz
 - Treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Mirow

Städtebauliche Planung:
 BSR freie Architekten und Ingenieure
 braun schmidt reinke elrich viehke
 Schwedenstr. 14, 17033 Neubrandenburg

Maßstab: 1: 500 Datum: 24. 02. 2000

STADT MIROW, Landkreis Mecklenburg-Strelitz

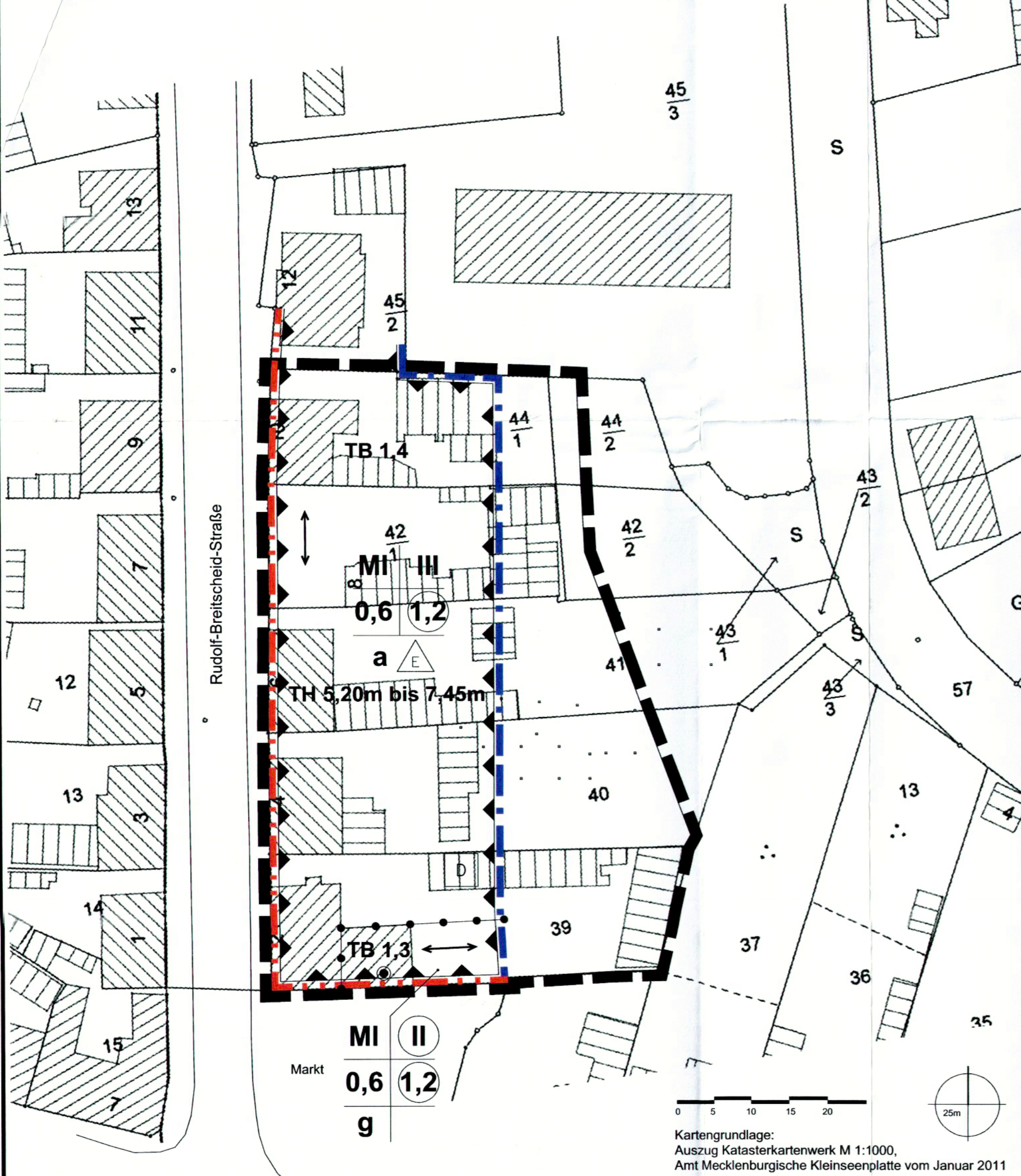
Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16/97 "Gartenstraße"

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I Nr. 65 S. 2585) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Mirow vom 21.06.2011 folgende Satzung über die 1. Änderung des B-Planes Nr. 16/97 "Gartenstraße" beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die bebauten Grundstücke Rudolf-Breitscheid-Straße 2-10 (Flurstücke 39, 40, 41, 42/1, 44/1 und 44/2 der Flur 15, Gemarkung Mirow).

Auszug Planzeichnung (Teil A)



Nachrichtliche Übernahme

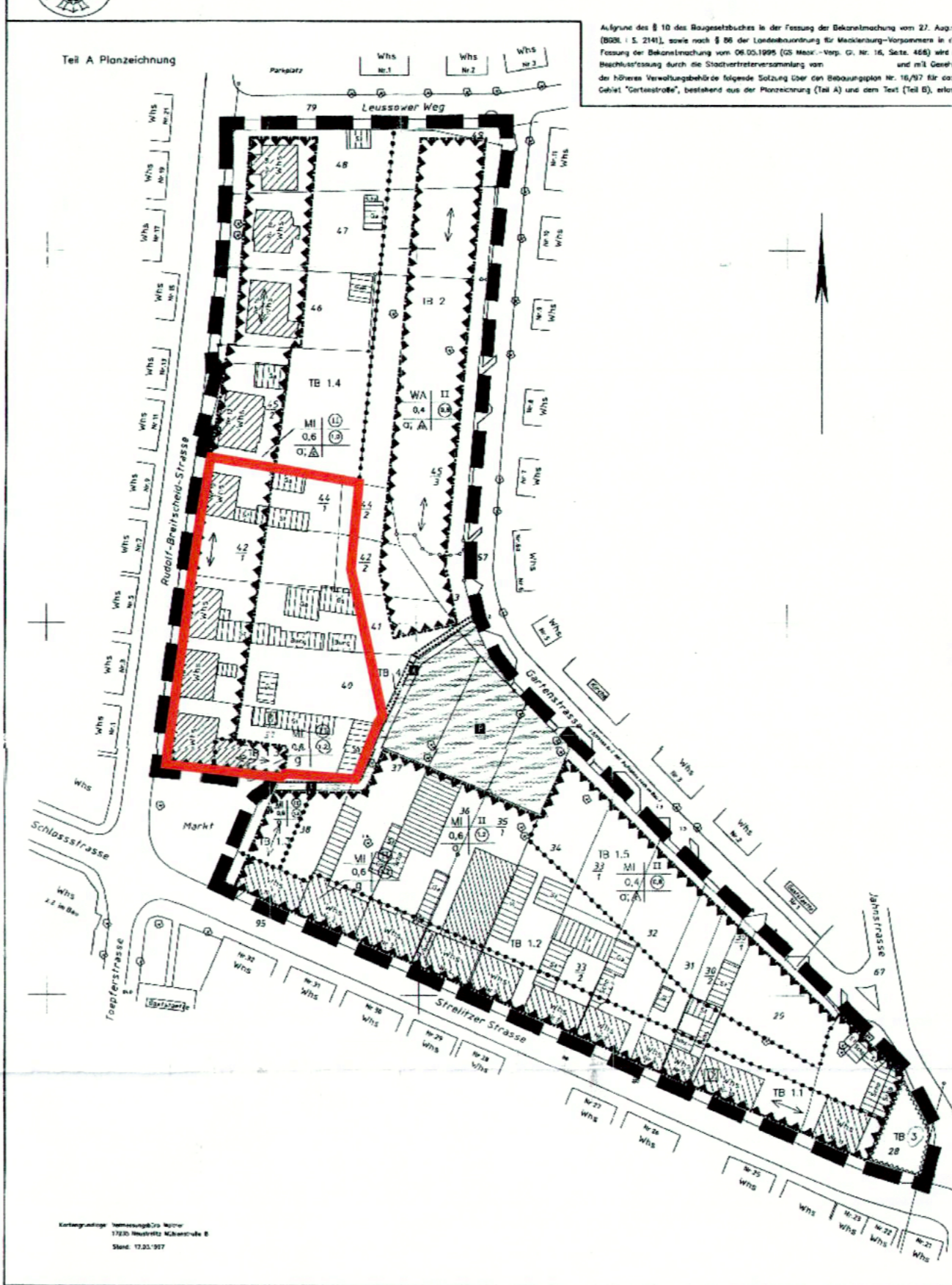
Das Plangebiet liegt innerhalb des Bodendenkmals "Altstadt".

- D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (Fachwerkpeicher Rudolf-Breitscheid-Straße 2)
- gesetzlich geschützter Festpunkt

Hinweis

Die notwendigen Abstimmungen zur Erschließung sind im Rahmen der weiteren vorhabenbezogenen Planungen durch den Vorhabenträger vorzunehmen; die Versorgungsunternehmen sind rechtzeitig einzubeziehen.

Satzung der Stadt Mirow über den BEBAUUNGSPLAN NR. 16/97 "GARTENSTRASSE"



ÜBERSICHTSPLAN - rechtskräftige Fassung des B-Planes Nr. 16/97 "Gartenstraße"

Kennzeichnung Änderungsgebiet

Planzeichenerklärung

Planfestsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung (§ 9 / 7 BauGB)
- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- GRZ 0,6** Grundflächenzahl (§ 16 / 2 / 1 BauNVO)
- 1,2** Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 / 2 / 2 BauNVO)
- III** Zahl der Vollgeschosse / Höchstmaß (§ 16 / 2 / 3 BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse / zwingend (§ 16 / 2 / 3 BauNVO)
- TH 5,20m bis 7,45m** Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß über OK Gehweg Bezugspunkt: OK Gehweg vor Mitte Haus
- a** abweichende Bauweise (§ 22 / 2 BauNVO) (maximal 35 m Gebäudelängen zulässig)
- g** geschlossene Bauweise (§ 22 / 2 BauNVO)
- E** nur Einzelhaus zulässig
- Baugrenze (§ 23 / 3 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 / 3 BauNVO)
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes (§ 9 / 1 / 24 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 / 5 BauNVO)
- | | | |
|----------------|------------------|------------------------|
| MI II | Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse |
| 0,6 1,2 | Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| g | Bauweise | |

Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Bebauung
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen am 01.07.2011 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte in Form der ALK-Vorstufe vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Neustrelitz, den 01.07.2011

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I Nr. 65 S. 2585)

2. Landesbauordnung (LBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I Nr. 65 S. 2585)

3. Landesbauordnung (LBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I Nr. 65 S. 2585)

4. Landesbauordnung (LBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I Nr. 65 S. 2585)

Teil B Textliche Festsetzungen

1. **Planungsgebiet** (B 1) (BauNVO)

1.1 Art der bebauten Nutzung

1.2 Maß der bebauten Nutzung

1.3 Bauweise, Baugrenze

1.4 Höhenbegrenzung

1.5 Flächenbegrenzung

1.6 Nutzungsbegrenzung

1.7 Flächenbegrenzung

1.8 Höhenbegrenzung

1.9 Flächenbegrenzung

1.10 Höhenbegrenzung

1.11 Flächenbegrenzung

1.12 Höhenbegrenzung

1.13 Flächenbegrenzung

1.14 Höhenbegrenzung

1.15 Flächenbegrenzung

1.16 Höhenbegrenzung

1.17 Flächenbegrenzung

1.18 Höhenbegrenzung

1.19 Flächenbegrenzung

1.20 Höhenbegrenzung

1.21 Flächenbegrenzung

1.22 Höhenbegrenzung

1.23 Flächenbegrenzung

1.24 Höhenbegrenzung

1.25 Flächenbegrenzung

1.26 Höhenbegrenzung

1.27 Flächenbegrenzung

1.28 Höhenbegrenzung

1.29 Flächenbegrenzung

1.30 Höhenbegrenzung

1.31 Flächenbegrenzung

1.32 Höhenbegrenzung

1.33 Flächenbegrenzung

1.34 Höhenbegrenzung

1.35 Flächenbegrenzung

1.36 Höhenbegrenzung

1.37 Flächenbegrenzung

1.38 Höhenbegrenzung

1.39 Flächenbegrenzung

1.40 Höhenbegrenzung

1.41 Flächenbegrenzung

1.42 Höhenbegrenzung

1.43 Flächenbegrenzung

1.44 Höhenbegrenzung

1.45 Flächenbegrenzung

1.46 Höhenbegrenzung

1.47 Flächenbegrenzung

1.48 Höhenbegrenzung

1.49 Flächenbegrenzung

1.50 Höhenbegrenzung

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Mirow vom 10.02.2011.
- Die Stadtvertretung Mirow hat am 10.02.2011 den Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des B-Planes Nr. 16/97 gebilligt und zur Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit bestimmt. Der Entwurf der 1. Änderung des B-Planes hat in der Zeit vom 21.03.2011 bis 26.04.2011 im Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass von einer Umweltrprüfung abgesehen wird. Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.
- Die Stadtvertretung hat am 10.05.2011 die eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Stadtvertretung hat am 21.06.2011 die 1. Änderung des B-Planes Nr. 16/97 beschlossen und die Begründung zur 1. Änderung gebilligt.
- Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt.
- Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 16/97 wird hiermit ausgeteilt.
- Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann, erfolgte am 20.07.2011 durch Veröffentlichung im Öffentlichen Anzeiger mit amtlichen Bekanntmachungen der Stadt Mirow. Die Satzung ist mit Ablauf des 20.07.2011 in Kraft getreten.

Übersichtskarte

Übersichtskarte M 1:10000

Stadt Mirow
Bebauungsplan Nr. 16/97
"Gartenstraße"

LEITER KATASTERAMT

MIROW, 07.07.2011

MIROW, 07.07.2011

MIROW, 07.07.2011

MIROW, 01.08.2011

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Mirow vom 10.02.2011.
- Die Stadtvertretung Mirow hat am 10.02.2011 den Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des B-Planes Nr. 16/97 gebilligt und zur Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit bestimmt. Der Entwurf der 1. Änderung des B-Planes hat in der Zeit vom 21.03.2011 bis 26.04.2011 im Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass von einer Umweltrprüfung abgesehen wird. Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.
- Die Stadtvertretung hat am 10.05.2011 die eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Stadtvertretung hat am 21.06.2011 die 1. Änderung des B-Planes Nr. 16/97 beschlossen und die Begründung zur 1. Änderung gebilligt.
- Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt.
- Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 16/97 wird hiermit ausgeteilt.
- Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann, erfolgte am 20.07.2011 durch Veröffentlichung im Öffentlichen Anzeiger mit amtlichen Bekanntmachungen der Stadt Mirow. Die Satzung ist mit Ablauf des 20.07.2011 in Kraft getreten.

Projekt: STADT MIROW
Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16/97 "Gartenstraße"

Auftraggeber: Stadt Mirow
Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte
R.-Breitscheid-Str. 24, 17252 Mirow

Auftragnehmer: A & S GmbH Neubrandenburg
architekten · stadtplanner · beratende ingenieure
August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg

Datum: Satzung vom 21.06.2011

Stadt Mirow
2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16/97 „Gartenstraße“ der Stadt Mirow

STELLUNGNAHMEN DER VON DER PLANUNG BERÜHRTEN BEHÖRDEN,
DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
nach § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT
nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

ABWÄGUNGSMATERIAL
nach § 1 Abs. 7 BauGB

Beratungsstand:
Stadtvertretung vom

Aufgestellt:
Mirow/Neubrandenburg, den 26.02.2022

| | | | | | |
|---------------------------------------|------------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|---|
| Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte | | | | | |
| Sachgebiet Bauen und Objektverwaltung | Rudolf-Breitscheid-Straße 24 | 17252 Mirow | Tel.: 039833-280 36 | Fax: 039833-280 32 | Kubanke@amt-mecklenburgische-kleinseenplatte.de |
| In Zusammenarbeit mit | | | | | |
| Planungsbüro Trautmann | Walwanusstraße 26 | 17033 Neubrandenburg | Tel.: 0395-5824051 | Fax.: 0395-36945948 | info@planungsbuero-trautmann.de |

Folgende von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren nach § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert:

| I. | Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange | Schreiben vom | Eine Stellungnahme liegt nach Ablauf der gesetzlichen Frist nicht vor |
|----|---|---------------|---|
| 1. | Landkreis Mecklenburgische Seenplatte | 22.02.2022 | Fristverlängerung bis 25.02.2022 |
| 2. | Straßenbauamt Neustrelitz | | x |

| | | |
|---|--|--|
| Während der öffentlichen Auslegung vom 28.12.2021 bis zum 28.01.2022 wurde keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vorgebracht. | | |
| 1. | | |

unterlag bereits einer Änderung, welche sich teilweise auf den durch nunmehr aktuell vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes bezog.
Anlass für diese 2. Änderung des Ursprungsplanes ist die Erweiterung des Gesundheitszentrums.

Mit der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16/97 "Gartenstraße" der Stadt Mirow sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.

2. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (**Anpassungspflicht** nach § 1 Abs. 4 BauGB).

Eine landesplanerische Stellungnahme vom 04. Oktober 2021 liegt mir vor. Danach **entspricht** die o. g. Planänderung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

3. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (**Entwicklungsgebot**).

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mirow hat mit Ablauf des 21. März 2009 Rechtswirksamkeit erlangt. Darin wird für das o. g. Plangebiet ein Mischgebiet sowie ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Insofern ist festzustellen, dass die vorliegende Änderungsplanung aus dem Flächennutzungsplan **entwickelt** ist.

4. Zu den Planunterlagen möchte ich im Hinblick auf das weitere Aufstellungsverfahren zu o. g. Änderungsplanung auf folgende Aspekte aufmerksam machen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16/97 der Stadt Mirow soll mit Erlangung der Rechtskraft den Ursprungsplan sowie die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes vollständig ersetzen. Dieser Vorgehensweise folge ich vom Grundstz her.

Grundsätzlich hat sich die Gemeinde bei dieser Veraffhrensweise mit allen Belangen, wie bei einer Neuaufstellung, auseinanderzusetzen. Ein Verweis auf die zu streichende Festsetzung 1.5 ist insoweit entbehrlich.

II. Bedenken und Hinweise

1. Von Seiten des bautechnischen Brandschutzes wird Folgendes angemerkt.

Der Grundsatz für eine mögliche Bebauung auf einem Grundstück ist die Verbindung zur öffentlichen Verkehrsfläche. Die Ausweisung des Grundstückes 44/2 als allgemeines Wohngebiet widerspricht dabei § 4 LBauO M-V.

2. Aus naturschutz-, immissionsschutz-, bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht sowie von Seiten des Kataster- und Vermessungsamtes keine weiteren Hinweise zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16/97 der Stadt Mirow.

Begründung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Baugrenze des WA wurde gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan nicht verändert. Der fehlende Anschluss an die öffentliche rechtliche Erschließung kann beispielsweise über eine Vereinigungsbaulast mit einem benachbarten Grundstück erreicht werden.

Des Weiteren gibt es aus wasserrechtlicher Sicht keine über die bereits in der Stellungnahme vom 08. November 2021 hinausgehenden Hinweise zu o. g. Bebauungsplan.

Im Auftrag

gez.
Cindy Schulz
SB Bauleitplanung

Siehe nächste Seite

2. Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen unter der Beachtung folgender Punkte keine Bedenken gegen das Vorhaben:

Das o. g. Plangebiet ist an die öffentliche Regenentwässerung der Stadt Mirow anzuschließen. Sollte dies nicht möglich und eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Mulden, Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung der Merkblätter M 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) **zwingend vor Baubeginn** zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.). Das Antragsformular ist auf der Internetseite des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erhältlich, Ansprechpartner ist Herr Hauck, Tel. 0395 57087-3229, E-Mail: toni.hauck@lk-seenplatte.de.

Das o. g. Plangebiet grenzt nach Erkenntnissen des Umweltamtes an ein Gebiet mit vermutlich artesischem Austritt von Grundwasser an. Das Grundwasser liegt in diesem Fall stellenweise dicht unter der Erdoberfläche. Hier gilt Folgendes:

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte einen Monat vor Beginn der Arbeiten formlos anzuzeigen. Das Bauvorhaben darf Dritte nicht beeinträchtigen. Werden bei diesen Arbeiten Stoffe in das Grundwasser eingebracht, ist abweichend von § 8 Absatz 1 in Verbindung mit § 9 Absatz 1 Nummer 4 WHG anstelle der Anzeige eine Erlaubnis nur erforderlich, wenn sich das Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann. Die untere Wasserbehörde kann für bestimmte Gebiete die Tiefe nach Satz 1 näher bestimmen.

3. Seitens der unteren Bodenschutz-/ Abfallbehörde wird auf Folgendes hingewiesen. Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Die Vorschriften des BBodSchG mit der BBodSchV, sowie die Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall M 20 (LAGA) sind einzuhalten.

Gemäß § 4 Absatz 1 BBodSchG hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden.

Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

4. Aus Sicht des bautechnischen Brandschutzes wird auf die Sicherung der Löschwasserversorgung als Pflichtaufgabe der Gemeinde hingewiesen.

Da das Gebiet bebaut ist, ist es bereits an die öffentliche Regenentwässerung angeschlossen.

Die fachtechnischen Hinweise werden zu Kenntnis genommen und waren als Hinweis in die Begründung Stand 11/2021 eingestellt.

