

Stadt Mirow

Staatlich anerkannter Erholungsort

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage Mi 132/20

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

Eingereicht am: 29.10.2020
Seiten: 2

Beschlusstitel:

Bebauungsplan Nr. 01/2019 der Stadt Mirow "Schildkamp" im Verfahren gemäß § 13b BauGB
- Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Mirow beschließt:

1. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden geprüft und deren Behandlung wird entsprechend den jeweiligen Empfehlungen in den Abwägungstabellen (Anlage 1) beschlossen.
2. Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der Beteiligung eine Stellungnahme abgegeben haben, sind über das Ergebnis der Abwägung durch die Möglichkeit zur Einsichtnahme bzw. Mitteilung zu informieren.
3. Der Bebauungsplan Nr. 01/2019 der Stadt Mirow „Schildkamp“ im Verfahren gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) wird in der vorliegenden Fassung vom Oktober 2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wird in der vorliegenden Fassung vom Oktober 2020 gebilligt.
4. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01/2019 der Stadt Mirow „Schildkamp“ im Verfahren gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auch anzugeben, wo der Bebauungsplan mit Begründung eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.
5. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 01/2019 der Stadt Mirow „Schildkamp“ anzupassen.

Finanzierungsvorschlag:

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

Begründung:

Die Stadtvertretung der Stadt Mirow hat in öffentlicher Sitzung am 19.02.2019 die Aufstellung sowie die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Nr. 01/2019 der Stadt Mirow „Schildkamp“ im Verfahren gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans lag zuletzt in der Zeit vom 03.08.2020 bis 04.09.2020 im Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte während der Dienstzeiten öffentlich aus. Darüber hinaus war die Einsichtnahme im Internet möglich.

Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Der Inhalt der eingegangenen Stellungnahmen ist in den als Anlage 1 beigefügten Abwägungstabellen aufgeführt. Die Stellungnahmen wurden geprüft; sie sollen entsprechend den jeweiligen Empfehlungen in der Abwägungstabelle behandelt werden.

Vom Ergebnis der Abwägung sind diejenigen, die Stellungnahmen abgegeben haben, unter Angabe der Gründe zu unterrichten. Die Mitteilung bzw. Einsichtnahme soll spätestens nach Inkrafttreten des Bebauungsplans erfolgen bzw. ermöglicht werden. Die nicht berücksichtigten Stellungnahmen sind bei der Vorlage des Plans mit einer Stellungnahme der Stadt vorzulegen.

Der Bebauungsplan ist im Ergebnis des durchgeführten Abwägungsverfahrens gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen und ortsüblich bekannt zu machen.

	Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Ö/N	Vertreter		Abstimmungsergebnis				Zuständigkeit
				gew.	anw.	ja	nein	enth.	ausg.	
1	Ausschuss für Bau, Planung, Wirtschaft und Landwirtschaft	10.11.2020	Ö							Anhörung
2	Haupt- und Finanzausschuss	24.11.2020	N							Anhörung
3	Stadtvertretung Mirow	15.12.2020	Ö							Entscheidung

Verfahrensvermerk: Mitwirkungsverbot aufgrund des § 24 KV MV

Henry Tesch

Bürgermeister


Siegel

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
1.	Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Tourismus J.-Stelling-Straße 14 19053 Schwerin		Es liegt keine Stellungnahme vor.	
2.	Straßenbauamt Neustrelitz Hertelstraße 8 17235 Neustrelitz	04.08.2020	An meiner Stellungnahme vom 10.01.2020 ändert sich nichts. Insofern bestehen keine Bedenken zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes mit Stand Mai 2020.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.
3.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern Geologischer Dienst Postfach 13 38 18263 Güstrow	27.08.2020	Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V gibt zu den eingereichten Unterlagen vom 29.07.2020 keine Stellungnahme ab.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.
4.	Nationalparkamt Müritz Schloßplatz 3 17237 Hohenzieritz	17.08.2020	Auf der Grundlage des § 4 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) v. 23. Febr 2010 (GVBl M-V 2010, S. 66) und des Großschutzgebietsorganisationsgesetzes vom 18. Dez. 1995, zuletzt geändert durch Art. 6 des Landesforstanstaltserrichtungsgesetzes M-V vom 11. Juli 2005 (GVBl. M-V 2005, S. 326) ist das Nationalparkamt Müritz für das Gebiet des Müritz-Nationalparks zuständige untere Forst- und Naturschutzbehörde. Demgemäß ist der vorgesehene B-Plan entsprechend der durch mich für den Nationalpark zu vertretenden forst- und naturschutzrechtlichen Bestimmungen zu beurteilen. Das B-Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich des Müritz-Nationalparks und zudem in größerer räumlicher Entfernung. Insofern werden die durch das Nationalparkamt Müritz wahrzunehmenden öffentlichen Belange von der Planung nicht berührt. Eine erneute Beteiligung des NPA Müritz im Rahmen des weiteren Verfahrens ist nicht erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.
5.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V Domhof 4/5 19055 Schwerin	09.09.2020	Im Bereich des Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt bzw. werden vermutet (vgl. beiliegende Karte), die gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen sind (Denkmäler nach Landesrecht). Dabei ist insbesondere die flächige Ausdehnung der Bodendenkmale gemäß beiliegender Karte in der Planzeichnung darzustellen. Die Farbe Blau kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG MV genehmigt werden kann.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die durch den Landkreis als untere Denkmalschutzbehörde mit der Stellungnahme vom 25.02.2020 bereits übermittelten flächigen Bodendenkmale wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Eine Betroffenheit denkmalpflegerischer Belange ergibt sich damit insbesondere für die in den Geltungsbereich einbezogenen Flurstücke 15, 16, und 17.

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>Zuständige Genehmigungsbehörden sind die Landräte und Oberbürgermeister der kreisfreien und großen kreisangehörigen Städte als untere Denkmalschutzbehörden bzw., sofern die vorgesehenen Maßnahmen eine Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung oder Zulassung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen als dem DSchG MV erfordern, die im jeweiligen Verfahren federführenden Behörden.</p> <p>Wichtiger Hinweis: Die Denkmalfachbehörde, das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, stellt den zuständigen Genehmigungsbehörden den Stand der Erfassung (Inventarisierung) der Bodendenkmale als Kartografiken (vgl. beiliegende Karte) und seit 2010 tagesaktuell über einen Web-Map-Service (WM-Dienst) zur Verfügung. Die Bodendenkmale sind dabei entweder als unregelmäßige Flächen oder als Kreisflächen ausgewiesen. Dabei ist bei den standardmäßig als Kreisflächen ausgewiesenen Bodendenkmalen von vornherein klar und mit der exakt symmetrischen Form kenntlich gemacht, dass es sich bei diesen Flächen um vermutete Bodendenkmalsflächen handelt. Denn anderenfalls, also bei präzisen bestimmten Bodendenkmalen, wäre eine stets regelmäßige Symmetrie der Bodendenkmalsfläche nicht zu erwarten. In einem Urteil vom 27. April 2017 hat das Verwaltungsgericht Schwerin (2 A 3548/15 SN) festgestellt, dass das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG MV) keine Ermächtigungsgrundlage für Auflagen zur Sicherstellung und Bergung vermuteter Bodendenkmale zu Lasten des Bauherrn gibt. Im Einzelnen stellt das Gericht (im folgenden wörtlich zitiert) fest: (Rn. 43), "Nach dem eindeutigen Wortlaut knüpft § 7 Abs. 1, 5 DSchG MV an das tatsächliche Vorliegen eines Denkmals an. Der bloße Verdacht genügt - auch wenn er auf konkrete Tatsachen gestützt sein mag - nicht." (Rn. 51), "Im Ergebnis genügt es für die Annahme einer Grundstücksfläche als Bodendenkmal wegen des mit einer Unterschutzstellung verbundenen Eingriffs in Grundrechtspositionen der Grundstückseigentümer und -nutzer nicht, dass das Vorhandensein eines Bodendenkmals nur vermutet oder auch nur für überwiegend wahrscheinlich gehalten wird. ..." (Rn. 54), "Auch ermächtigt § 7 Abs. 5 i.V.m. § 11 DSchG MV nicht zur Verpflichtung eines Bauherrn zur Heranziehung von archäologischen Aufsehern oder Baubegleitern."</p>	<p>Hierzu wird die Begründung unter Punkt 9.2 Bodendenkmale wie folgt redaktionell ergänzt: Im Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1/2019 „Schildkamp“ der Stadt Mirow sind Bodendenkmale bekannt. Gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) sind die Belange der Bodendenkmalpflege zu berücksichtigen. Insbesondere muss vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile der mit der Farbe (Blau) gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme 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.</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>Ebenso wenig kann aus diesen Normen die Ermächtigung zur Verpflichtung eines Bauherrn zur Bergung und Erfassung der gefundenen Denkmale oder zur Information über die in Aussicht genommenen Maßnahmen abgeleitet werden.</p> <p>Beides ist nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 11 Abs. 4 DSchG MV originäre Aufgabe der Denkmalfachbehörde bzw. unteren Denkmalschutzbehörden.</p> <p>Die denkmalbezogenen Verpflichtungen des Bauherrn beschränken sich im Wesentlichen auf die Auskunfts-, Anzeige- und Erhaltungspflicht (vgl. §§ 9 Abs. 1, 11 Abs. 2, 3 DSchG MV)."</p> <p>Die zuständige Genehmigungsbehörde muss daher vor Ausstellung eines Bescheides zur vom Vorhabensträger beantragten Maßnahme gemäß dem vorstehenden Gerichtsurteil sorgfältig prüfen und eigenständig entscheiden, ob sie Auflagen zur Sicherstellung und Bergung vermuteter Bodendenkmale zu Lasten des Vorhabensträgers über die denkmalbezogenen Verpflichtungen des Vorhabensträgers (vgl. §§ 9 Abs. 1, 11 Abs. 2, 3 DSchG MV) hinaus als Nebenbestimmung gemäß § 7 Abs. 5 DSchG MV in die Genehmigung aufnimmt. So hat beispielsweise die Stadt Rostock in der Folge des vorgenannten Gerichtsurteils nach sorgfältiger Prüfung eigenständig für ihren Verantwortungsbereich verfügt, dass Auflagen zu Lasten des Vorhabensträgers (über die §§ 9, Abs. 1, 11 Abs. 2, 3 DSchG MV hinaus) nur dann in Betracht kommen, wenn die betroffenen Grundstücksflächen gemäß dem geltenden Recht ordnungsgemäß als Grabungsschutzgebiete, d.h.: bereits vor konkreten Genehmigungsanträgen im Einzelfall in einem standardisierten Verfahren nach Anhörung potentiell betroffener Grundstückseigentümer (§ 14 in Verb. mit § 5 DSchG MV), ausgewiesen sind. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG MV. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.</p>	
6.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte Neustrelitzer Straße 120 17033 Neubrandenburg	31.08.2020	1. Landwirtschaft, EU-Förderangelegenheiten Zum o. g. Vorhaben gibt es aus Sicht der Abteilung Landwirtschaft und EU-Förderangelegenheiten keine Bedenken oder Hinweise.	Zu 1. Landwirtschaft, EU-Förderangelegenheiten Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>2. Integrierte ländliche Entwicklung Zum o. g. Vorhaben gibt es aus Sicht der Abteilung Integrierte ländliche Entwicklung keine Bedenken oder Hinweise.</p> <p>3. Naturschutz, Wasser und Boden Das Vorhaben berührt weder ein der Zuständigkeit des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Mecklenburgische Seenplatte unterliegendes Gewässer noch liegt es innerhalb eines GGB- oder Vogelschutzgebietes. Im Bereich des geplanten Vorhabens erfolgt gegenwärtig auch keine Planung oder Durchführung einer Altlastensanierung durch das StALU Mecklenburgische Seenplatte. Belange der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden sind deshalb nicht betroffen. Ob ein Altlastverdacht besteht, ist über das Altlastenkataster beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zu erfragen.</p> <p>4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft Nach Prüfung der zur Beurteilung vorgelegten Unterlagen bestehen aus immissionschutz- und abfallrechtlicher Sicht keine Einwände.</p>	<p>Zu 2. Integrierte ländliche Entwicklung Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.</p> <p>Zu 3. Naturschutz, Wasser und Boden Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.</p> <p>Zu 4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.</p>
7.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn	03.08.2020	Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Unsere Stellungnahme vom 13.01.2020 - Zeichen K-I-024-20-BBP+FPN bleibt weiterhin aufrechterhalten.	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.</p>
8.	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Caroline-Michaelis-Straße 5-11 10115 Berlin		<p>Es liegt keine Stellungnahme vor.</p>	
9.	Deutsche Telekom AG Technikniederlassung Postfach 229 14526 Stahnsdorf		<p>Es liegt keine Stellungnahme vor.</p>	

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag																								
10.	E.dis AG Marktplatz 5 17207 Röbel	04.08.2020	Im Bereich des o.g. Vorhabens befinden sich 0,4-kV-Kabel, 20-kV-Kabel und Gasleitungen der E.DIS Netz GmbH. Die Bestandsplan-Auskunft RÖB 13-2020 vom 06. Januar 2020 behält weiterhin ihre Gültigkeit. Die Bestandsplan-Auskunft beschränkt sich auf das in der Anfrage angegebene Baufeld. Bei darüberhinausgehenden Vorhaben und Planungen ist eine erneute Bestandsplan-Auskunft erforderlich. Aus Sicht unseres Unternehmens bestehen keine Einwände gegen Ihre Planung.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Aus dem durch die E.dis Netz GmbH angezeigten Leitungsbestand ergeben sich keine Wechselwirkungen mit der vorliegenden Planung, denn alle angesprochenen Leitungen verlaufen innerhalb des öffentlichen Wegeflurstücks. Die Begründung wird unter Punkt 8.1 Energie, Wasserver- und -entsorgung zum Leitungsbestand der E.DIS Netz GmbH redaktionell ergänzt.																								
11.	Verbundnetz Gas AG GDM/ Genehmigungswesen Maximilianallee 4 04129 Leipzig	25.08.2020	Bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber: <table border="1" data-bbox="707 662 1503 821"> <thead> <tr> <th>Anlagenbetreiber</th> <th>Hauptsitz</th> <th>Betroffenheit</th> <th>Anhang</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Erdgasspeicher Pölessen GmbH</td> <td>Halle</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹</td> <td>Schwaig b. Nürnberg</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutsche Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG</td> <td>Straelen</td> <td>nicht betroffen *</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>ONTRAS Gastransport GmbH ²</td> <td>Leipzig</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>VNG Gasspeicher GmbH ²</td> <td>Leipzig</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> </tbody> </table> <p>¹GDMcom ist für die Auskunft zu Anlagen dieses Betreibers nicht oder nur zum Teil zuständig. Bitte beteiligen Sie den angegebenen Anlagenbetreiber. Nähere Informationen, Hinweise und Auflagen entnehmen Sie bitte den Anhängen.</p> <p>Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind! Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich, den Ihrer Anfrage enthält.</p>  <p>Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH Darstellung angefragter Bereich: 1 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 53.269183, 12.810225</p> <p>Anhang - Auskunft Allgemein <u>ONTRAS Gastransport GmbH</u> <u>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)</u></p>	Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang	Erdgasspeicher Pölessen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutsche Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG	Straelen	nicht betroffen *	Auskunft Allgemein	ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.
Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang																									
Erdgasspeicher Pölessen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																									
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																									
GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutsche Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG	Straelen	nicht betroffen *	Auskunft Allgemein																									
ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																									
VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																									

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p><u>VNG Gasspeicher GmbH</u> <u>Erdgasspeicher Peissen GmbH</u> Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben. Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.</p> <p><u>GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG</u> Bitte beachten Sie, dass GDMcom nur für einen Teil der Anlagen dieses Betreibers für Auskunft zuständig ist. Im angefragten Bereich befinden sich keine von uns verwalteten Anlagen des oben genannten Anlagenbetreibers, ggf. muss aber mit Anlagen des oben genannten bzw. anderer Anlagenbetreiber gerechnet werden. Sofern Ihre Anfrage nicht bereits über das BIL-Portal erfolgte, verweisen wir an dieser Stelle zur Einholung weiterer Auskünfte auf: GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG über das Auskunftsportale BIL (https://portal.bil-leitungsauskunft.de)</p> <p><u>Weitere Anlagenbetreiber</u> Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.</p>	
12.	Wasserzweckverband Strelitz Wilhelm-Stolte-Str. 90 17235 Neustrelitz	07.08.2020	Zu dem 1. Entwurf des o.g. Bebauungsplanes nahmen wir bereits mit Datum vom 23.01.2020 Stellung. Die Reduzierung des Geltungsbereiches hat keine Auswirkungen auf unsere abgegebene Stellungnahme. Diese behält somit weiterhin ihre Gültigkeit und unsere Hinweise sind entsprechend zu berücksichtigen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Mit der Stellungnahme vom 23.01.2020 teilte der Wasserzweckverband Strelitz mit, dass die Anbindung an die öffentliche Wasserversorgung problemlos möglich ist, da die bestehende Trinkwasserleitung im Wegegrundstück verläuft.

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
				<p>Die Entsorgung des anfallenden häuslichen Abwassers erfolgt zentral. Die dazu bestehende Schmutzwasserleitung endet mit der Erschließung des Flurstücks 25. Entsprechend wird für die Flurstücke 19, 20, 21, 22, 24 und 26 die Neuverlegung einer Schmutzentwässerungsleitung erforderlich. Der Wasserzweckverband verweist in diesem Zusammenhang auf den Anschluss- und Benutzerverzwang sowie die Beitragspflicht der Anlieger. Für die notwendige Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen den betreffenden Grundstückseigentümern und dem Wasserzweckverband Strelitz erforderlich, der die Planung und Ausführung der Erschließung regelt. Die Begründung wird unter Punkt 8.1 Energie, Wasser- und -entsorgung zu den Erfordernissen der Abwasserentsorgung ergänzt.</p>
13.	Industrie- und Handelskammer Katharinenstr. 48 17033 Neubrandenburg	27.08.2020	Nach Prüfung der Unterlagen gibt es aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern keine Anmerkungen bzw. Hinweise zum vorliegenden Planungsstand (Mai 2020).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.
14.	Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit Neustrelitzer Straße 120 17033 Neubrandenburg	06.08.2020	Anhand der vorgelegten Unterlagen bestehen aus der Sicht des Landesamtes für Gesundheit und Soziales, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Standort Neubrandenburg, keine Bedenken zum eingereichten Entwurf des Bebauungsplans. Auf Folgendes möchte ich hinweisen: - - Bei Fragen zum baulichen Arbeitsschutz bzw. zur Prüfung der Einhaltung der Bestimmungen der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) empfehle ich, bereits in der Planungsphase Kontakt mit der Arbeitsschutzbehörde aufzunehmen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.
15.	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Kreisplanung Zum Amtsbrink 2 17192 Waren	28.09.2020	Die Stadtvertretung der Stadt Mirow hat die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1/2019 „Schildkamp“ beschlossen. Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte bereits. Im Ergebnis der im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurde eine erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.	

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>Der hierzu erarbeitete Entwurf wurde zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt. Dazu wurde der Landkreis mit Schreiben vom 29.07.2020 entsprechend erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.</p> <p>Zu dem mir vorliegenden überarbeiteten Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1/2019 "Schildkamp" der Stadt Mirow, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text sowie der Begründung (Stand: Mai 2020) nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p> <p>I. Allgemeines</p> <p>1. Im Anschluss an den Siedlungsbereich mittig der gesamten Ortslage von Mirow soll ein kleines Wohngebiet entwickelt werden.</p> <p>Mit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1/2019 "Schildkamp" der Stadt Mirow sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.</p> <p>Das Planverfahren zu o.g. Bebauungsplan führt die Stadt Mirow nach § 13b BauGB unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a BauGB durch.</p> <p>Vor dem Hintergrund, der in der Begründung zu o.g. Bebauungsplan geführten Argumentation hinsichtlich der aktuell zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen kann aus planungsrechtlicher Sicht dieser Verfahrensweise gefolgt werden.</p> <p>2. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB).</p> <p>Eine landesplanerische Stellungnahme vom 07.08.2020 liegt mir vor. Danach entspricht der o.g. Bebauungsplan im Ergebnis den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.</p> <p>3. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Von diesem Grundsatz kann bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen (§ 8 Abs. 2-4 BauGB) gegebenenfalls abgewichen werden.</p> <p>Der Flächennutzungsplan der Stadt Mirow hat mit Ablauf des 21. März 2009 Rechtswirksamkeit erlangt. Dieser unterlag bereits vier Änderungsverfahren, welche für die durch o.g. Bebauungsplan in Rede stehenden Flächen aber nicht relevant sind.</p> <p>Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan werden für den o.g. Geltungsbereich Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sowie</p>	<p>Zu I. Allgemeines</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit den allgemeinen und verfahrensrechtlichen Hinweisen werden keine bisher unberücksichtigten Belange vorgetragen.</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts vorgenommen. Der o. g. Bebauungsplan entspricht somit nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB. Das Planverfahren wird gemäß § 13b BauGB unter Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Danach kann ein Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Diese Berichtigung sollte dann jedoch unverzüglich vorgenommen werden, da sie andernfalls ihren Zweck verfehlen würde. Bei der Berichtigung handelt es sich lediglich um einen redaktionellen Vorgang. Es ist dennoch der Stadt zu empfehlen, in der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes auf die Berichtigung des Flächennutzungsplanes hinzuweisen.</p> <p>II. Bedenken, Anregungen und Hinweise 1. Naturschutz Zu o.g. Bebauungsplan wird aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:</p> <p><u>Gehölzschutz</u> Im Geltungsbereich der Planung befinden sich gesetzlich geschützte Bäume gemäß § 18 NatSchAG M-V (d.h. Bäume mit einem Stammumfang von mind. 100 cm in 1,3 m Höhe). Grundsätzlich sind diese Bäume zu erhalten.</p> <p>Ein Antrag zur Herstellung des Einvernehmens zum Bauen im Landschaftsschutzgebiet „Müritz-Seen-Park“ ist durch die Stadt Mirow bei der unteren Naturschutzbehörde gesondert zu stellen.</p>	<p>Zu II.1. Naturschutz Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Der gesetzlich geregelte Gehölzschutz ist insbesondere auf der Ebene der Vorhabenzulassung zu beachten. Weitere inhaltliche Regelungen des Bebauungsplans sind aus diesem Grund nicht notwendig.</p> <p>Mit den Belangen des Landschaftsschutzgebietes „Müritz-Seen-Park“ hat sich die Stadt Mirow auseinandergesetzt. In diesem Zusammenhang wird auf die Begründung <i>Punkt 6.3 Umweltprüfung</i> verwiesen. Zusammenfassend geht die Stadt davon aus, dass der Normenwiderspruch durch eine entsprechende Änderungsverordnung aufgehoben werden kann, weil der o. g. Bebauungsplan sich aus einem städtebaulichen Gesamtkonzept ableiten lässt und Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses eine Verwirklichung des Bauleitplans im LSG gebieten.</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p><u>Artenschutz</u> Die vorliegenden Unterlagen enthalten keine Hinweise auf das Vorkommen und eine mögliche Betroffenheit von geschützten Arten gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten bei Umsetzung des B-Plans. Damit können durch Vorhaben aufgrund der Planung artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sein. In diesem Fall stünden der Umsetzung der Planung zwingende Vollzugshindernisse entgegen. Dieses kann vermieden werden, indem im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages die Auswirkungen auf die gesetzlich geschützten Arten darlegt werden. Die Vorlage des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB)“ im Rahmen des Umweltberichtes zur Planung, ist als Voraussetzung für die behördliche Prüfung erforderlich. Nähere Hinweise zum Fachbeitrag Artenschutz können aus dem im Internet publizierten Arbeitshilfen des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten unter http://www.lung.mvregierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/gesetzl_artenschutz.htm entnommen werden. Insbesondere wird auf das Merkblatt für Artenschutz in der Bauleitplanung unter http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_bauleitplanung.pdf verwiesen. Hinweis: Der Umfang des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sollte im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.</p> <p>2. Wasser Von Seiten der unteren Wasserbehörde wird wie folgt Stellung genommen: Um die Belange des Umweltschutzes, insbesondere der Auswirkungen auf das Wasser, den sachgerechten Umgang mit den Abwässern sowie die Hochwasservorsorge entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) und e) sowie Nr. 12 BauGB sicher zu stellen, sollte im Bebauungsplan ein verbindliches Konzept für die Niederschlagsentwässerung festgelegt werden. Das von befestigten Flächen gesammelt abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser im Sinne des § 54 Abs. 1 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Folgende Varianten wären möglich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • a) Zuführung zur zentralen Regenentwässerung (in Abstimmung mit dem Entsorger) • b) Genehmigungsfreie ortsnahe (auf dem jeweiligen Grundstück) Versickerung, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche noch wasserwirtschaftliche Belange 	<p>Die Begründung beinhaltet unter <i>Punkt 6.3 Umweltprüfung</i> eine kurze, jedoch prägnante Auseinandersetzung mit dem besonderen Artenschutz. Demnach sollen zur Vermeidung einer Tötung von bodenbrütenden Vogelarten und zur Störungsvermeidung von angrenzenden Brutvögeln der Gehölze Bauzeitenbeschränkungen eingehalten werden, d.h. Bauarbeiten sollen nur außerhalb der Brutzeit im September bis März erfolgen. Bei Baubeginn innerhalb der Brutzeit soll vorher durch einen Gutachter überprüft werden, ob ein aktuelles Brutgeschehen im Bereich der Bauflächen ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Weitere artenschutzrechtlichen Belange sind nach Einschätzung der Stadt Mirow damit nicht berührt, zumal der Geltungsbereich aufgrund der vorgetragenen Einwendungen des Landkreises zum Entwurfsstand</p> <p>Zu II.2. Wasser Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Zur Niederschlagswasserentsorgung werden keine, bisher unberücksichtigten Belange vorgetragen. Festlegungen sind dazu entbehrlich, denn die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes sind zwingend auf der Vorhabenzulassungsebene anzuwenden.</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>entgegenstehen (§ 55 WHG). Bedingung ist, dass dies die Bodenverhältnisse zulassen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • c) Versickerung mittels technischer Anlagen (wie Rigolen, Mulden, Sickerschächte, Versickerungsdräne • usw.) • d) Einleitung in den Vorfluter - in diesem Fall benötige ich eine Stellungnahme des unterhaltungspflichtigen Wasser- und Bodenverbandes <p>Variante b), c) und d) sind alles Benutzungen von Gewässern (entsprechend § 9 WHG und § 5 LWaG). Variante b) ist gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V genehmigungsfrei, soweit die gemeindliche Satzung eine genehmigungsfreie Versickerung gestattet bzw. das gesammelte Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung genutzt wird. Die Varianten c) und d) bedürfen gemäß § 8 WHG einer Erlaubnis oder Bewilligung. Die jeweiligen Nutzer müssen einen entsprechenden Antrag bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises stellen. Mit dem Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.) einzureichen. Dabei ist das Merkblattes M 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zu beachten. Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung mittels Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik, hier DWA-A 138, zu planen, zu bauen und zu betreiben. Es muss die ständige Funktionsfähigkeit gewährleistet werden. Die zulässige Niederschlagswasserentsorgung sollte mit den entsprechenden Hinweisen in den Textteil des B-Plan aufgenommen werden.</p> <p>Häusliches Abwasser</p> <p>Das hier in Rede stehende Planungsgebiet wird hinsichtlich der Entsorgung des anfallenden häuslichen Abwassers zentral erschlossen.</p> <p>Das bedeutet, dass sämtliches anfallendes häusliches Abwasser in die zentrale Entsorgungseinrichtung einzuleiten und dadurch der entsorgungspflichtigen Körperschaft zu übergeben ist. Die Abwasserentsorgung gilt sodann als sichergestellt.</p>	<p>Die Entsorgung des anfallenden häuslichen Abwassers erfolgt zentral. Die dazu bestehende Schmutzwasserleitung endet mit der Erschließung des Flurstücks 25. Entsprechend wird für die Flurstücke 19, 20, 21, 22, 24 und 26 die Neuverlegung einer Schmutzentwässerungsleitung erforderlich. Der Wasserzweckverband verweist in diesem Zusammenhang auf den Anschluss- und Benutzerzwang sowie die Beitragspflicht der Anlieger. Für die notwendige Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen den betreffenden Grundstückseigentümern und dem</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>3. Abfall und Bodenschutz Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht wird wie folgt Stellung genommen: Gemäß § 1 LBodSchG M-V ist grundsätzlich bei Erschließungs- und Baumaßnahmen mit Boden sparsam und schonend umzugehen. Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und LBodSchG M-V zu berücksichtigen, das heißt die Funktionen des Bodens sind zu sichern bzw. wiederherzustellen, schädliche Bodenverunreinigungen sind abzuwehren. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträge ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten. Im Rahmen der weiteren Planung sind die Belange des Bodenschutzes unter Darstellung folgender Punkte zu berücksichtigen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beschreibung der Auswirkung des Planungsvorhabens auf den Boden, ausgehend von den Wirkfaktoren und -pfaden (Bodenabtrag, Verdichtung, Versiegelung usw.) • Beschreibung und Bewertung des ist-Zustandes des Bodens mit Hilfe von Methoden zur Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktion (Bodeneigenschaften, Bodenbeschaffenheit und -bewertung mit Bestandsaufnahme und Einschätzung der Vorbelastungen). • Ermittlung der Erheblichkeit und Prognose der Auswirkung des Planungsvorhabens auf den Boden (Verlustflächenbetrachtung). • Ermittlung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation von Beeinträchtigungen. <p>Gemäß § 12 Absatz 2 BBodSchV ist zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht im Rahmen der Wiedernutzbarmachung das Auf- und Einbringen von Materialien zulässig, wenn die Besorgnis des Entstehens einer schädlichen Bodenverunreinigung nicht hervorgerufen wird und mindestens eine Bodenfunktion</p>	<p>Wasserzweckverband Strelitz erforderlich, der die Planung und Ausführung der Erschließung regelt. Die Begründung wird unter Punkt 8.1 Energie, Wasser- und -entsorgung zu den Erfordernissen der Abwasserentsorgung ergänzt.</p> <p>Zu II.3. Abfall und Bodenschutz Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine bisher unberücksichtigten abfall- und bodenrechtlichen Belange vorgetragen. Die Vorschriften des Landesbodenschutzgesetzes sind zwingend auf der Vorhabenzulassungsebene anzuwenden.</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>(gemäß § 2 Abs.2 Nr.1 und 3 Buchstabe b und c BBodSchG) wiederhergestellt wird. 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.</p> <p>4. Brandschutz Aus Sicht des bautechnischen Brandschutzes wird Folgendes angemerkt: Im Bebauungsplan sind keine Festlegungen zur Gefahr der Brandausbreitung festgelegt. Der Löschbedarf ist mit 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden zu sichern. Ein Löschbrunnen muss regelmäßig auf seine Leitungsfähigkeit überprüft werden. Die Verkehrsfläche „Schildkamp“ muss ein Wenden eines LKW ermöglichen bzw. mit einer Wegebauast ein „Ringverkehr“ der Feuerwehr ermöglichen.</p> <p>5. Denkmalschutz Die untere Denkmalschutzbehörde nimmt wie folgt Stellung: Denkmalpflegerische Belange von Baudenkmalen werden nicht berührt. In dem Gebiet der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1/2019 „Schildkamp“ der Stadt Mirow befindet sich ein mit der Farbe Blau gekennzeichnetes Bodendenkmale (siehe Anlage). Dieses ist in der Planzeichnung korrekt gekennzeichnet. Die textlichen Festsetzungen in der Begründung sind nachrichtlich wie folgt zu korrigieren: Im Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1/2019 „Schildkamp“ der Stadt Mirow sind Bodendenkmale bekannt. Gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) sind die Belange der Bodendenkmalpflege zu berücksichtigen. Insbesondere muss vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile der mit der Farbe (Blau) gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des</p>	<p>Zu II.4. Brandschutz Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die unter Punkt 8.5 der Begründung angeführten Vorgaben zum Löschwasserbedarf werden der Stellungnahme des Landkreises als unter Brandschutzdienststelle entsprechend redaktionell berichtigt. Der Forderung nach einer Wendemöglichkeit für Rettungs- und Löschfahrzeuge wird entsprochen.</p> <p>Zu II.5. Denkmalschutz Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Begründung wird unter Punkt 9.2 <i>Bodendenkmale</i> wie folgt redaktionell ergänzt: Im Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1/2019 „Schildkamp“ der Stadt Mirow sind Bodendenkmale bekannt. Gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) sind die Belange der Bodendenkmalpflege zu berücksichtigen. Insbesondere muss vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile der mit der Farbe (Blau) gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme 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.</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. <u>Hinweis:</u> Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin (Außenstelle Neustrelitz).</p> <p>6. Weitere Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sowie aus Sicht des Kataster- und Vermessungsamtes gibt es keine weiteren Hinweise zu o.g. Bebauungsplan der Stadt Mirow. Von Seiten der unteren Straßenverkehrsbehörde gibt es keine über die bereits in der Stellungnahme vom 25.02.2020 hinausgehenden Hinweise zum oben genannten Bebauungsplan.</p> <p>III. Sonstiges <u>Redaktionelles</u> ■ Die Rechtsgrundlage für die Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist in der Begründung unter dem Gliederungspunkt 4 (Seite 10) zu berichtigen.</p>	<p>Zu II.6. Weitere Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.</p> <p>Zu III. Sonstiges Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird redaktionell berichtigt.</p>
16.	Mecklenburg-Vorpommersche Verkehrsgesellschaft mbH Quitzower Weg 13 e 17109 Demmin		Es liegt keine Stellungnahme vor.	
17.	Forstamt Mirow Rudolf-Breitscheidstraße 26 17252 Mirow		Es liegt keine Stellungnahme vor.	
18.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte Helmut-Just-Straße 2-4 17036 Neubrandenburg		Es liegt keine Stellungnahme vor.	
19.	Landesamt für innere Verwaltung Postfach 12 01 35 19018 Schwerin	12.08.2020	In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage). Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.	
20.	GASCADE Gastransport GmbH Kölnische Str. 108 – 112 34119 Kassel	10.08.2020	Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein. Bitte richten Sie Ihre Anfragen zu Leitungsauskünften zukünftig direkt an das kostenfreie BIL-Onlineportal unter: https://portal.bil-leitungsauskunft.de Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.
21.	Landesjagdverband Forstweg 1 19374 Damm		Es liegt keine Stellungnahme vor.	
22.	NABU Wismarsche Straße 146 19053 Schwerin		Es liegt keine Stellungnahme vor.	
23.	BUND Kaiserin-Augusta-Allee 5 10553 Berlin		Es liegt keine Stellungnahme vor.	
24.	Gemeinde Kratzeburg über Amt Neustrelitz-Land Marienstraße 05 17235 Neustrelitz	05.08.2020	Die Gemeinde Kratzeburg hat den Bebauungsplan Nr. 01/2019 „Schildkamp“ der Stadt Mirow im Verfahren nach § 13b BauGB zur Kenntnis genommen. Einwände sind nicht vorzutragen. Die Bauleitplanung der Gemeinde Kratzeburg wird von dieser Planung nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.
25.	Gemeinde Userin über Amt Neustrelitz-Land Marienstraße 05 17235 Neustrelitz	05.08.2020	Die Gemeinde Userin hat den Bebauungsplan Nr. 01/2019 „Schildkamp“ der Stadt Mirow im Verfahren nach § 13b BauGB zur Kenntnis genommen. Einwände sind nicht vorzutragen. Die Bauleitplanung der Gemeinde Userin wird von dieser Planung nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
26.	Stadt Neustrelitz Markt 1 17235 Neustrelitz		Es liegt keine Stellungnahme vor.	
27.	Amt Röbel Müritz Gemeinde Schwarz Postfach 1157 17203 Röbel		Es liegt keine Stellungnahme vor.	
28.	Amt Röbel Müritz Gemeinde Lärz Postfach 1157 17203 Röbel		Es liegt keine Stellungnahme vor.	
29.	Amt Röbel Müritz Gemeinde Rechlin Postfach 1157 17203 Röbel		Es liegt keine Stellungnahme vor.	
30.	Gemeinde Priepert Rudolf-Breitscheid-Str. 24 17252 Mirow		Es liegt keine Stellungnahme vor.	
31.	Gemeinde Wustrow Rudolf-Breitscheid-Str. 24 17252 Mirow		Es liegt keine Stellungnahme vor.	
32.	Stadt Wesenberg Rudolf-Breitscheid-Str. 24 17252 Mirow		Es liegt keine Stellungnahme vor.	
33.	Freiwillige Feuerwehr Mirow Leussower Weg 1 17252 Mirow		Es liegt keine Stellungnahme vor.	
34.	Regio Infra Nord-Ost GmbH & Co. KG Pritzwalker Str. 8 16949 Putlitz	31.08.2020	Wir betreiben als öffentliches Nichtbundeseigenes Eisenbahninfrastrukturunternehmen (NE-EIU) die Bahnstrecke 6942 (Buschhof – Starsow -) Mirow – Neustrelitz im Auftrag der Streckeneigentümer der auch in der Nähe des Plangebietes vorhandenen Eisenbahninfrastruktur und werden daher von der Aufstellung des B-Planes tangiert. Zur Wahrnehmung unserer Belange als NE-EIU – auch in der Eigenschaft als TöB – hatten wir bereits zum Entwurf der B-Planunterlagen mit Schreiben GF2-EBL / 31-2020 vom	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Begründung wird unter Punkt 6.4 <i>Verkehr</i> wie folgt redaktionell ergänzt: Der Geltungsbereich grenzt mit dem betroffenen Flurstück 65/10 der Flur 17 unmittelbar an das Bahngrundstück 65/12 an. Das Bahngrundstück ist nach wie vor dem Bahnverkehr gewidmet und unterliegt einer aktiven behördlichen Genehmigung zum Betrieb der

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>09.03.2020 eine Stellungnahme abgegeben. Da die dort enthaltenen Hinweise keinen Eingang in die nunmehr vorgelegte Planung gefunden haben, behält sie grundsätzlich ihre Gültigkeit. Insbesondere machen wir die nachfolgenden Einwände zu den Planunterlagen nochmals geltend.</p> <p><i>1. Status der Bahnanlagen</i> Das B-Plan-Gebiet grenzt mit dem betroffenen Grundstück 65/10 der Flur 17 unmittelbar an das Bahngrundstück 65/12 an. Das Bahngrundstück ist nach wie vor dem Bahnverkehr gewidmet und unterliegt einer aktiven behördlichen Genehmigung zum Betrieb der Eisenbahninfrastruktur gemäß § 6 AEG; gegenwärtig gibt es Planungen zur Reaktivierung der Bahnstrecke. In der Begründung zum B-Plan wird diese Besonderheit nicht erwähnt; im Abschn. 5 Beschaffenheit des Plangebietes sollte das Bahngrundstück als „südliche Grenze“ zum B-Plan-Gebiet zwingend erwähnt werden, um sowohl den künftigen Bauherren auf dem B-Plan-Gebiet mit der Anzeige von dem Bahnverkehr gewidmeter Flächen als auch uns bei den anstehenden Reaktivierungsbestrebungen der Bahnstrecke Rechtssicherheit zu bieten.</p> <p><i>2. Immissionsschutz</i> Im Abschnitt fehlt ein entsprechender Hinweis auf künftig mögliche, von Bahnbetrieb und -anlagen ausgehende Emissionen, die auf die Wohnbebauungen Einfluss haben werden. Hierzu zählen u.a.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erschütterungen beim Befahren einer Bahnstrecke, - bahntypische Geräusche in Form von Lärmemissionen beim Überfahren der nahen Stahlbrücke über die Müritz-Havel-Wasserstraße und insbesondere durch Pfeifsignale an dem ggw. nicht in Betrieb befindlichen Bahnübergang unmittelbar am B-Plan-Gebiet sowie - sonstige bahntypische Emissionen (z.B. Funkwellen). <p><i>3. Erschließung durch Bahnübergang (BÜ)</i> Da in der Nähe des B-Plan-Gebietes im derzeit nicht in Betrieb befindlichen BÜ im Bahn-km 8,213 eine Straße die Strecke kreuzt, die künftig Erschließungsfunktionen für das B-Plangebiet aufweisen kann, wäre auch hierauf ein Hinweis wichtig. Das Flurstück 65/10 ist in den Unterlagen als „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ ausgewiesen und grenzt unmittelbar an den Bahndamm sowie an die Auffahrt auf den vorgenannten BÜ an.</p>	<p>Eisenbahninfrastruktur gemäß § 6 AEG; gegenwärtig gibt es Planungen zur Reaktivierung der Bahnstrecke. Durch den künftig möglichen Bahnbetrieb sind Emissionen zu erwarten, die auf die im Geltungsbereich bestehenden und geplanten Wohnbebauungen Einfluss haben werden. Hierzu zählen u.a.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erschütterungen beim Befahren einer Bahnstrecke, - bahntypische Geräusche in Form von Lärmemissionen beim Überfahren der nahen Stahlbrücke über die Müritz-Havel-Wasserstraße und insbesondere durch Pfeifsignale an dem ggw. nicht in Betrieb befindlichen Bahnübergang unmittelbar am B-Plan-Gebiet sowie - sonstige bahntypische Emissionen (z.B. Funkwellen).

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>Straßenbauarbeiten, die den Bahndamm berühren – z.B. in Form der Errichtung eines Wendehammers – bedürfen unserer Mitwirkung und Zustimmung und sind uns demnach im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anzuzeigen.</p> <p>Wir bitten um Ihre werte Kenntnisnahme und Berücksichtigung in den Unterlagen zum B-Plan; bei den weiteren Planungsschritten sind wir zu beteiligen.</p> <p>Um Übersendung des Abwägungsbeschlusses wird gebeten.</p>	

Satzung der Stadt Mirow über den Bebauungsplan Nr. 1/2019 "Schildkamp" gemäß § 13b BauGB

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1/2019 "Schildkamp" gemäß §13b BauGB der Stadt Mirow, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB**
- 1.1.1 Das reine Wohngebiet WR dient gemäß § 3 BauNVO dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner dienen. Ausnahmsweise sollen kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sein.
- 1.1.2 Die Grundflächenzahl ist für das reine Wohngebiet WR gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,4 begrenzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.
- 1.1.3 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO auf 7,50 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße.

Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G v 22.07.2011 I 1509)

- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- WR** Reines Wohngebiet § 3 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OK 7,50 maximale Höhe baulicher Anlagen
- 3. Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- 5. Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

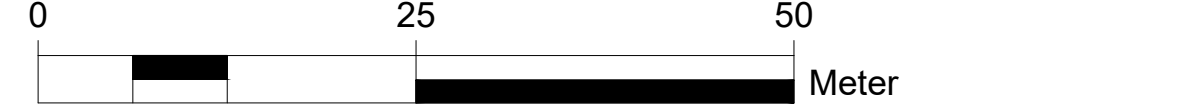
II. Darstellung ohne Normcharakter

- 10,00 Bemaßung in Meter
- Lagebezug
- Kataster
- Nutzungsschablone

III. Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB

- BD** Bodendenkmal

Maßstab: 1 : 500



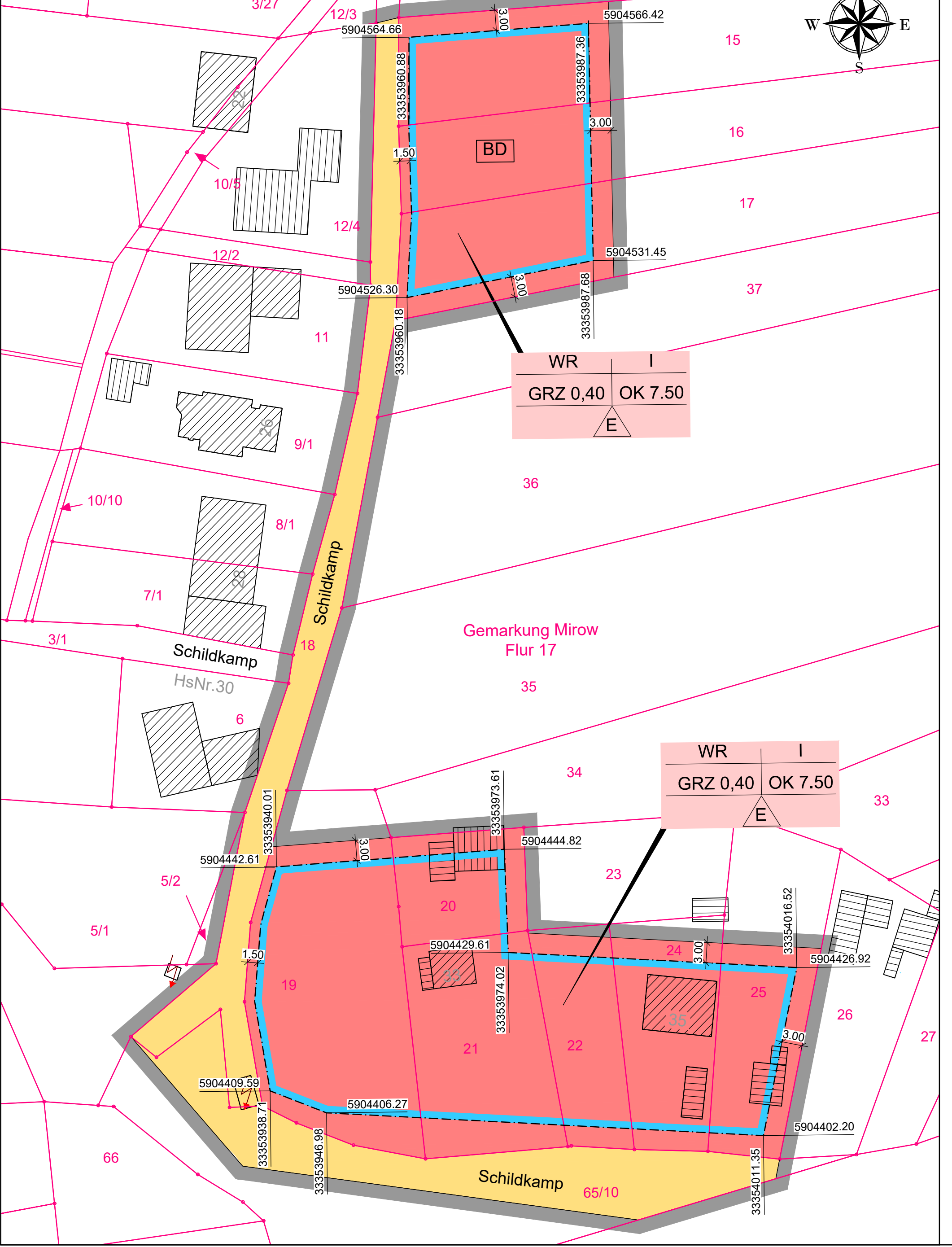
Plangrundlage

Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Kataster- und Vermessungsamtes für den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte vom Mai 2019

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans, mit einer Fläche von etwa 5.870 m², umfasst die Flurstücke 20 und 21 sowie Teilflächen der Flurstücke 15, 16, 17, 18, 19, 22, 24, 25 und 65/10 der Flur 17 in der Gemarkung Mirow.

PLANZEICHNUNG TEIL A



Verfahrensvermerke

1. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
....., den

2. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Mirow im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Mecklenburgische Kleinseenplatte, dem "Kleinseenlotsen" Nr. am

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes MV (LPIG) am informiert worden.

Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich Begründung haben in der Zeit vom bis während der Dienststunden im Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte, Rudolf-Breitscheid-Straße 24, 17252 Mirow sowie auf dem Internet über dem Button "Ortsrecht" über die Homepage des Amtes Mecklenburgische Kleinseenplatte, unter www.amt-mecklenburgische-kleinseenplatte.de, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, amamtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Mecklenburgische Kleinseenplatte, dem "Kleinseenlotsen" bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister
Stadt Mirow, den Siegel

3. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Der Bürgermeister
Stadt Mirow, den Siegel

4. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Der Bürgermeister
Stadt Mirow, den Siegel

5. Die Satzung über den Bebauungsplans und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Mecklenburgische Kleinseenplatte, dem "Kleinseenlotsen" 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Der Bürgermeister
Stadt Mirow, den Siegel

Hinweis

Bodendenkmale
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M - V (GVBl. M - V Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Im Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1/2019 „Schildkamp“ der Stadt Mirow sind Bodendenkmale bekannt.

Gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) sind die Belange der Bodendenkmalpflege zu berücksichtigen.

Insbesondere muss vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile der mit der Farbe (Blau) gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme 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.

Artenschutz

Zur Vermeidung einer Tötung von bodenbrütenden Vogelarten und zur Störungsvermeidung von angrenzenden Brutvögeln der Gehölze wird eine Bauzeitenbeschränkung eingehalten, d.h. Bauarbeiten erfolgen nur außerhalb der Brutzeit im September bis März. Bei Baubeginn innerhalb der Brutzeit muss zuvor durch einen Gutachter überprüft werden, ob ein aktuelles Brutgeschehen im Bereich der Bauflächen ausgeschlossen werden kann.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440)
- Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** vom 23.02.2010 (GVBl. M-V S.66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V. 221, 228)
- Landesplanungsgesetz (LPIG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVBl. M-V 1998, S.503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S.221,225)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung-KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S.777)
- Hauptsatzung** der Stadt Mirow in der aktuellen Fassung

Übersichtskarte



Bebauungsplan Nr. 1/2019 "Schildkamp"

der Stadt Mirow gemäß § 13b BauGB

BAUKONZEPT architekten + ingenieure	BAUKONZEPT NEUBRANDENBURG GmbH Gerstenstraße 9 17034 Neubrandenburg	Vorhabenummer: 30578 Satzung Oktober 2020
Fon (0395) 42 55 910 Fax (0395) 42 55 920 info@baukonzept-nb.de www.baukonzept-nb.de		

Stadt Mirow

Bebauungsplan Nr. 01/2019 „Schildkamp“

gemäß § 13b BauGB Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren



Begründung

Oktober 2020

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS	3
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	6
2.1	Rechtsgrundlagen	6
2.2	Planungsgrundlagen	6
3.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	7
4.	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	7
5.	BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	11
6.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	12
6.1	Städtebauliches Konzept	12
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
6.3	Umweltprüfung	14
6.4	Verkehrskonzept	16
7.	IMMISSIONSSCHUTZ	16
8.	INFRASTRUKTUR	17
8.1	Energie-, Wasserver- und Entsorgung	17
8.2	Gewässer	17
8.3	Telekommunikation	18
8.4	Abfallentsorgung/Altlasten	18
8.5	Brandschutz	19
9.	DENKMALSCHUTZ	19
9.1	Baudenkmale	19
9.2	Bodendenkmale	19

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Stadt Mirow befindet sich inmitten der Mecklenburgischen Seenplatte und ist umgeben von einer Vielzahl von Gewässern und großen Waldgebieten.

Zu Mirow gehören die Ortsteile Babke, Blankenförde, Diemitz, Fleeth, Granzow, Leussow, Peetsch, Qualzow, Roggentin, Schillersdorf und Starsow, wobei die Stadt Mirow als Siedlungsschwerpunkt gilt.

Aufgrund der einzigartigen naturräumlichen Lage und der guten verkehrlichen Anbindung ist die Stadt Mirow ein attraktiver Wohnstandort.

Vordergründiges Ziel des Verfahrens und gleichzeitig auch besonderes öffentliches Interesse der Stadt Mirow ist es, der ständigen Nachfrage nach attraktiven Wohnbaugrundstücken mit Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen gerecht zu werden und damit insbesondere der drohenden Abwanderung von jungen Familien entgegen zu wirken.

Planungsziel ist die Ausweisung eines reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO. Neben der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Wohnnutzungen, können somit weitere Bauplätze entstehen.

Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gilt es, den Planungsraum zielorientiert, aber naturverträglich zu einem attraktiven Wohnstandort zu entwickeln. Aus diesem Grund werden die bestehenden Gehölze in das Gesamtkonzept integriert.

Im Zuge der gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange war eine Anpassung des Geltungsbereichs erforderlich.

Die Flurstücke 19 (tlw.), 34, 35, 36 und 37 umfassen Dauergrünland auf Niedermoor und grenzen an gesetzlich geschützte Biotope (MST 16670 Feuchtwiese um den Hopfensee im Süden von Mirow). Da eine Bebauung von Hoch- und Tiefbauten in diesem Bereich nicht in Aussicht gestellt werden konnte, wurde der Geltungsbereich entsprechend um die genannten Flurstücke reduziert.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden. Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Die Voraussetzungen für ein Verfahren gemäß § 13b BauGB liegen vor. Die Grundfläche, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird, beträgt für das vorliegende Bauleitplanverfahren weniger als 10.000 m². Es handelt sich um eine Fläche, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ort Mirow anschließt.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischer Vogelschutzgebiete ist durch die beabsichtigten Festsetzungen nicht zu befürchten. Die Festsetzungen eines reinen Wohngebietes, lässt keine Vorhaben zu, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und dem UVPG unterliegen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden oder den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Das Planungsinstrument des § 13b BauGB ist nur anwendbar, wenn die Innenentwicklungspotentiale ausgeschöpft bzw. nicht mehr generierbar sind. Die Stadt Mirow hat im Jahr 2016 ein Konzept zum weiteren Umgang mit Wohnbauflächen im Stadtgebiet erarbeitet.

In diesem wird vorausgeschätzt, dass im Ortsteil Mirow bis 2030 die Vorhaltung von **ca. 60 Baugrundstücken** für den Eigenheimbau erfolgen soll.¹

Im Bereich der **Schillerstraße** wurden 24 neue Standortangebote geschaffen. Die Stadt Mirow verzeichnet eine hohe Nachfrage zu diesen Bauplätzen. Der Verkauf erfolgte in zwei Abschnitten. Der 1. Abschnitt wurde bereits Anfang 2019 vollständig veräußert. Der Verkauf des 2. Abschnittes startete im Sommer 2019. Neun Grundstücke wurden derweil verkauft und aktuell sind die verbleibenden 2 Grundstücke reserviert. Somit sind im Bereich der Schillerstraße keine weiteren Bauplätze mehr verfügbar.

Der **Bebauungsplan Nr. 8/91 „Birkenstraße“** bietet theoretisch ein Standortangebot von 15 Bauplätzen. Notwendig ist jedoch die öffentliche Erschließung des Areals, welche aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht umsetzbar ist. Die Stadt Mirow plant den Bebauungsplan aufzuheben.

Auch der **Bebauungsplan Nr. 9/92 „Am Kanal“** bietet theoretisch 15 Bauplätze. Aufgrund der fehlenden Erschließung sowie Berührungspunkten mit naturschutzfachlichen Belangen, ist eine Bebaubarkeit großer Teile ebenfalls nicht gegeben. Die Stadt plant die Änderung bzw. Aufhebung des Bebauungsplanes.

Im **Bebauungsplan Nr. 10/92 „Retzower Straße“** können **8 Bauplätze** vorgehalten werden.

Es ist somit eine Vorhaltung von weiteren **28 Standortangeboten erforderlich**, um dem Bedarf von 60 Bauplätzen bis zum Jahr 2030 nachzukommen.

Durch die aufgeführten Gründe ist mit den bestehenden Bebauungsplänen in der Stadt Mirow die Deckung des Bedarfes an Wohnbauflächen bis zum Jahr 2030 nicht möglich. Aus diesem Grund beabsichtigt die Stadt mit der vorliegenden Planung die Schaffung von weiteren Wohnbauflächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 01/2019 „Schildkamp“.

¹ Konzept zu Wohnbauflächen, Stadt Mirow (Januar 2016: S. 20)

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl.M-V S. 221, 228)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S.66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V. 221, 228)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S.503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S.221,225)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung-KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S.777)
- **Hauptsatzung** der Stadt Mirow in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Kataster- und Vermessungsamtes für den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte vom Mai 2019

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans, mit einer Fläche von etwa 5.870 m², umfasst die Flurstücke 20 und 21 sowie Teilflächen der Flurstücke 15, 16, 17, 18, 19, 22, 24, 25 und 65/10 der Flur 17 in der Gemarkung Mirow.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Mirow ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVObI. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm** Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS-LVO M-V) vom 15. Juni 2011

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach § 3 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen. In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz LEP 4.1 fordert, dass die Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. **(LEP 4.1 (5) (Z))**

Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden (**LEP 4.1 (2)**). Mirow gehört zu den zentralen Orten und übernimmt die Aufgaben eines Grundzentrums. Als Grundzentrum hat die Mirow überörtliche Bedeutung und Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen in der Stadt gesichert werden.

In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn das Vorhaben nachweislich

- immissionsschutzrechtlich nur außerhalb der Ortslage zulässig ist oder
- aufgrund seiner spezifischen Standortanforderungen an die Infrastruktur nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen realisiert werden kann. (**LEP 4.1 (5) (Z)**)

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. (**LEP 4.1 (6) (Z)**)

Unter Zersiedlung fallen die untergeordnete oder unzusammenhängende Bebauung, eine Bebauung, die durch ihren Umfang und ihre Lage die freie Landschaft und das Ortsbild nachteilig beeinflusst und einen Ansatzpunkt für eine weitere Besiedlung im Außenbereich bildet sowie das Zusammenwachsen von Siedlungen.

Im **Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren. (**Ziel 4.1 [4] RREP MS**)

Als Ziel der Raumordnung ist des Weiteren aufgeführt, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen hat. (**Ziel 4.1 [2] RREP MS**)

Diesem Ziel des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte wird Rechnung getragen, denn die vorgesehenen Wohngrundstücke schließen im Westen und Norden unmittelbar an den gewachsenen Siedlungskörper und bestehende Wohnnutzungen an.

Innerhalb des **Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte** wird die Stadt Mirow als Grundzentrum ausgewiesen.

Die Grundzentren der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden, Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereichs bereitstellen und zur Sicherung von Einrichtungen zur Daseinsvorsorge insbesondere in den Ländlichen Räumen beitragen. **(3.2.3 (1) Grundzentren RREP MSE)**

Die Stadt Mirow ist der Gemeindehauptort und gehört zu den Standorten der zentralörtlichen Aufgaben. **(3.2.3 (3) Grundzentren RREP MSE)**

Die Gemeindehauptorte zeichnet die größte Bevölkerungskonzentration und eine wesentliche Ansiedlung von Infrastruktureinrichtungen aus.

Vorliegend ist somit kein Konflikt mit den formulierten Zielstellungen des LEP M-V und RREP MSE erkennbar, denn es besteht der Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen der Stadt Mirow und das gesamte Gebiet weist bereits eine deutliche bauliche Vorprägung auf. Die Umsetzung des Vorhabens an diesem Standort ist somit zielführend.

Mit Stellungnahme vom 07.01.2020 teilte das Amt für Raumordnung und Landesplanung mit, dass der Bebauungsplan Nr. 01/2019 „Schildkamp“ der Stadt Mirow mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01/2019 „Schildkamp“ befindet sich östlich des Mirower Kanals und schließt direkt an bestehende Wohnnutzungen an.

Zwischen dem nördlichen und südlichen Teil des Planungsraumes befindet sich Dauergrünland mit hohem naturschutzfachlichem Wert. Aus diesem Grund erfolgt keine Überplanung dieser Bereiche.

Die Erschließung erfolgt ausgehend der Bundesstraße B 198 über die Straßen „Fischergang“ und „Schildkamp“.

Schutzgebiete nach den §§ 23 (Naturschutzgebiet), 24 (Nationalpark, Nationale Naturmonumente), 25 (Biosphärenreservat), 27 (Naturpark) und 28 (Naturdenkmäler) des Bundesnaturschutzgesetzes oder europäische Schutzgebiete sind im gesamten Geltungsbereich nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Müritz-Seen-Park“. Die Gebietskulisse des Landschaftsschutzgebiets umfasst unter anderem einen großen Teil des gesamten Stadtgebietes Mirows.

Trinkwasserfassungen oder Wasserschutzgebiete werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Die Stadt Mirow liegt verkehrstechnisch günstig an der Bundesstraße B 198. Die Stadt Neustrelitz ist in weniger als 30 min erreichbar. Auch eine Zugverbindung zwischen beiden Städten ist vorhanden. Aufgrund der guten verkehrstechnischen Erschließung sowie der attraktiven, naturnahen Lage, ist der Planungsraum als ein zukunftsfähiger Wohnstandort anzusehen.

Der Planungsraum schließt direkt an die gewachsene Ortslage Mirow an. Die Zielstellung der Errichtung und Sicherung von Wohngebäuden rundet das städtebauliche Erscheinungsbild des südlichen Stadtbereiches Mirow ab.

Die Festsetzung eines reinen Wohngebietes an diesem Standort ist zielführend, da der direkte Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen besteht und eine fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen gegeben ist. In einem Umkreis von 1.000 m sind neben diesen Versorgungseinrichtungen auch öffentliche Verkehrsmittel schnell erreichbar.

Zielstellung ist, dass sich die geplante Wohnbebauung in das Stadtbild einfügt. Dazu wurden, um den Charakter der angrenzenden Bebauung aufzunehmen, die Geschossigkeit sowie die Höhe baulicher Anlagen festgelegt.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungsziel ist die Ausweisung eines reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO. Zulässig sind Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner dienen.

Ausnahmsweise sollen Ferienwohnungen in Form von Einliegerwohnungen als kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sein. Weiteren Ausnahmen im Sinne von § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht erforderlich.

Im Hinblick auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie auf das Orts- und Landschaftsbild beabsichtigt die Stadt Mirow, die Dichte und auch die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen über das Maß der baulichen Nutzung zu beschränken.

Im unmittelbaren Einzugsbereich prägt der bauliche Bestand die geplanten Baugrundstücke. Aus diesem Grund wurde die Zahl der Vollgeschosse auf Z= I begrenzt und die Höhe baulicher Anlagen auf 7,50 m festgesetzt. Es sollen ausschließlich Einzelhäuser zulässig sein.

Folgende Festsetzung wird getroffen:

- 1. Das reine Wohngebiet WR dient gemäß § 3 BauNVO dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner dienen. Ausnahmsweise sollen kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sein.*
- 2. Die Grundflächenzahl ist für das reine Wohngebiet WR gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,4 begrenzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.*
- 3. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO auf 7,50 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße.*

6.3 Umweltprüfung

Gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann für den vorliegenden Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren angewendet werden.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen.

Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter durch die beabsichtigte Planung ist auf Grund der baulichen Vorprägung des Standortes sowie der bisherigen Nutzung als Weide und des dadurch vorherrschenden artenarmen Vegetationsbestandes nicht zu befürchten.

Die Gebietskulisse des **Landschaftsschutzgebietes „Müritz-Seen-Park“** umfasst nahezu das gesamte Stadtgebiet Mirows. Bestehende Siedlungsstrukturen wurden größtenteils einbezogen.

Die Inanspruchnahme von Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Müritz-Seen-Park“ lässt sich nur begründen, wenn sich das Planungsziel des Bebauungsplans nicht an einem nach dem Schutzgebiet der LSG-Verordnung geeigneteren Standort mit geringerer Eingriffsintensität verwirklichen lässt.

Bei der Suche nach Alternativen ist der Maßstab der Verhältnismäßigkeit zu Grunde zu legen. Unzumutbar erscheint ein alternativer Planungsansatz, wenn der damit in Verbindung stehende technische und finanzielle Aufwand die Wirtschaftlichkeit der Umsetzung der Planungsziele in Frage stellen.

Die Null-Variante, also die Verfehlung des eigentlichen Planungsziels bietet ebenfalls keine zumutbare Alternative.

Das Fehlen zumutbarer Alternativen muss durch den Planungsträger hinreichend detailliert nachgewiesen werden und gilt als zwingende Voraussetzung für eine Zustimmung des Verordnungsgebers.

Vorliegend ist die Schaffung von Wohnbauflächen mit Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen in der Stadt Mirow vorgesehen. Unbeeinträchtigte Flächen werden mit der Planung nicht in Anspruch genommen. Das vorliegende Plangebiet eignet sich aus diesen Gründen für die Nutzung als Wohnbaufläche.

Gemäß Abs. 1 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Müritz-Seen-Park“ vom Juni 1964, ist die Errichtung von Wohngebäuden nur im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Mit einem entsprechenden Antrag beabsichtigt die Stadt, dass der Normenkonflikt zwischen der LSG-Verordnung und dem Bebauungsplan Nr. 01/2019 „Schildkamp“ aufgehoben wird und die betroffene Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen wird.

Die Errichtung von Wohngebäuden am vorliegenden Standort ist zielführend, da der direkte Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen besteht und hochwertige Außenbereichsstandorte somit geschont werden können. Mit der Umsetzung des Vorhabens erfolgt auch der Lückenschluss und der Abgrenzung des Siedlungskörpers von hochwertigen Biotopstrukturen, welche dem gesetzlichen Schutzstatus unterliegen.

Zusammenfassend geht die Stadt davon aus, dass der Normenwiderspruch durch eine entsprechende Änderungsverordnung aufgehoben werden kann, weil der o. g. Bebauungsplan sich aus einem städtebaulichen Gesamtkonzept ableiten lässt und Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses eine Verwirklichung des Bauleitplans im LSG gebieten.

Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Vorliegend sind also keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Artenschutz

Zur Vermeidung einer Tötung von bodenbrütenden Vogelarten und zur Störungsvermeidung von angrenzenden Brutvögeln der Gehölze sollte eine Bauzeitenbeschränkung eingehalten werden, d.h. Bauarbeiten sollen nur außerhalb der Brutzeit im September bis März erfolgen. Bei Baubeginn innerhalb der Brutzeit soll vorher durch einen Gutachter überprüft werden, ob ein aktuelles Brutgeschehen im Bereich der Bauflächen ausgeschlossen werden kann.

6.4 Verkehr

Die Erschließung ist gegenwärtig über die öffentlich gewidmete Straße „Schildkamp“, ausgehend der Bundesstraße B 198 und dem „Fischerweg“ geplant.

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans.

Gemäß § 12 der BauNVO sind in reinen Wohngebieten Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Entsprechend werden hierzu keine gesonderten Regelungen getroffen.

Der Geltungsbereich grenzt mit dem betroffenen Flurstück 65/10 der Flur 17 unmittelbar an das Bahngrundstück 65/12 an. Das Bahngrundstück ist nach wie vor dem Bahnverkehr gewidmet und unterliegt einer aktiven behördlichen Genehmigung zum Betrieb der Eisenbahninfrastruktur gemäß § 6 AEG; gegenwärtig gibt es Planungen zur Reaktivierung der Bahnstrecke.

Durch den künftig möglichen Bahnbetrieb sind Emissionen zu erwarten, die auf die im Geltungsbereich bestehenden und geplanten Wohnbebauungen Einfluss haben werden. Hierzu zählen u.a.

- Erschütterungen beim Befahren einer Bahnstrecke,
- bahntypische Geräusche in Form von Lärmemissionen beim Überfahren der nahen Stahlbrücke über die Müritz-Havel-Wasserstraße und insbesondere durch Pfeifsignale an dem ggw. nicht in Betrieb befindlichen Bahnübergang unmittelbar am B-Plan-Gebiet sowie
- sonstige bahntypische Emissionen (z.B. Funkwellen).

7. Immissionsschutz

Derzeit sind keine wesentlichen Immissionswirkungen im Planungsraum vorhersehbar, die zu immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen im Sinne von Überschreitungen gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen könnten.

8. Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Anpassung des im Planungsraum bestehenden Ver- und Entsorgungsnetzes erforderlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich 0,4-kV-Kabel, 20-kV-Kabel und Gasleitungen der E.DIS Netz GmbH. Aus dem durch die E.DIS Netz GmbH angezeigten Leitungsbestand ergeben sich keine Wechselwirkungen mit der vorliegenden Planung, denn alle angesprochenen Leitungen verlaufen innerhalb des öffentlichen Wegeflurstücks.

Mit der Stellungnahme vom 23.01.2020 teilte der Wasserzweckverband Strelitz mit, dass die Anbindung an die öffentliche Wasserversorgung problemlos möglich ist, da die bestehende Trinkwasserleitung im Wegegrundstück verläuft.

Die Entsorgung des anfallenden häuslichen Abwassers erfolgt zentral. Die dazu bestehende Schmutzwasserleitung endet mit der Erschließung des Flurstücks 25. Entsprechend wird für die Flurstücke 19, 20, 21, 22, 24 und 26 die Neuverlegung einer Schmutzentwässerungsleitung erforderlich. Der Wasserzweckverband verweist in diesem Zusammenhang auf den Anschluss- und Benutzerzwang sowie die Beitragspflicht der Anlieger.

Für die notwendige Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen den betreffenden Grundstückseigentümern und dem Wasserzweckverband Strelitz erforderlich, der die Planung und Ausführung der Erschließung regelt.

Anfallendes Niederschlagswasser kann bedenkenlos auf den unversiegelten Flächen einer Versickerung oder Verdunstung zugeführt werden.

Vor Baubeginn ist das bauausführende Unternehmen verpflichtet, sich beim Versorger nach dem aktuellen Leitungsbestand zu erkundigen.

8.2 Gewässer

Der Geltungsbereich liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Es befinden sich auch keine Oberflächengewässer oder verrohrte Gewässer als Gewässer II. Ordnung im Plangebiet. Östlich, außerhalb des Plangebietes befindet sich ein verrohrter Graben 581162992000000, welcher in den Hopfensee einleitet. Der Graben und das Gewässer werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern oder des Grundwassers ist nicht zu befürchten, da mit dem Vorhaben keine Stoffe freigesetzt werden, die die Qualität von Grund- und Oberflächenwasser beeinträchtigen können.

8.3 Telekommunikation

Der Geltungsbereich ist derzeit nicht ausreichend mit Telekommunikationslinien der Telekom erschlossen. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planungsraums durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh, wie möglich, spätestens aber 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden. Der Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist Folge zu leisten.

8.4 Abfallentsorgung/Altlasten

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird. Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.

8.5 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen.

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090). Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (02/2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von 96 m³/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

Vorliegend soll die erforderliche Löschwasserversorgung über einen Löschwasserbrunnen (DIN 14220) abgesichert werden.

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

9.2 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1/2019 „Schildkamp“ der Stadt Mirow sind Bodendenkmale bekannt.

Gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) sind die Belange der Bodendenkmalpflege zu berücksichtigen.

Insbesondere muss vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile der mit der Farbe (Blau) gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme 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.