

Stadt Mirow

Staatlich anerkannter Erholungsort

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage Mi 013/21

Anlagen: 2
Einreicher: Christian Kubanke
Fachbereich: Sachgebiet Bauen und
Objektverwaltung
Status: öffentlich

Eingereicht am: 26.02.2021
Seiten: 1

Beschlusstitel:

Bebauungsplan Nr. 02/2019 - "Ferien auf dem Bauernhof - Hohe Brücke" der Stadt Mirow
- Abwägungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

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

Finanzierungsvorschlag:

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

Begründung:

Am 27.10.2020 hat die Stadtvertretung Mirow den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 02/2019 – „Ferien auf dem Bauernhof – Hohe Brücke“ gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.
Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 07.12.2020 bis 21.01.2021. Die betroffenen Behörden wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Die öffentlichen und privaten Belange sind untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen.

	Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Ö/N	Vertreter		Abstimmungsergebnis				Zuständigkeit
				gew.	anw.	ja	nein	enth.	ausg.	
1	Haupt- und Finanzausschuss	09.03.2021	N							Anhörung
2	Stadtvertretung Mirow	23.03.2021	Ö							Entscheidung

Verfahrensvermerk: Mitwirkungsverbot aufgrund des § 24 KV MV

Henry Tesch
Bürgermeister

Siegel

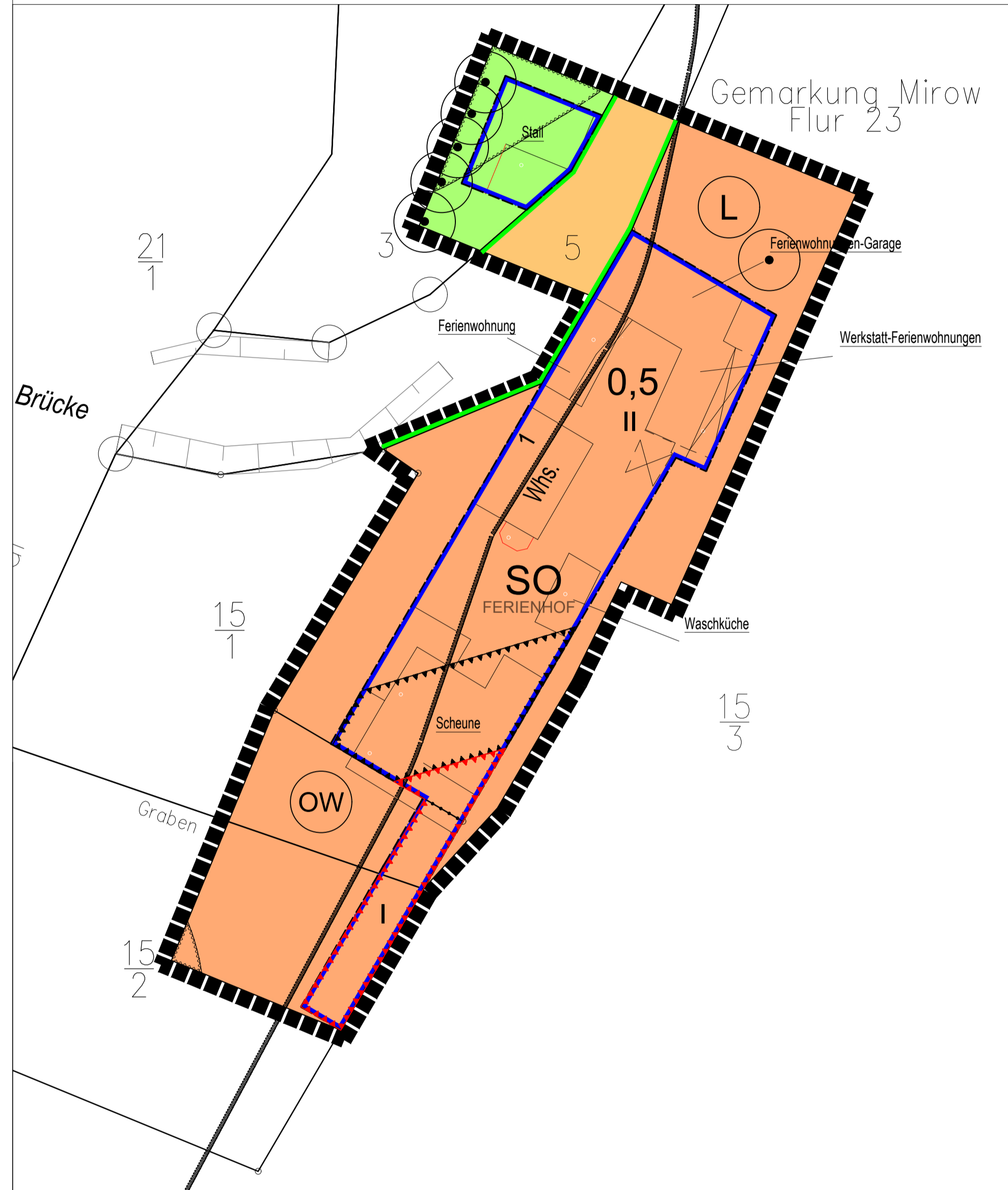
SATZUNG DER STADT MIROW ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 02/2019 "Ferien auf dem Bauernhof - Hohe Brücke"

Satzung der Stadt Mirow über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 02/2019 „Ferien auf dem Bauernhof – Hohe Brücke“ für das Gebiet östlich des Mirower Kanals (Gemarkung Mirow Flur 23 Flurstücke 3, 5, 15/1, 15/2 und 15/3 [alle teilweise])

Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 02/2019 „Ferien auf dem Bauernhof – Hohe Brücke“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

PLANZEICHNUNG (Teil A)

M 1 : 500



Kartengrundlage: ALKIS Daten ergänzt mit Lageplan vom Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Norbert Boerner Stand: 12.06.2019

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO Sonstiges Sondergebiet Ferienhof i. V. m. § 11 BauNVO
textlicher Festsetzung Nr. 1

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,5 Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

3. Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze § 23 BauNVO

4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für die Landwirtschaft § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB

Flächen für die Landwirtschaft

TEXT (Teil B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet Ferienhof
Zulässig sind ein landwirtschaftlicher Betrieb einschließlich Wohnnutzung und Ferienwohnungen.
Der landwirtschaftliche Betrieb kann im Nebenerwerb ausgeübt werden.

2. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

CEF 1 Der Verlust eines Paarungsquartiers der Rauhaufledermaus an der Scheune ist zu ersetzen. Ein Ersatzquartier Erzeugnis: Fledermausflachkasten z.B. Typ 1FF der Firma Schwegler oder Jens Krüger/Papendorf ist vor Beginn der Um- bzw. Abrissarbeiten an einem Gebäude im Plangebiet zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

CEF 2 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für die Schleiereule an der Scheune ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere nach Um- bzw. Abrissarbeiten am Giebel der Scheune zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

1 Nistkasten mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 7 des AFB Erzeugnis z.B.: Hersteller Jens Krüger/Papendorf. Gemeinnützige Werk- und Wohnstätten GmbH (www.gww-pasewalk.de) alternativ Fa. Schwegler.

6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu erhaltender Baum § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

7. Sonstige Planzeichen

festgesetzter Lärmpegelbereich III i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
textlicher Festsetzung 3.1

festgesetzter Bereich mit Überschreitung der § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Orientierungswerte i. V. m. textlicher Fest-
V. m. textlicher Festsetzung 3.2

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB
des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und § 16 Abs. 5 BauNVO
des Maßes der Nutzung innerhalb eines
Baugebiets

II. Nachrichtliche Übernahme

Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Festsetzungen
Zweckbestimmung: Schutzgebiet für Oberflächengewässer

Landschaftsschutzgebiet

Umgrenzung von Fläche, die von der Bebauung § 23 BauNVO
frei zu halten sind; hier Waldabstand

III. Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB
Flurstücksnummer

vermessener Gebäudebestand mit Nutzung

3. Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

3.1 In dem schwarz gekennzeichneten Baufeld wird Lärmpegelbereich III festgesetzt. In der nachfolgenden Tabelle sind für die Lärmpegelbereiche I-III die erforderlichen Schalldämmmaße für Außenbauteile aufgeführt. Bei einem Fensterflächenanteil der Außenwände von maximal 40 % sind in Abhängigkeit vom Beurteilungspegel für Wohnräume folgende Dämmungen erforderlich:

Lärmpegelbereich	Beurteilungspegel L _r tags dB(A)	Erforderliches Schalldämm-Maß R _{w,eff}		
		Wand / Dach dB	Fenster / Tür dB	Schallschutzklasse für Fenster nach VDI 2719
I	- 52	35	25	1
II	53 - 57	35	25	1
III	58 - 62	40	30	2

Bei Fensteranteilen von wesentlich mehr als 40 % sollten in der Regel Fenster der jeweils nächsthöheren Schallschutzklasse vorgesehen werden.

Zu öffnende Fenster schutzbedürftiger Räume (Wohn- und Schlafräume) sind auf den nach Süden und Osten ausgerichteten Fassaden ausgeschlossen.

3.2 In dem rot gekennzeichneten Baufeld sind schutzbedürftige Räume (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Arbeitsräume, Büros u. a. „Wohnküche“) nicht zulässig.

4. Flächen für die Landwirtschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

In der Fläche für die Landwirtschaft ist ein Stall zulässig.

II. Hinweise

1) Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür 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.

2) Artenschutz

V1 Sind Abrisse oder Fällungen vorgesehen, sind diese vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

V2 Vor Beginn von langfristig in einem Planungshorizont von 2 bis 20 Jahren nach B-Plan-Genehmigung vorgesehenen Abriss- oder Umbauarbeiten ist ein anerkannter Sachverständiger für Fledermaus- und Vogelarten zur ökologischen Baubegleitung zu bestellen. Er hat die Gebäude vor und während der Abrissarbeiten auf vorkommende Individuen höhlen- und gebäude-bewohnender Arten zu kontrollieren, diese ggf. zu bergen und umzusiedeln und die Abrissarbeiten anzuleiten. GGF. ist durch den Sachverständigen eine Ausnahmegenehmigung einzuholen oder ein Baustopp auszusprechen. Der Sachverständige hat weiterhin Art, Anzahl, Anbringungsort ggf. notwendiger Ersatzhabitate zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitate zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Der Sachverständige ist der uNB zu benennen und hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen, an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Der Sachverständige übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

1) Externe Kompensationsmaßnahme

Zur Deckung des Kompensationsdefizites 3.105,38 Punkten sind 1.440 m² Feldgehölz gemäß Punkt 2.13 „Anlage von Feldgehölzen“ der HzE auf einem Teilstück des Flurstücks 15/3 der Flur 23 der Gemarkung Mirow zu entwickeln und dinglich zu sichern.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung der Stadt Mirow hat in ihrer Sitzung am 10.12.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02/2019 „Ferien auf dem Bauernhof – Hohe Brücke“ gefasst.

2. Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig vom 03.02.2020 bis 06.03.2020 durch eine Auslegung des Vorentwurfes von der Planung unterrichtet.

3. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 17.01.2020/07.03.2020.

4. Die Stadtvertretung der Stadt Mirow hat in ihrer Sitzung am 27.10.2020 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 02/2019 „Ferien auf dem Bauernhof – Hohe Brücke“ beschlossen und zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.11.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 02/2019 „Ferien auf dem Bauernhof – Hohe Brücke“, die Begründung und der Umweltbericht sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben im Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte in der Zeit vom 07.12.2020 bis zum 21.01.2021 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 28.11.2020 durch Abdruck im „Kleinseen-Platte“ Nr. 11/2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Zusätzlich waren der Inhalt der Bekanntmachungen und die auslegenden Unterlagen unter der Adresse www.aml-mecklenburgische-kleinseenplatte.de eingestellt.

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

8. Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 02/2019 „Ferien auf dem Bauernhof – Hohe Brücke“ wurde am von der Stadtvertretung der Stadt Mirow beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

Mirow, den

Siegel Bürgermeister

9. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom

....., den

10. Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 02/2019 „Ferien auf dem Bauernhof – Hohe Brücke“ durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde am mit Auflagen und Hinweisen erteilt

11. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 02/2019 „Ferien auf dem Bauernhof – Hohe Brücke“ wird hiermit ausgefertigt.

Mirow, den

Siegel Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 02/2019 „Ferien auf dem Bauernhof – Hohe Brücke“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am durch Abdruck im „Kleinseen-Lotzen“ Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am durch Abdruck im „Kleinseen-Lotzen“

Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am durch Abdruck im „Kleinseen-Lotzen“

Mirow, den

Siegel Bürgermeister



Kartengrundlage digitale Topographische Karte @ GeoBasis-DE/M-V <2019>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 02/2019 "Ferien auf dem Bauernhof - Hohe Brücke" der Stadt Mirow

Stand: Februar 2021

Planverfasser: Gudrun Trautmann

Stadt Mirow
Bebauungsplan Nr. 02/2019 „Ferien auf dem Bauernhof-Hohe Brücke“

STELLUNGNAHMEN DER VON DER PLANUNG BERÜHRTEN BEHÖRDEN,
DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
nach § 4 Abs. 2 BauGB

STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT
nach § 3 Abs. 2 BauGB

ABWÄGUNGSMATERIAL
nach § 1 Abs. 7 BauGB

Beratungsstand:
Stadtvertretung vom 23.03.2021

Aufgestellt:
Mirow/Neubrandenburg, den 26.02.2021

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					
Gudrun Trautmann	Architektin für Stadtplanung	Walwanusstraße 26	17033 Neubrandenburg	Tel.: 0395-5824051	Fax.: 0395-36945948

Folgende von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und anerkannte Naturschutzverbände waren nach § 4 Abs. 2 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.	Straßenbauamt Neustrelitz	15.12.2020	
2.	Nationalparkamt Müritz		x
3.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege		x
4.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte	21.12.2020	
5.	Deutsche Telekom Technik GmbH		x
6.	E.DIS Netz GmbH	23.11.2020	
7.	Wasserzweckverband Strelitz	13.01.2021	Fristverlängerung bis Anfang Januar 2021
8.	Industrie- und Handelskammer	10.12.2020	
9.	Landesamt für Gesundheit und Soziale M-V	26.11.2020	
10.	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	28.01.2021	Fristverlängerung bis 31.01.2021
11.	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Oder-Havel	27.11.2020	
12.	Forstamt Mirow		x
13.	Landesamt für innere Verwaltung M-V		x
14.	Freiwillige Feuerwehr	07.12.2020	
	Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte	04.12.2020	

Während der öffentlichen Auslegung vom 07.12.20120 bis zum 21.01.2021 wurde keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vorgebracht.

1.		
----	--	--

Straßenbauamt Neustrelitz



Straßenbauamt Neustrelitz · PF 1246 · 17222 Neustrelitz

Godrun Trautmann
Architektin für Stadtplanung
Walwanusstraße 26

17033 Neubrandenburg

EINGANG
18. DEZ. 2020

Bearbeiter: Frau Teichert

Telefon: (03981) 460 - 311
Mail: Corina.Teichert@sbv.mv-regierung.de
Az: 1114-555-23

Neustrelitz, den 15. Dezember 2020

Tgb.-Nr. 2061 / 2020

Entwurf des Bebauungsplans Nr. 02/2019 „Ferien auf dem Bauernhof“ der Stadt Mirow Ihr Schreiben vom 17.11.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Unterlagen zum o. a. Entwurf habe ich bezüglich der vom Straßenbauamt Neustrelitz zu vertretenden Belange geprüft und gebe folgende Stellungnahme ab.

Seitens der Straßenbauverwaltung wird die B 198 OU, Südabschnitt geplant, deren Lage im B-Plan aufgezeigt und berücksichtigt wurde. Zwischen dem geplanten Bauernhof und der vg. Straßenplanung besteht ein Abstand von ca. 120 m, wobei die Planung zur B 198 OU Mirow Süd beachtet und entsprechende Maßnahmen im B-Plan verankert wurden.

Mit dem B-Plan soll der Bereich *Hohe Brücke* zur Schaffung von Baurecht als „Sondergebiet Ferienhof“ entwickelt werden. Es ist die Umnutzung von Wirtschaftsgebäuden (Scheune, Garage und Werkstatt) in den Dachgeschossen zu Ferienwohnungen geplant. Die *Hohe Brücke* soll als Weidehof und Ferienhof (Ferien auf dem Bauernhof) ausgebaut werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf den Bestandsschutz (*Hohe Brücke*: wie Wohnen im Außenbereich) bezogen, in Auswertung der Ergebnisse der schalltechnischen und luftschadstofftechnischen Untersuchungen aufgrund der Entfernung zur geplanten *B 198 OU Mirow, Süd*, keine Immissionsgrenzwerte (Lärmschutz) und keine Luftschadstoffkennzahlen im Jahresmittel überschritten werden und demzufolge keine Schutzmaßnahmen seitens des Straßenbaulastträgers abgeleitet oder hergestellt werden.

Alle darüber hinaus erforderlichen höheren Schutzmaßnahmen sind im B-Plan festzu- und umzusetzen (aktive und/oder passive Schutzmaßnahmen).

Hausanschrift
Heroldstraße 8
17235 Neustrelitz

Telefon: (03981) 460-0
Telefax: (03981) 460 190

E-Mail
sba-nz@sbv.mv-regierung.de

Zum Umgang mit Ihren personenbezogenen Daten weisen wir darauf hin, dass das Straßenbauamt Neustrelitz nach der EU- Datenschutz-Grundverordnung sowie des neu gefassten Landesdatenschutzgesetzes M-V vom 25.05.2018 handelt.

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung getroffene Feststellung, Ausführungen und Hinweise des **Straßenbauamtes Neustrelitz** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Stadt Mirow nimmt zur Kenntnis, dass die gemeindliche Planung die Planung zur B 198 OU Mirow Süd beachtet.

Darüber hinaus gehe ich davon aus, dass Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – hier auch vor Verkehrslärm (bezugnehmend auf Nutzungsbeschränkungen Punkt 3.1. Text Teil B) - durch den Vorhabenträger und nicht durch den Straßenbaulastträger der Bundesstraße zu leisten ist.

Unter Berücksichtigung des vg. Sachverhaltes wird seitens der Straßenbauverwaltung dem vorgelegten B-Plan der Stadt Mirow mit dem Stand August 2020 zugestimmt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Karsten Sohrweide

Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Scheune sind durch den Vorhabenträger zu leisten.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Straßenbauverwaltung der gemeindlichen Planung zustimmt.

Gudrun Trautmann
Architektin für Stadtplanung
Walwanusstraße 26
17033 Neubrandenburg

EINGANG
28. DEZ. 2020

Telefon: 0395 380 69-106
Telefax: 0395 380 69-160
E-Mail: poststelle@stalums.mv-regierung.de

Bearbeitet von: Frau Herrmann
Geschäftszeichen: StALU MS 12 c –
0201/5122 Reg.-Nr.: 245-20
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Neubrandenburg, den 21.12.2020

Bebauungsplan Nr. 02/2019 „Ferien auf dem Bauernhof – Hohe Brücke“ der Stadt Mirow

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der eingereichten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

1. Landwirtschaft und EU-Förderangelegenheiten

Zum o. g. Vorhaben gibt es aus Sicht der Abteilung Landwirtschaft und EU-Förderangelegenheiten keine Bedenken oder Hinweise.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Zum o. g. Vorhaben gibt es aus Sicht der Abteilung Integrierte ländliche Entwicklung keine Bedenken oder Hinweise.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

Das Vorhaben berührt weder ein der Zuständigkeit des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte (StALU MS) unterliegendes Gewässer noch liegt es innerhalb eines GGB oder VSG. Im Bereich des geplanten Vorhabens erfolgt gegenwärtig auch keine Planung oder Durchführung einer Altlastensanierung durch das StALU MS.

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.

Allgemeine Datenschutzinformationen:
Der Kontakt mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte ist mit einer Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DS-GVO i. V. m. § 4 DS-G M-V). Weitere Informationen zu Ihren Datenschutzrechten finden Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung getroffene Feststellung, Ausführungen und Hinweise des **Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Stadt Mirow nimmt zur Kenntnis, dass aus der Sicht der Abteilungen Landwirtschaft und EU-Förderangelegenheiten sowie Integrierte Ländliche Entwicklung keine Bedenken gegen die gemeindliche Planung bestehen und die Belange der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden aus der Sicht des Naturschutzes nicht betroffen sind.

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte war am Verfahren beteiligt.

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Nach Prüfung der zur Beurteilung vorgelegten Unterlagen bestehen aus immissions-
schutz- und abfallrechtlicher Sicht keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen



Christoph Linke
Amtsleiter

*Die Stadt Mirow nimmt zur Kenntnis, dass aus der Sicht der Abtei-
lung Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft
keine Einwände gegen die gemeindliche Planung bestehen.*



E.DIS Netz GmbH Marktplatz 5 17207 Röbel

Architektin für Stadtplanung Gudrun Trautmann
Gudrun Trautmann
Walwanusstraße 26

17033 Neubrandenburg

E.DIS Netz GmbH

MB Röbel
Marktplatz 5
17207 Röbel
www.e-dis-netz.de

T +49 39931-6763146

EDI_Betrieb_roebel@e-dis.de

Röbel, den 23.11.2020

Spartenauskunft: 0111484-EDIS in Mirow, Stadt Hohe Brücke 1

Anfragegrund: Planung

Erstellt am: 23.11.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersenden wir Ihnen die gewünschte Spartenauskunft.

Im Bereich Ihrer Spartenanfrage befinden sich Versorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH.

Das rot umrandete Gebiet auf den Plänen stellt den Anfragebereich dar.

Folgende Planauszüge und sonstige Dokumente wurden übergeben:

Sparte	Spartenpläne ausgegeben	Sicherheitsrel. Einbauten	Sperrflächen	Leerauskunft
Gas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Strom-BEL	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Strom-NS	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Strom-MS	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Strom-HS	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Telekommunikation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Fernwärme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Dokumente			
Indexplan:	<input checked="" type="checkbox"/>	Vermessungsdaten:	<input type="checkbox"/>
Gesamtmedienplan:	<input checked="" type="checkbox"/>	Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen:	<input checked="" type="checkbox"/>
Skizze:	<input type="checkbox"/>		

Bitte beachten Sie hierzu die Bestätigung über erfolgte Planauskunft / Einweisung, insbesondere die Informationen zu 'Örtliche Einweisung / Ansprechpartner' auf Seite 3, die 'Besonderen Hinweise' auf Seite 4, das Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen und die beigefügten Pläne.

Freundliche Grüße
E.DIS Netz GmbH
MB Röbel

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig

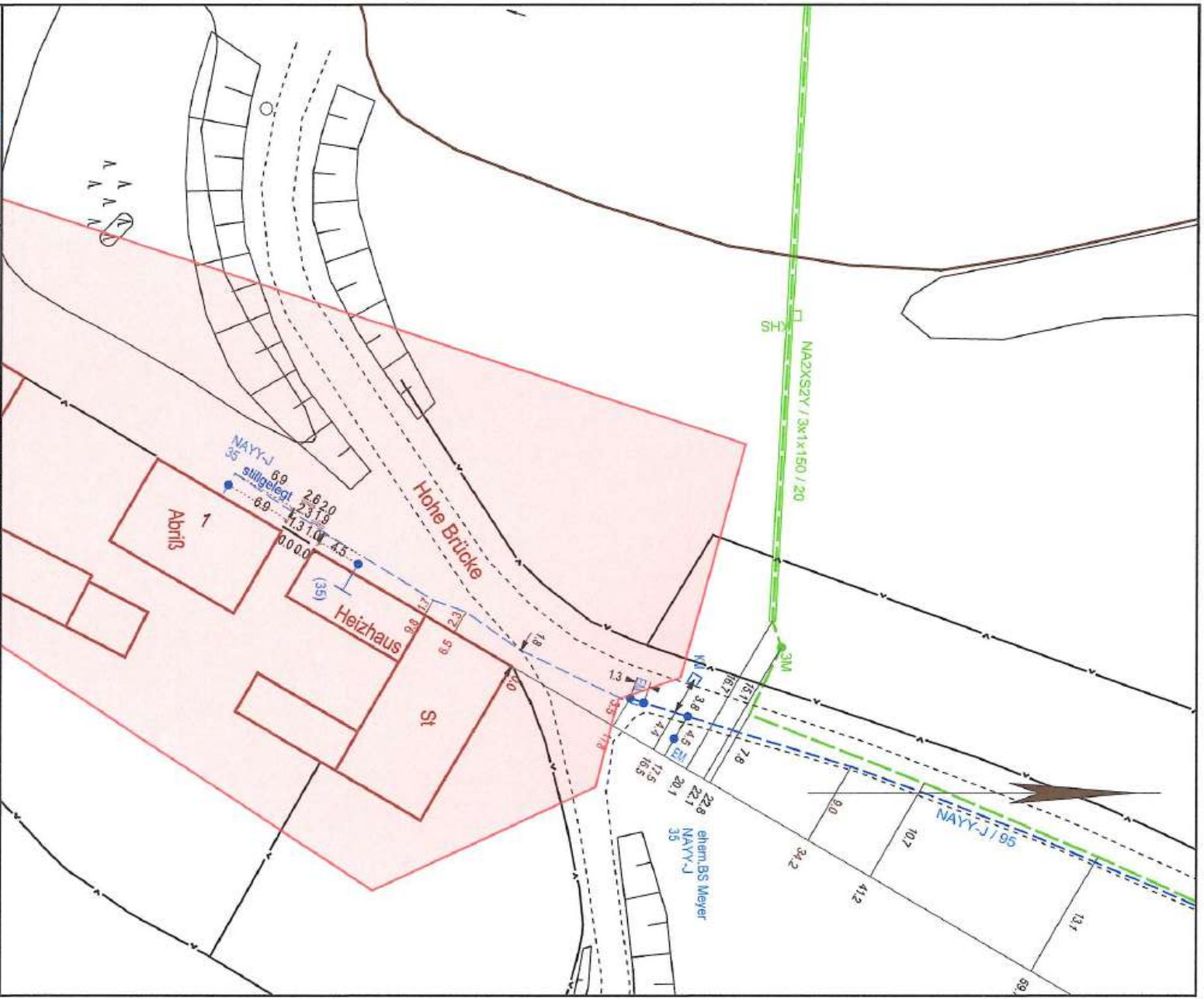
1/4

Geschäftsbereich
Gudrun Trautmann
Walwanusstraße 26
17033 Neubrandenburg
T +49 39931-6763146
F +49 39931-6763147
E: EDI_Betrieb_roebel@e-dis.de
www.e-dis-netz.de

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung getroffene Feststellung, Hinweise und Ausführungen der **E.DIS Netz GmbH** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Stadt Mirow nimmt die Feststellung der E.DIS Netz GmbH, dass sich im Plangeltungsbereich der gemeindlichen Planung 0,4-kV-Kabel der E.DIS Netz GmbH befinden, zur Kenntnis. Nach dem anliegenden Bestandsplan liegt die Niederspannungsstromleitung im Bereich der öffentlichen Straße. Innerhalb des privaten Grundstückes des Bebauungsplanes verläuft lediglich die Hausanschlussleitung, die das Vorhaben am Heizhaus anschließt.



Die Karte ist Eigentum der E-DIS Netz GmbH.
 Sie ist nur für den internen Verwendungszweck zu nutzen
 und muss datenstetig entsorgt werden.
 Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Eigentümers.

1:500

Kartenname: Gesamtmedienplan
Anfragenummer: 0111484-EDIS
Plannummer: 1
zuständig: MB Röbel
Ausgabedatum: 23.11.2020

Ort/Ortsteil: Mirrow, Stadt
Straße: Hohe Brücke 1

Farblegende

■	Strom-HS
■	Strom-N/S
■	Strom-NS
■	Fernmelde
■	Gas-HD
■	Gas-MD
■	Gas-ND
■	Straßenbel.



Wasserzweckverband Strelitz - Wilhelm-Sirle-Straße 90 - 17235 Neustrelitz

Frau
Gudrun Trautmann
Architektin für Stadtplanung
Walwanusstraße 26
17033 Neubrandenburg

EINGANG
15 JAN, 2021

Wilhelm-Sirle-Straße 90
17235 Neustrelitz
Tel.: (039981) 474 316
Fax: (039981) 474 319
www.wzv-strelitz.de
eMail: info@wzv-strelitz.de
Rückfragen an: Frau Klevenow
Durchwahl: 206

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Datum
		nm-kl	2021-01-13

Bebauungsplan Nr. 02/2019 „Ferien auf dem Bauernhof – Hohe Brücke“ der Stadt Mirow

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes nahmen wir mit Datum vom 27.01.2020 Stellung. Ergänzend zu unserer ersten Stellungnahme möchten wir folgendes hinzufügen:

Das Bebauungsplangebiet ist an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Über den vorhandenen Trinkwasserhausanschluss wird der jetzige Bedarf ausreichend abgedeckt. Für den geplanten Ausbau der Gebäude u.a. mit Ferienwohnungen ergibt sich eine Bedarfserhöhung der Trinkwasserversorgung. Die Bedarfserhöhung ist bei uns rechtzeitig zu beantragen und kann zu einer kostenpflichtigen Verstärkung der Trinkwasserhausanschlussleitung über eine Länge von ca. 500 m führen.

Mit freundlichen Grüßen
Wasserzweckverband Strelitz

Düsel
Geschäftsführer

Bankverbindung:
Sparkasse Mecklenburg-Strelitz
IBAN: DE3415051730037001826
BIC: NOLADE21MST

Registriergericht:
Amtsgericht Neubrandenburg
BRA-1446
Steuer-Nr. 075/144/02366
USt - IdNr. DE162122765

Verbandsvorsteherin:
Constanze von Buchwaldt
Geschäftsführer:
Ralf Düsel

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung getroffene Feststellung, Ausführungen und Hinweise des **Wasserzweckverbandes Strelitz** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen und stellt diese in die Begründung ein.

Begründung:

Die Stadt Mirow nimmt die Feststellung und Ausführungen des Wasserzweckverbandes Strelitz, zur Kenntnis.

Die eventuell erforderliche Verstärkung der Trinkwasserleitung wird als Hinweis in die Begründung eingestellt. Die Stadt Mirow weist darauf hin, dass die Stadt nicht die Kosten der Querschnittserhöhung der Trinkwasserleitung auf einer Länge von 500 m übernimmt. Dies sollte der Wasserzweckverband Strelitz oder wenn es Satzungskonform ist, der Vorhabenträger tun.

IHK Neubrandenburg · PF 11 02 53 · 17042 Neubrandenburg

Gudrun Trautmann
Architektin für Stadtplanung
Walwanusstraße 26
17033 Neubrandenburg

Bereich Wirtschaft und Standortpolitik

Ihr Ansprechpartner
Marten Belling

E-Mail
marten.belling@neubrandenburg.ihk.de

Tel.
0395 5597-213

Fax
0395 5597-513

EINGANG

12. DEZ. 2020

10. Dezember 2020

**Bebauungsplan Nr. 02/2019 „Ferien auf dem Bauernhof – Hohe Brücke“ der Stadt Mirow
Beteiligung als Träger öffentlicher Belange**

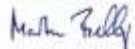
Sehr geehrte Frau Trautmann,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 17. November 2020, mit dem Sie um Stellungnahme zum Entwurf des o. g. Bebauungsplanes bitten.

Nach Prüfung der Unterlagen gibt es aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern keine Anmerkungen und Hinweise zum vorliegenden Planungsstand.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Marten Belling

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung getroffene Feststellung, Ausführungen und Hinweise der **Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Stadt Mirow nimmt zur Kenntnis, dass es aus der Sicht der Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg keine Hinweise zur gemeindlichen Planung gibt.

**Landesamt für Gesundheit und Soziales
Mecklenburg-Vorpommern
Arbeitsschutz und technische Sicherheit
- Standort Neubrandenburg -**



Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern
Neubritzler Straße 120, 17033 Neubrandenburg

Fr. Gudrun Trautmann
Architektin für Stadtplanung
Walwanusstraße 26

17033 Neubrandenburg

EINGANG

28.11.2020

bearbeitet von: Herrn Schiwiek
Telefon: (0395) 380 - 59652
E-Mail: Paul.Schiwiek@lagus.mv-regierung.de
Az: LAGuS 503-1-12018-3-2020
Vg.Nr.: IFAS 1897/2020-NB
Neubrandenburg, 26.11.2020

**Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 02/2019 „Ferien auf dem Bauernhof –
Hohe Brücke“ der Stadt Mirow**

Sehr geehrte Frau Trautmann,

anhand der vorgelegten Unterlagen bestehen aus der Sicht des Landesamtes für
Gesundheit und Soziales, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Stand-
ort Neubrandenburg, keine Bedenken zum eingereichten Bebauungsplan.

Auf Folgendes möchte ich hinweisen:

- Bei Fragen zum baulichen Arbeitsschutz bzw. zur Prüfung der Einhaltung der Best-
immungen der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) empfehle ich, bereits in der
Planungsphase Kontakt mit der Arbeitsschutzbehörde aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Schiwiek

Hausanschrift:
Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern
Neubritzler Straße 120, 17033 Neubrandenburg
Postfach 11 02 51 17042 Neubrandenburg

Telefon: (0395) 380 - 59000
E-Mail: poststelle_artsch_nb@lagus.mv-regierung.de
Internet: www.lagus.mv-regierung.de

*Die im Rahmen der TöB-Beteiligung getroffenen Feststellungen, Ausführungen und Hinweise des **Landesamtes für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingestellt.*

Begründung:

Die Stadt Mirow nimmt zur Kenntnis, dass aus der Sicht des Landesamtes für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern keine Bedenken gegen die gemeindliche Planung bestehen.

Der fachtechnische Hinweis ist durch die Vorhabenträger und deren Beauftragte bei der Realisierung von Maßnahmen zu beachten und wird als Hinweis in die Begründung eingestellt.

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Der Landrat



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Postanschrift: PF 110264, 17042 Neubrandenburg

Stadt Mirow über
Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte
R.-Breitscheid-Platz 24
17252 Mirow

Regionalstandort (Amt) GG
Waren (Märkte) Bauamt Kreisplanung

Auskunft erteilt: Cindy Schulz

E-Mail: cindy.schulz@lks-seenplatte.de
Zimmer: 3.32 Vorwahl: 0396 Durchwahl: 37987-2459
Fax: 0396 47087 60568
Internet: www.lks-mecklenburgische-seenplatte.de

Ihr Zeichen: Ihre Nachricht vom: Mein Zeichen: Datum:
5244/2020-502 28. Januar 2021

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 02/2019 "Ferien auf dem Bauernhof - Hohe Brücke" der Stadt Mirow

hier: Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Stadtvertretung der Stadt Mirow hat die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 02/2019 „Ferien auf dem Bauernhof – Hohe Brücke“ beschlossen.

Als ersten Verfahrensschritt führte die Stadt bereits die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch. Diese frühzeitige Behördenbeteiligung diente vorrangig der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (sog. Scoping). Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen die Gemeinde hierbei beraten.

Hierzu hat der Landkreis mit Datum vom 26. März 2020 eine Stellungnahme abgegeben, auf die ich vom Grundsatz her verweise. Darin wurde insbesondere auf planungs- und umweltrechtliche Belange hingewiesen.

Der daraufhin erarbeitete Entwurf zu o. g. Bebauungsplan (nun als vorhabenbezogener Plan) gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Mit Schreiben der von der Stadt zur Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 2a bis 4a BauGB beauftragten Architektin G. Trautmann vom 17. November 2020 wurde der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte hierzu im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Zu dem mir vorliegenden Entwurf der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 02/2019, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text sowie der Begründung (Stand: August 2020) nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Beauftragte des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte

Zum Amtsbereich 2
17180 Waren (Müritzk)
Telefon: 0396 80387-0
Fax: 0396 47087 60568
BANK: DE 1116 0811 0008 4304 6802
BIC: MGLA2333 0000

Regionalstandort Demmin:
Adolf-Pompe-Str. 12-15
17305 Demmin

Regionalstandort Neustadt:
Wolkeper Chaussee 35
17230 Neustadt

Regionalstandort Neubrandenburg:
Platzmühlstraße 43
17033 Neubrandenburg

*Die im Rahmen der TöB-Beteiligung getroffenen Feststellungen, Ausführungen und Hinweise des **Landkreises Mecklenburgische Seenplatte** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen und in die weitere Planung eingestellt.*

I. Allgemeines/ Grundsätzliches

1. Der neue Eigentümer des Grundstückes südlich des Stadtgebietes unmittelbar an der "Hohen Brücke" plant die Betreibung des Areals als Ferienhof mit Ferienwohnungen. Die vorhandene Wohnnutzung soll offensichtlich weiter bestehen.

Mit dem o. g. Bebauungsplan 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. Dezember 2020 liegt mir vor. Danach entspricht der o. g. Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

3. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (**Entwicklungsgebot**). Von dem Grundsatz des Entwicklungsgebotes kann bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen gegebenenfalls abgewichen werden (§ 8 Abs. 2 – 4 BauGB).

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mirow hat mit Ablauf des 21. März 2009 Rechtswirksamkeit erlangt. Darin werden für den Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplan Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Somit entspricht der o. g. Bebauungsplan derzeit nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB.

Um diesem Entwicklungsgebot gerecht zu werden, beabsichtigt die Stadt Mirow offensichtlich auch ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan durchzuführen. Sie nutzt damit die Möglichkeit des Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 BauGB. Die Aussagen in der Begründung sollten zu diesem Sachverhalt noch ergänzt werden, da insbesondere nicht klar ist, inwieweit die Absicht dieser Änderungsplanung in der Stadt schon in Angriff genommen worden ist.

Vorsorglich möchte ich daher in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass das Parallelverfahren eine verfahrensrechtliche Besonderheit des Entwicklungsgebotes ist. Soll von der Möglichkeit des § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB Gebrauch gemacht werden, muss dabei mit hinreichender Sicherheit feststehen, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird. Im Ergebnis muss das Entwicklungsgebot eingehalten werden.

Auf die Genehmigungspflicht des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 2 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde – hier: Landkreis Mecklenburgische Seenplatte – vor Rechtskraft der Flächennutzungsplanänderung in dieser Verfahrenskonstellation weise ich vorsorglich hin.

4. Wie bereits in der Stellungnahme vom 26. März 2020 mache ich nochmals auf die Anforderungen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf Basis des § 12 BauGB aufmerksam. Danach kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen.

Begründung:

Die Stadt Mirow hat das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet. Die frühzeitige Beteiligung soll im ersten Halbjahr 2021 durchgeführt werden.

Die Stadt Mirow nimmt die Hinweise zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Kenntnis.

Regelmäßig enthält ein vorhabenbezogener Bebauungsplan danach drei bekannte Elemente:
*den Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers,
*den Durchführungsvertrag und
*als Satzung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB somit an bestimmte Voraussetzungen gebunden:

- Der Vorhabenträger muss sich zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im **Durchführungsvertrag** verpflichten.
- Der Vorhabenträger muss zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung **bereit und in der Lage sein**. Hieraus folgt die Nachweispflicht der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit des Trägers zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Ein bloßes Glaubhaftmachen der Leistungsfähigkeit des Trägers reicht nicht aus. Die finanzielle Bonität des Vorhabenträgers kann z. B. durch eine Kreditzusage geeigneter Banken oder durch Bürgschaftserklärungen nachgewiesen werden.
- In der Regel muss der Vorhabenträger **Eigentümer der Flächen** sein, auf die sich der Plan erstreckt.

Ist der Vorhabenträger nicht Eigentümer, so ist ggf. eine qualifizierte Anwartschaft auf den Eigentumserwerb oder eine anderweitige privatrechtliche Verfügungsberechtigung nachzuweisen. (Dies gilt auch für Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen!) Dieser Nachweis muss spätestens zum Satzungsbeschluss vorliegen.

- Der Durchführungsvertrag ist **vor dem Satzungsbeschluss** nach § 10 Abs. 1 BauGB über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde zu schließen. (Hierzu bedarf es eines nach Kommunairecht notwendigen Gemeinderatsbeschlusses.)

Erfolgt dies nicht, fehlen der Gemeinde die Voraussetzungen zum Beschluss über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Ein Rechtsanspruch darauf besteht grundsätzlich nicht.

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss auch auf den Durchführungsvertrag eingehen. Sie muss neben dem Erfordernis der Durchführung der Baumaßnahme und der Erschließung auch auf die Verpflichtung des Vorhabenträgers eingehen. Weiterhin muss alles, was mit dem Durchführungsvertrag in Zusammenhang steht, in die Begründung eingehen, soweit es für die planerische Abwägung von Bedeutung ist.

Insoweit ist die Darstellung derjenigen Inhalte des Durchführungsvertrages notwendiger Bestandteil der Begründung, die für die Beurteilung der Ziele nach § 12 Abs. 1 BauGB relevant sind.

5. Zu den vorliegenden Planunterlagen möchte ich im Hinblick auf das weitere Aufstellungsverfahren zu o. g. Bebauungsplan auf folgende grundsätzliche Aspekte aufmerksam machen.

5.1. Hinsichtlich der **Art der baulichen Nutzung** möchte ich anmerken, dass die im Plangebiet bestehende Wohnnutzung im Nutzungskatalog über die Zulässigkeit von Bauvorhaben in der Festsetzung Nr. 1 als solche mit aufgenommen werden sollte, da hier den Aus-

Der Durchführungsvertrag wird vor Satzungsbeschluss zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Mirow abgeschlossen.

Die Begründung zur Satzung wird auf den Inhalt des Durchführungsvertrages eingehen.

Zu 5. Dem wird gefolgt.

sagen in der Begründung nach offensichtlich auch zukünftig (über den Bestandschutz hinaus) eine Wohnnutzung zulässig sein soll.

- 5.2. Bezogen auf das laufende Planfeststellungsverfahren nach FStrG zum **Südabschnitt der Ortsumgehung Mirow (B198n)**, der in geringer Entfernung zum Geltungsbereich des Planentwurfes verläuft und dort den Mirower Kanal kreuzt, wird in der Begründung im Kap. 4.4 die räumliche Situation in Bezug auf die Trasse der B198n und die Brücke über den Mirower Kanal beschrieben und in einem Kartenausschnitt dargestellt. Danach beträgt der Abstand zur Grenze des Geltungsbereiches ca. 76 m und der Abstand zum nächst gelegenen Gebäude (Scheune mit Anbau) ca. 96 m.

In Kap. 7.5 der Begründung wird hierzu die Immissionsschutzrechtliche Situation dargestellt. Danach werden die Immissionsschutzwerte tags und nachts im Wesentlichen eingehalten; lediglich der Nachtwert bei dem Objekt Scheune (Westteil) wird überschritten, so dass die Festsetzung von Schutzmaßnahmen erforderlich wurde. Weiter südlich sind schutzbedürftige Nutzungen ausgeschlossen. Entsprechende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden getroffen. Diesen kann vom Grundsatz her gefolgt werden.

Der o. g. Bebauungsplan nimmt hinsichtlich der oben genannten Immissionsschutzrechtlichen Problematik Bezug auf eine **DIN-Vorschrift**. Darauf hinzuweisen ist die Stadt daher vorsorglich, dass sie sicherzustellen hat, dass die Betroffenen auch von dem Regelwerk verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen kann. Das kann sie dadurch bewirken, dass sie das in Bezug genommene Regelwerk bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit hält und hierauf in der Bebauungsplanurkunde **hinweist**. Alternativ besteht auch die Möglichkeit, in der Schlussbekanntmachung über den Bebauungsplan auf die Bereithaltung des entsprechenden Regelwerkes hinzuweisen.

6. Außerdem weise ich auf die Besonderheit des **§ 12 Abs. 3a BauGB** hin. Den Gemeinden wird hiermit nämlich die Möglichkeit eröffnet, in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht nur ein konkretes Vorhaben zuzulassen, sondern darüber hinaus die zulässigen Nutzungen allgemein zu beschreiben und sich nur im Durchführungsvertrag auf ein konkretes Vorhaben festzulegen.

Baugebiete können hiernach also nach BauNVO festgesetzt werden. Die Art der baulichen Nutzung wird in einem gewissen Rahmen allgemein festgesetzt. Im Durchführungsvertrag ist dann das Vorhaben aber so konkret zu beschreiben, dass hinreichend deutlich wird, zu welchem Vorhaben sich der Vorhabenträger verpflichtet. Hierunter fallen die Regelungen zu den einzelnen zu errichtenden Anlagen, die für den Betrieb des Ferienhofes notwendig sind, die zu realisierenden Ausgleichsmaßnahmen, usw.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist dann unter entsprechender Anwendung des **§ 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB ausdrücklich festzusetzen, dass "im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet"**.

Zu einem späteren Zeitpunkt kann bei einem entsprechenden Bedarf durch eine im Vergleich zu einer Planänderung verhältnismäßig einfache Änderung des Durchführungsvertrages die Zulässigkeit des Vorhabens modifiziert werden.

Dies bringt dann Vorteile, wenn sich im Genehmigungsverfahren oder während der Nutzung des Vorhabens herausstellt, dass sich die ursprünglich als zutreffend erachteten Bedürfnisse geändert haben.

In den Festsetzungen war die DIN soweit zitiert, dass ohne das Regelwerk zu lesen feststeht, welche Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Der Hinweis „gemäß DIN4109“ wird aus den Festsetzungen entfernt.

Die Ausführungen zu § 12 Abs. 3a BauGB werden zur Kenntnis genommen.

Insofern sind die vorgenannten Hinweise zu § 12 Abs. 3a BauGB im weiteren Verfahren zu beachten.

II. Anregungen und Hinweise

1. Aus naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sicht ergeht zu vorliegendem Entwurf des o. g. Bebauungsplanes folgende Stellungnahme.

Eingriffsregelung

Der Berechnung der eingereichten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, erstellt durch das Ingenieurbüro G. Trautmann aus Neubrandenburg und K. Manthey-Kunhart aus Neubrandenburg (Stand August 2020) kann zugestimmt werden.

Als vorgesehene Kompensationsmaßnahme ist die Umwandlung von Acker in extensive Weiden genannt (Maßnahme 2.32 der HzE Stand 2018). Diese Maßnahme ist grundsätzlich möglich, bedarf jedoch zur Funktionssicherung einer dauerhaften Unterhaltung (mit Kapitalstock!)

Für Maßnahmen mit dauerhaftem Pflegeerfordernis ist in der Regel ein auf die jeweiligen konkreten standörtlichen Verhältnisse abgestimmter (qualifizierter) Pflegeplan zu erstellen. Auf der Grundlage des Pflegeplanes sind die Aufwendungen für die Pflege einschließlich der Kosten für Verwaltung und Kontrolle der Maßnahme als kapitalisierter unter Berücksichtigung von Kostensteigerungen abgezinster Betrag (Kapitalstock) zu ermitteln.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie deren dauerhafter Erhalt sind nach § 15 Abs. 4 BNatSchG rechtlich zu sichern. Der Eingriffsverursacher muss über die benötigten Flächen verfügen. Die naturschutzrechtliche Zweckbestimmung der Grundstücke und die Maßnahmen müssen auch gegen künftige Eigentümer durchsetzbar sein.

Erfolgt die Umsetzung der Maßnahmen auf fremden Grundstücken, muss der Verursacher die erforderlichen Rechte an den Grundstücken nachweisen (Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit). Kommt die dingliche Sicherung nicht zustande, ist die Umsetzung der Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahme nicht gesichert. Der Eingriff kann damit nicht zugelassen werden.

Hinweis:

Die Anträge auf Befreiung vom Bauen im **LSG** und Ausnahme des Uferschutzstreifens werden derzeit in einem weiteren Verfahren geprüft und gesondert bearbeitet.

Artenschutz

Als Bestandteil des Umweltberichtes war ein **artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** zu erarbeiten, da bei der Realisierung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt werden können. In diesem Fachbeitrag war zu prüfen, ob durch die Planung streng geschützte Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und einheimische, wildlebende Vogelarten beeinträchtigt werden können.

Im vorliegenden Ergebnisbericht zu artenschutzfachlichen Untersuchungen wurden die prüfungsrelevanten Artengruppen untersucht und entsprechende Schutzmaßnahmen empfohlen. Die geplanten Maßnahmen (hier für Fledermäuse, Kleinvögel, Schleiereule) sind jedoch nicht als CEF-Maßnahmen umzusetzen, sondern berühren die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Aus diesem Grunde bedürfen alle Maßnahmen die artenschutzrechtliche Betroffenheiten berührender einer Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wird seitens der uNB zugestimmt

Als externe Maßnahme wird statt Entwicklung extensiver Wiesen die Herstellung eines Feldgehölzes festgesetzt.

Die Fläche für die externe Kompensationsmaßnahme gehört dem Bauherrn und wird dinglich per Grundbucheintrag gesichert.

Es wird eine Ausgliederung des Plangebietes aus dem LSG beantragt. Zu diesem Zweck wird eine strategische Umweltprüfung durchgeführt.

Es wurden artenschutzrechtliche Maßnahmen für die Scheune festgesetzt

1. vorsorglich für die ggf. vorhandene Schleiereule

2. und für ein Paarungsquartier der Rauhhautfledermaus

Diese werden vor Beginn der Arbeiten an der Scheune realisiert.

Für diese Befreiung kann im Rahmen dieses B-Plans eine Inaussichtstellung einer Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Beachtung der textlichen Festsetzungen (hier: textliche Festsetzungen unter Ziffer 2) gewährt werden.

Diese Inaussichtstellung wird gewährt für die Beseitigung von Lebensstätten der geschützten Vogelart Schleiereule und der Fledermausart Rauhauffledermaus beim Umbau vorhandener Altgebäude.

Begründung:

Bei der Umsetzung der Planungsziele für den B-Plan Nr. 02/2019 kommt es zu Beeinträchtigungen von Lebensstätten gesetzlich geschützter Tierarten. Daher ist bei der Realisierung dieser Vorhaben davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden und eine Befreiung nach § 67 BNatSchG notwendig wird.

Bei Beachtung der genannten Auflagen kann eine derartige Befreiung in Aussicht gestellt werden, da bei strikter Einhaltung der im B-Plan verankerten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht damit zu rechnen ist, dass sich der Erhaltungszustand der betroffenen lokalen Populationen verschlechtern wird.

Eine Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist vom Vorhabenträger vor Beginn der Arbeiten bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

2. Von Seiten der unteren Wasserbehörde wird Folgendes angemerkt:

Häusliches Abwasser

Das hier in Rede stehende Planungsgebiet verfügt über eine dezentrale Abwasserentsorgung in Form einer Kleinkläranlage entsprechend der derzeit allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Eine wasserrechtliche Erlaubnis wurde erteilt und ist unter KK-71099-025-18 registriert. Sofern der Betreiber sich an die Auflagen der wasserrechtlichen Erlaubnis hält und die Einleitwerte eingehalten werden, gilt die Entsorgung des anfallenden häuslichen Abwassers als sichergestellt.

3. Aus Sicht des bautechnischen Brandschutzes wird auf Folgendes hingewiesen.

Die Sicherung der **Löschwasserversorgung** ist Grundlage zur Erfüllung § 3 LBauO M-V. Die Entnahmemöglichkeit an der Wasserstraße ist zu errichten. Die Lage außerhalb des Stadtzentrums und die Weggestaltung verzögern einen eventuellen Rettungseinsatz, mögliche technische Einrichtungen zur Brandfrüherkennung sollten genutzt werden.

4. Seitens der unteren Verkehrsbehörde wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang besitzen. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Bei der Anbindung der Erschließungsstraße an die vorhandene Straße hat eine Abstimmung mit dem Bauantragsgeber und mit der Straßenverkehrsbehörde zu erfolgen.

Außerdem wird vor Beginn der Arbeiten an der Scheune vom Bauherrn ein Antrag auf Befreiung von Bestimmungen des §44 BNatSchG beantragt, der Handlungen verbietet, die zu Tötungen, Verletzungen, Verlust von Lebensstätten und Populationsgefährdung von Arten führen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine wasserrechtliche Erlaubnis für die dezentrale Abwasserentsorgung im Plangebiet erteilt wurde.

Zu 4. Die fachtechnischen Hinweise der Verkehrsbehörde sind bei der Realisierung von Maßnahmen durch die Vorhabenträger und deren Beauftragte zu beachten und werden als Hinweis in die Begründung eingestellt.

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 bei dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Adolf-Pompe-Str. 12 - 15, 17109 Demmin, einzuholen.

5. Aus Sicht des Gesundheitsamtes und des Kataster- und Vermessungsamtes gibt es keine weiteren Anregungen oder Hinweise zu o. g. Bebauungsplan der Stadt Mirow.

Des Weiteren gibt es aus bodenschutz-/ abfallrechtlicher Sicht keine über die bereits in der Stellungnahme vom 26. März 2020 hinausgehenden Hinweise zu o. g. Bebauungsplan.

III. Sonstiges

- Örtliche Bauvorschriften werden mit o. g. Bebauungsplan nicht geregelt. Insofern ist die Rechtsgrundlage der LBauO M-V in der Präambel auch entbehrlich.
- Die Rechtsgrundlage für die Festsetzung der Flächen für die Landwirtschaft ist zu vervollständigen.
- Die Bezüge in der Zeichenerklärung zu den textlichen Festsetzungen sind zu überarbeiten. Des Weiteren ist das rot gekennzeichnete Baufeld entsprechend den Formulierungen der textlichen Festsetzungen 3.1 und 3.2 offensichtlich ein anderer Lärmpegelbereich. Dies sollte noch einmal geprüft und in den Festsetzungen eindeutig klargestellt werden, ggf. mit geeignetem Planzeichen, denn die im Plan eingetragene I (Vollgeschoss) könnte bezogen auf die Einteilung in Lärmpegelbereiche unter Umständen zu Verwirrung führen.
- Verfahrensvermerke dienen der Dokumentation des durchgeführten Verfahrens. Sie tragen Urkundencharakter und sind daher dem tatsächlich durchgeführten Verfahren anzupassen.

Im Auftrag



Cindy Schulz
SB Bauleitplanung

Dem wird gefolgt.

Dem wird gefolgt.

Dem wird gefolgt.

Gudrun Trautmann

Von: Kraft, Isabel <Isabel.Kraft@wsv.bund.de>
Gesendet: Freitag, 27. November 2020 15:29
An: GT.Stadtplanung@gmx.de
Cc: Zech, Claudia
Betreff: WG: Bebauungsplan Nr. 02/2019 "Ferien auf dem Bauernhof - Hohe Brücke" der Stadt Mirow - Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Trautmann,

von dem o.g. Bebauungsplan sind keine Belange des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes betroffen.

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass das Errichten von Anlagen im Uferbereich der vorherigen Zustimmung des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Oder-Havel bedürfen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Isabel Kraft
Fachbereich Schifffahrt
Fachgebiet Wasserstraßenüberwachung
Telefon +49 (0)3334 276 312
Telefax +49 (0)3334 276 171
isabel.kraft@wsv.bund.de

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Oder-Havel Schneidemühlenweg 21
16225 Eberswalde
www.wsa-oder-havel.wsv.de

Datenschutzhinweis:

Ihre personenbezogenen Daten werden zur weiteren Bearbeitung und Korrespondenz entsprechend der Datenschutzerklärung des WSA Oder-Havel verarbeitet. Diese können Sie über folgenden Link auf dem Internetauftritt des WSA Oder-Havel abrufen: <https://www.wsa-oder-havel.wsv.de/817-Datenschutz>. Sollte Ihnen ein Abruf der Datenschutzerklärung nicht möglich sein, kann diese Ihnen auf Wunsch auch in Textform übermittelt werden.

*Die im Rahmen der TöB-Beteiligung getroffene Feststellung, Ausführungen und Hinweise des **Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Oder-Havel** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.*

Begründung:

Die Stadt Mirow nimmt zur Kenntnis, dass keine Belange des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes betroffen sind.

Freiwillige Feuerwehr Mirow

Wehrführer

Ingo Mahnke
• Leussower Weg 1 • 17252 Mirow

Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte
Rudolf-Breitscheid-Straße 24
17252 Mirow



Mirow, den 07.12.2020

Stellungsname zum Bebauungsplan Nr. 02/2019 „Ferien auf dem Bauernhof-Hohe Brücke“

Das oben genannte Bebauungsgebiet ist mit Löschwasser zur Brandbekämpfung zu versorgen. Eine Absicherung des Brandschutzes in dem genannten Gebiet ist derzeit **nicht** gewährleistet.

Eine Entnahme aus dem Trinkwassernetz ist nicht möglich, da keine Hydranten vorhanden sind. Über die Leistungsfähigkeit des Trinkwassersystems in diesem Bereich können wir keine Aussage machen.

Ein Zugang zum offenen Gewässer ist auf Grund der Bebauung nicht gegeben. Wie unter Punkt 8.3 „Ver- und Entsorgung“ beschrieben, ist eine Versorgung mit Löschwasser, in einer Menge von 48m³/h über zwei Stunden, zu gewährleisten, welche durch die Vorhabenträger sichergestellt wird. Bauliche Maßnahmen für die Bereitstellung von Löschwasser aus der „Müritz-Havel Wasserstraße“ haben begonnen. Derzeit ist von der Leistungsfähigkeit der entstehenden Löschwasserentnahmestelle auszugehen.

Bei Erschließung anderer Löschwasserquellen ist eine Leistungsfähigkeit über den geforderten Zeitraum nachzuweisen.



Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung geäußerten Feststellungen, Ausführungen und Hinweise der **Freiwilligen Feuerwehr Mirow** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Stadt Mirow nimmt zur Kenntnis, dass die Löschwasserversorgung derzeit nicht gewährleistet ist.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die bauliche Maßnahme für die Bereitstellung von Löschwasser aus der „Müritz-Havel-Wasserstraße“ begonnen haben und derzeit von der Leistungsfähigkeit der entstehenden Löschwasserentnahmestelle auszugehen ist.

Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte



Amt für Raumordnung, und Landesplanung · Hohen-Juhl-Str. 4 · 17036 Neubrandenburg

Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte
SG Bauen und Objektverwaltung
Rudolf-Breitscheid-Straße 24
17252 Mirrow

Bearbeiter:	Frau Slowikow
Telefon:	(0395) 777 551-106
E-Mail:	julia.slowikow@ stfms.nv-regierung.de
ROK-Reg.-Nr.:	4_073/20
Datum:	04.12.2020

per E-Mail

Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 02/2019 „Ferien auf dem Bauernhof – Hohe Brücke“ der Stadt Mirrow, Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Prüfung der Unterlagen hat Folgendes ergeben:

Zu den Planungsinhalten des Bebauungsplanes Nr. 02/2019 „Ferien auf dem Bauernhof – Hohe Brücke“ der Stadt Mirrow erfolgte zuletzt mit Schreiben vom 27.02.2020 eine landesplanerische Stellungnahme. In deren Ergebnis wurde festgestellt, dass die Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Die nun vorgelegten Unterlagen berücksichtigen die bereits eingegangenen Stellungnahmen der verschiedenen Fachbehörden. So wird u.a. die planfestgestellte Trasse der Ortsumgehung Mirrow und deren Immissionsbedingten Auswirkungen auf das Plangebiet berücksichtigt.
Abschließend ist festzustellen, dass keine neuen Sachverhalte vorliegen, die das Ergebnis der landesplanerischen Stellungnahme vom 27.02.2020 verändern.

Der Bebauungsplan Nr. 02/2019 „Ferien auf dem Bauernhof – Hohe Brücke“ der Stadt Mirrow entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.


Christoph von Kaufmann
Leiter

nachrichtlich:

- Landkreis MSE, Regionalstandort Waren (Müritz), Bauamt, Sachgebiet Kreisplanung; per E-Mail
- Ministerium für Energie, Infrastruktur u. Digitalisierung M-V, Referat 360; per E-Mail

Hausanschrift:
Hohen-Juhl-Str. 4
17036 Neubrandenburg

Telefon: 0395 777551-100
E-Mail: poststelle@stfms.nv-regierung.de