



**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 12/93
„Ferienpark Granzow“
der Stadt Mirow / Ortsteil Granzow**

Stand: 27.04.2004

Präambel

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird von der Stadt Mirow unter Beachtung der Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Bauordnung (BauO) für Mecklenburg-Vorpommern sowie der Planzeichenverordnung, jeweils in der derzeit gültigen Fassung, aufgestellt.

Gemäß BauGB § 3 (3) wurde der Bebauungsplan und die Begründung sowie der Grünordnungsplan (GOP) vom 15.09.1995 hiermit durch die Einarbeitung der Anregungen und Bedenken vom 23.06.1998 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mirow (Beschluss: M 4/08/98) und der Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange vom 13.4.2004 geändert.

Begründung / Erläuterung

Gem. § 9 (8) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes 12/93 der Stadt Mirow im Ortsteil Granzow:

Inhaltsverzeichnis:

1. Allgemeines, Verfahrenslauf
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Situationsbeschreibung
4. Vorgaben der Planung
 - 4.1 Flächennutzungsplan – FNP –
 - 4.2 Landschaftspflegerische Vorplanung
 - 4.3 Verkehrsplanung
 - 4.4 Geltungsbereich
5. Begründung der Planinhalte
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Verkehrsflächen
 - 5.3.1 Erschließung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Entwässerung
 - 5.3.2 Ruhender Verkehr
 - 5.4 Immissionsschutz
 - 5.5 Brandschutz
 - 5.6 Umweltschutz
 - 5.7 Denkmalschutz
 - 5.8 Grünflächen, private/öffentliche Grünflächen, Begrünungsmaßnahmen
 - 5.9 Flächenbilanz
6. Auswirkung der Planung
 - 6.1 Verwirklichung des Bebauungsplans
 - 6.2 Eingriff in Natur und Landschaft § 8 Bundesnaturschutzgesetz, Ausgleichsmaßnahmen
7. Beteiligungsverfahren, Ergebnis der Abwägung
 - 7.1 Bürgerbeteiligung
 - 7.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
 - 7.3 Ergebnis der Abwägung
8. Kostenübersicht

1. Allgemeines, Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28.10.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12/93, ergänzt durch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 10.04.1997, im Ortsteil Granzow der Stadt Mirow beschlossen.

Die Auslegung ist vom 09.06.1997 bis zum 07.07.1997 auf Grundlage § 3 (2) BauGB in der derzeit gültigen Fassung vom 08.12.1986, zuletzt geändert am 30.07.1996, erfolgt, daher wird das Verfahren gemäß dieser Gesetzesgrundlage weitergeführt.

Die anschließend vorgenommene Abwägung der vorgebrachten Änderungen und Bedenken erfolgte am 23.06.1998 durch den Beschluss der Stadtvertreterversammlung Mirow. Daraufhin erfolgte ein erneuter Offenlegungsbeschluss durch die Stadtvertreterversammlung 09.10.2001. Die Offenlegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu den Änderungen nach dem Stadtverordnetenversammlung vom 23.06.1998 erfolgte Oktober 2001 bis November 2001. Die Abwägung durch die Stadtvertreterversammlung erfolgte am 04.12.2001 und am 09.04.2002.

Nach Änderungswünschen der übergeordneten Behörde wurde am 02.03.2004 von der Stadtvertreterversammlung die erneute Beteiligung der von den Änderungen betroffenen Träger öffentlicher Belange und eine öffentliche Auslegung vom 15.3.2004 bis 27.03.2004 beschlossen und durchgeführt.

Weiterer Verfahrensablauf:

- Abwägung und Satzungsbeschluss durch die Stadtvertreterversammlung: Am 27.04.2004

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Mirow beabsichtigt, durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12/93, im Bereich des Ortsteils Granzow, Flächen für die Bebauung mit Ferienhäusern als Erweiterung des vorhandenen Ferienparks auszuweisen. Der jetzige Ferienpark lässt im Wesentlichen nur noch den Umbau und die Modernisierung vorhandener Ferienhäuser zu. Dabei müssen im bereits vorhandenen Ferienpark wegen zu dichter Aufstellung und zu kleiner Ferienhäuser auch Ferienhäuser aufgegeben und abgebrochen werden. Es ist daher unerlässlich, den Ferienpark zu erweitern, um eine wirtschaftlich tragfähige und notwendige Zahl von Ferienhäusern zu erreichen. Außerdem müssen dem Ferienpark stabilisierende Einrichtungen, wie eine Reitanlage, planungsrechtlich abgesichert werden. Damit wird auch die wirtschaftlich wichtige Einrichtung des Ferienparks für die Stadt Mirow erst gesichert.

3. Situationsbeschreibung

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Bebauung durch den Ferienpark Granzow und erstreckt sich bis zur Landstraße Mirow/Roggentin. Es handelt sich um eine ebene Fläche, die bis auf eine Zone am südlichen Rand des Geländes landwirtschaftlich intensiv genutzt wird. Durch den unmittelbaren Anschluss des Baugebietes an die Bebauung des Feriendorfes ergibt sich ein guter Bauungszusammenhang zur gesamten Ortslage Granzow.

4. Vorgaben der Planung

4.1 Flächennutzungsplan – FNP –

Der „Flächennutzungsplan der Stadt Mirow“ (FNP) weist für das betroffene Gebiet eine Sondergebietsnutzung (Ferienhausgebiet) aus.

4.2 Landschaftspflegerische Vorplanung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist weitgehend auf die vorhandenen landschaftlichen Gegebenheiten Rücksicht genommen worden. So wird der Nordteil und der Südteil des Bebauungsplangebiets von Bebauung freigehalten. Im Nordosten gemäß GOP durch eine Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft eingerichtet.

4.3 Verkehrsplanung

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 12/93 wird von der südöstlich am Baugebiet vorbei führenden Gemeindestraße erschlossen. Diese Gemeindestraße soll zukünftig direkt an die Landstraße Mirow/Roggentin angebunden werden. Für das Einmündungsbauwerk ist noch in Abstimmung mit den zuständigen Behörden (Straßenverkehrsamt des Landkreises Mecklenburg-Strelitz) eine entsprechende Planung aufzustellen und die erforderliche Genehmigung einzuholen, ebenso wird ein Beschilderungsplan zur gegebenen Zeit zur Bestätigung vorgelegt. Dies ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Bebauungsplangebiet selbst wird durch zwei Stichstraßen mit einer Gesamtbreite von 5,50 m erschlossen. Die Straßen sind für eine Mischverkehrsplanung in Schrittgeschwindigkeit gedacht. Eine endgültige Ausbauplanung hat die Form der verkehrsberuhigten Ausbauweise mit einer Fahrbahnbreite von ca. 4,50 m - im Detail festzulegen - und beinhaltet ebenfalls die Anordnung zusätzlicher Stellplätze und Begrünungen. Um die Regenwasserentwässerung zu entlasten, ist ein wasserdurchlässiger Ausbau für die Verkehrsflächen vorgesehen.

4.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12/93 der Stadt Mirow, Ortsteil Granzow, ist wie folgt begrenzt:

Im Norden mit der Nordgrenze der Flurstücke 29/1, 28/28, im Osten mit der Ostgrenze der Flurstücke 29/2 und 29/3 sowie der Westgrenze der Landstraße Mirow/Roggentin, im Süden durch die Nordgrenze der Gemeindestraße und im Westen mit den Flurstücken 13/1, 13/6, 13/6, 13/4, 13/2, 13/12, 13/13, 13/13, 13/14, 13/11, 13/15, 14/43, 14/42, 13/42, 14/44, 13/46 und 14/47.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus dem Bebauungsplan im Maßstab 1 : 1000.

5. Begründung der Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Ferienpark Granzow stellt für die Stadt Mirow, vor allem aber für den Ortsteil Granzow, eine Einrichtung mit erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung dar. Die Arbeitsplätze, die durch den Ferienpark geschaffen werden bzw. bereits vorhanden sind, können nur mit einer tragfähigen Größe des Ferienparks dauerhaft gesichert werden. Die für den Erhalt des Ferienparks Granzow erforderliche Attraktivität lässt sich nur mit neuen Ferienhäusern auf ausreichend großen Grundstücken langfristig erreichen. Daher sollen die im Bebauungsplan zu schaffenden Grundstücke in aller Regel eine Größe von 400 – 900 m² für ein Ferienhaus erreichen. Vorgesehen sind nur eingeschossige Gebäude, deren Dach ausbaufähig ist. Insgesamt wird eine Übernachtungskapazität von ca. 200 bis 220 Betten geplant.

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich bestehende Gebäude. Dieser Bereich wurde in den qualifizierten Bebauungsplan aufgenommen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen, überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan bestimmt nach § 16 (3) BauNVO, durch die Festsetzung von Baugrenzen die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe baulicher Anlagen über dem gewachsenen Boden, um Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden. Die nach den Festsetzungen nach § 16 (3) der BauNVO erreichbaren Grundflächen und Geschossflächenzahlen erreichen nicht die Obergrenzen nach § 17 der BauNVO für Sondergebiete (Ferienhausgebiete).

Die max. zulässige Höhe für bauliche Anlagen ist im Bebauungsplan durch Angabe von maximalen First- und Traufhöhen bestimmt.

5.3 Verkehrsflächen

5.3.1 Erschließung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Entwässerung

Wie unter Pkt. 4.3 bereits festgestellt, ist die äußere Verkehrserschließung nur über die Gemeindestraße möglich. Von dieser Gemeindestraße geht die gesamte Fahrerschließung für das Bebauungsplangebiet aus. Die Fahrwege im Bebauungsplangebiet werden aus Gründen der Befahrbarkeit für Löschfahrzeuge in wasserundurchlässiger Bauweise angelegt. Die Anlage von Stellplätzen erfolgt in wasserundurchlässiger Bauweise. Jedes Grundstück erhält einen entsprechend gesicherten Zugang, der bei Bauantragstellung nachgewiesen wird. Die Zufahrten werden in 3 m Breite ausgewiesen.

Für Schmutzwasserentsorgung erfolgt ein Anschluss des gesamten Bebauungsplangebietes an das Abwassernetz des vorhandenen Ferienparks. Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen soll entsprechend § 39 LWaG M-V von demjenigen, bei dem es anfällt, aufgefangen und als Brauchwasser genutzt, darüber hinaus in geeigneten Fällen am Standort versickert werden. Soweit die gemeindliche Abwassernutzung eine genehmigungsfreie Versickerung gestattet, ist dafür gem. § 32 (4) LWaG M-V keine wasserbehördliche Genehmigung erforderlich.

Die Versickerung bzw. Verdunstung erfolgt in offenen Gräben, die in einen Regenwassersammler, der ebenfalls in der Gemeindestraße südlich des Bebauungsplangebietes verlaufen wird, münden.

Die endgültige Ausbauplanung der Straßen sowie der Regen- und Schmutzwasserentwässerung erfolgt durch ein Fachingenieurbüro. Die erforderlichen Einleitgenehmigungen für die abfließenden Niederschlagswasser der Verkehrsflächen werden im Rahmen der weiteren Ausbauplanung beantragt.

5.3.2 Ruhender Verkehr

Pro Ferieneinheit ist jeweils eine Stellplatzeinheit in wasserdurchlässiger Bauweise vorgesehen. Zusätzliche Flächen für den ruhenden Verkehr werden im Zuge der Ausbauplanung der Straßen nachgewiesen, so dass eine urlaubsgerechte Zahl von Pkw-Aufstellflächen gesichert ist.

5.4 Immissionsschutz

Wegen der Nähe zur L 25 wird, durch entsprechende Anordnung der Gebäude (Giebelstellung zur L 25) und entsprechend Bauausführung, auf die Lärmimmissionen reagiert. Die Verkehrsbelastung von und nach Roggentin ist als gering zu bewerten. Der Schallschutz war Gegenstand einer Schalltechnischen Untersuchung, die Empfehlungen daraus wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

5.5 Brandschutz

Sowohl die Ausbauplanung der Straßen (s. Punkt 5.3.1) als auch die genaue Lage der Hydranten wird mit der örtlichen Feuerwehr abgestimmt. Die genauen Standorte und die Anzahl der Hydranten werden im noch abzuschließenden Erschließungsvertrag gem. § 124 BauGB festgelegt.

5.6 Umweltschutz

Zurzeit sind keine Altlasten und Altlastenverdachtsfälle im Plangebiet bekannt. Sollten gegenteilige Tatsachen bekannt werden, so wird unverzüglich das Umweltamt des Landkreises benachrichtigt.

Das B-Plan-Gebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Ungeachtet dessen wird entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 1a WHG bei allen Vorhaben und Maßnahmen, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt angewendet.

5.7 Denkmalschutz

Der Beginn der Erdarbeiten wird der Unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt verbindlich und schriftlich mindestens 14 Tage vor Beginn mitgeteilt. Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DschGM-V die Untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Behördenvertreter unverändert zu erhalten. Eine Einladung zur Bauanlaufberatung wird zur gegebenen Zeit erfolgen.

5.8 Grünflächen, private/öffentliche Grünflächen, Begrünungsmaßnahmen

Der Grünordnungsplan (Überarbeitung vom 07.06.2002, Dipl.-Ing. G. Paap) ist Bestandteil dieser Begründung. Die dort enthaltenen Maßnahmen werden umgesetzt. Damit wird eine weitgehende Eingrünung und landschaftliche Einbindung des Bebauungsplangebietes erreicht.

Die Umwandlungsgenehmigung des Waldgebietes im südlichen Bereich des Bebauungsplanes wurde von der Forstbehörde am 26.06.2001 erteilt.

5.9 Flächenbilanz

(Die Flächenbilanz ist Gegenstand des überarbeiteten Grünordnungsplan vom 07.06.2002)

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Verwirklichung der Planung

Die Verwirklichung der Planung ist kurzfristig vorgesehen. Mit der Stadt Mirow ist ein Erschließungsvertrag nach § 124 BauGB abzuschließen. Zur Durchführung der Maßnahmen werden keine Fremdgrundstücke benötigt.

6.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Die sich ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 8 Bundesnaturschutzgesetz) sind durch einen GOP ermittelt worden. Die im GOP vorgeschlagenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in den Bebauungsplan eingearbeitet worden. Auf eine Festschreibung der Pflegemaßnahmen für die durchzuführenden Begrünungsmaßnahmen ist im Bebauungsplan verzichtet worden. Eine entsprechende Regelung soll im Erschließungsvertrag getroffen werden.

Die Begrünung des Bebauungsplangebietes erfolgt entsprechend den Vorgaben des GOP. Der Zeitpunkt der Anpflanzungen und Aussaaten wird ebenfalls im Erschließungsvertrag geregelt; spätestens werden diese mit Fertigstellung des Bauvorhabens bzw. im folgenden Pflanzzeitraum realisiert.

7. Beteiligungsverfahren

7.1 Bürgerbeteiligung

Die erneute Bürgerbeteiligung nach Einarbeitung der Abwägungsentscheidung der Stadtvertreterversammlung der Stadt Mirow vom 23.06.1998 und vom 09.04.2002 sind gem. § 3 (3) BauGB nur zu diesen Änderungen erfolgt.

7.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach Einarbeitung der Abwägungsentscheidung der Stadtvertreterversammlung der Stadt Mirow vom 23.06.1998 und vom 09.04.2004 sind gem. § 3 Abs. 3 in Verbindung mit § 4 des BauGB erfolgt.

7.3 Ergebnis der Abwägungen

Die öffentlichen und privaten Belange sind bereits untereinander und gegeneinander abgewogen worden.

8. Kostenübersicht

Zwischen der Stadt Mirow und dem Investor wird ein gesonderter Erschließungsvertrag gem. § 124 BauGB geschlossen.

