

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 02/2000
„Reiterhof Ferienpark Mirow, Ortsteil Granzow“
der Stadt Mirow**

Begründung

Verfasser:

Architekt Dipl.-Ing. H. Brouwer, Nordhorn

Nachbearbeitet:

Architekt Dipl.-Ing. B. Thyssen, Berlin, am 06.07.2006

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 02/2000 „Reiterhof Ferienpark Mirow, Ortsteil Granzow“ wird von dem Verfasser unter Beachtung der Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Bauordnung für Mecklenburg-Vorpommern sowie der Planzeichenverordnung in der jeweils gültigen Fassung aufgestellt.

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Eigentümer des o. g. Grundstückes beabsichtigen, durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes das Grundstück für die Bebauung eines Reiterhofes als notwendige Infrastruktur für das Sport- und Freizeitangebot des Ferienparks Mirow zu errichten.

Der Reiterhof soll folgende Einrichtungen aufnehmen:

Reithalle:

Große Reithalle 20 x 60 m

Tribüne für ca. 200 Plätze

Stallungen mit ca. 40 Pferdeboxen

Clubräume mit Nebenräumen

Außenbereich:

Dressurviereck

Longierzirkel

42 notwendige Stellplätze

2. Situationsbeschreibung

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 9.952 m². Es wird begrenzt von der Landstraße II. Ordnung nach Roggentin im Süd-Osten, im Norden und Süden von Gemeindestraßen und im Westen von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken eines Kleinsiedlungsgebietes. Zurzeit wird das Plangrundstück von dem Eigentümer nicht genutzt. Das Grundstück besteht aus einer wild wachsenden Wiese mit Wildgehölzen. Das Grundstück wird teilweise als wilde und ungenehmigte Gründeponie genutzt.

3. Vorgaben zur Planung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mirow weist für das betroffene Gebiet ein Wald aus. Die Umwandlung des Waldes wurde vom Forstamt Mirow genehmigt.

4. Landschaftspflegerische Vorplanung

Für das Plangebiet besteht ein Grünordnungsplan, dessen Festlegungen Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist weitgehend auf die landschaftlichen Gegebenheiten Rücksicht genommen worden. Soweit möglich, wird der Grünbestand – wild wachsende Wiese mit Wildgehölzen – kultiviert und ergänzt durch zu pflanzende ortstypische Bäume entlang der Grundstücksgrenzen.

5. Verkehrsplanung

Das Plangebiet wird von der Gemeindestraße im Norden erschlossen. Die Anlieferung und die Zufahrt zu den notwendigen Stellplätzen erfolgen von der nord-westlichen Grundstücksecke. Es wird ein wasserdurchlässiger Ausbau der notwendigen Stellplatzflächen und der Lieferwege vorgesehen.

6. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist wie folgt begrenzt:

Im Süd-Osten durch die Landstraße II. Ordnung Richtung Roggentin.

Im Norden und Süden durch Gemeindestraßen.

Im Westen durch Kleinsiedlungsgrundstücke (Flurstücke 23/7, 23/6, 24/1, 25/2, 25/3).

7. Begründung der Planinhalte

Das ungenutzte Plangebiet soll durch die Festlegung „SO Reiterhof“ nach § 11, Abs. 2 BauNVO im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dem Planungsziel Sondergebiet (SO), das der Erholung dient, zugeführt werden. Mit der vorgesehenen Zweckbestimmung für einen geplanten Reiterhof mit großer Reithalle 20/60 m, Dressurviereck 20/40 m und Longierzirkel wird die Infrastruktur des Ferienparks Mirow-Granzow am See erweitert und gefestigt, um den heutigen Ansprüchen an das Freizeitangebot eines Ferienparks gerecht zu werden, damit langfristig der Standort des Ferienparks gesichert werden kann. Durch die Erweiterung des Sport- und Freizeitangebotes wird die Nutzung des Ferienparks auch über die Saison hinaus erweitert werden und dadurch zur wirtschaftlichen Stärkung der Region beitragen. Der zentrale Standort an dem Einfahrtsbereich zu den Ferienpark fördert die Auswirkung der Sport- und Freizeitanlage. Damit sind auch die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass nicht nur die Ferienparkbesucher die Einrichtungen nutzen können, sondern dass diese Sport- und Freizeiteinrichtungen ganzjährig der Region zur Verfügung stehen.

8. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bestimmt nach § 16, Abs. 2, Baunutzungsverordnung, durch die Festlegung der Grundflächen und Geschossflächen sowie der Zahl der Vollgeschosse die Größe der baulichen Anlagen. Die nach den Festsetzungen des § 16, Abs. 2 der Baunutzungsverordnung erreichbaren Grundflächen und Geschossflächenzahlen erreichen nicht die Obergrenze nach § 17, Baunutzungsverordnung für Sondergebiete.

9. Verkehrsflächen

9.1 Erschließung, Entwässerung

Wie bereits festgestellt, erfolgt die Erschließung für den ruhenden Verkehr des Plangebietes über die nördlich angrenzende Gemeindestraße. Bei Erfordernis von Baumaßnahmen, welche die parallel zum Geltungsbereich verlaufende Landstrasse betreffen, wird die Zustimmung der unteren Verkehrsbehörde eingeholt. Der unteren Verkehrsbehörde wird ein Beschilderungsplan zur Genehmigung vorgelegt. Sollten Arbeiten am öffentlichen Straßennetz erforderlich sein, werden diese 14 Tage vor Beginn bei der Verkehrsbehörde des Landkreises zur Genehmigung eingereicht. Die Oberfläche der notwendigen Stellplatzflächen wird in wasserdurchlässiger Bauweise angelegt. Für die Schmutzwasserentsorgung ist ein Anschluss des gesamten Plangebietes an die Schmutzwasserkanalisation in den Gemeindestraßen vorgesehen. Das Regenwasser wird auf dem Grundstück verrieselt, was bei der anstehenden Bodenstruktur unproblematisch ist.

9.2 Private Begrünungsmaßnahmen, Brandschutz

Die Freiflächen des gesamten Plangebietes werden landschaftsgärtnerisch gestaltet und mit heimischen Wildgehölzen und niedrigen Pflanzungen begrünt. Entlang der Grundstücksgrenzen werden einheimische Bäume gemäß dem Grünordnungsplan des Planungsbüros Paap festgelegt.

Die Festlegungen hinsichtlich der Bepflanzung der Süd- und Westgrenze des Geltungsbereiches mit Wildgehölzen wurde nach der Abwägung der Anregungen und Bedenken ergänzt und verdichtet. So wird ein wirksamer Staubschutz der Nachbarbebauung gewährleistet.

Die Deckung des Löschwasserbedarfs sowie die Einhaltung der übrigen den Brandschutz betreffenden Anforderungen werden im Bauantragsverfahren nachgewiesen.

10. Flächenbilanz

Die Flächenbilanzierung erfolgt nach den Hinweisen zur Eingriffsreglung Mecklenburg - Vorpommern.

Biotoptyp M - V	Bezeichnung	Fläche m ²	Regenerationsfähigkeit	Kompensationserfordernis	Wirkungsfaktor	Kompensationäquivalent (Be)
14.07.03	Wege, Lagerplatz	3.760,00	0	0,00		0,00
01.08.02	Naturnaher Kiefernwald	2.520,00	4	10.080,00	0,5	5.040,00
01.14.03	Kiefern - Jungwuchs	350,00	1	350,00	0,5	175,00
02.07.02	Einzelbäume Baumgrupp	650,00	4	2.600,00	0,5	1.300,00
10.01.01	Ruderaler Staudensaum	2.670,00	1	2.670,00	0,5	1.335,00
		9.950,00				7.850,00
10.02. Ermittlung des Planungswertes						
Biotoptyp M - V	Bezeichnung	Fläche m ²	Wertstufe		Wirkungsfaktor	Kompensationäquivalent (Be)
02.07.02	Einzelbäume Baumgrupp	120,00	4	480,00	0,5	240,00
01.14.03	Kiefern - Jungwuchs	220,00	1	220,00	0,5	110,00
14.07.08	Parkplatz, Wege	2.247,00	0	0,00		0,00
14.07.03	Reithalle	2.256,00	0	0,00		0,00
10.01.01	Ruderaler Staudensaum	3.440,00	1	3.440,00	0,5	1.720,00
	Dressurviereck	800,00	0	0,00		0,00
	Neuanpflanzung					
	22 großkronige Bäume	550,00	2	1.100,00	0,5	550,00
	23 kleinkronige Laubbäur	575,00	2	1.150,00	0,5	575,00
	Linden 6 St.	150,00	2	300,00	1	300,00
	Wildgehölzanpflanzung	987,00	2	1.974,00	1	1.974,00
		9.950,00				5.469,00

11. Auswirkung der Planung

11.1 Verwirklichung der Planung

Die Verwirklichung der Planung ist kurzfristig vorgesehen. Mit der Stadt Mirow ist ein Durchführungsvertrag vor Satzungsbeschluss abzuschließen. Zur Durchführung der Maßnahmen werden keine Fremdgrundstücke benötigt.

11.2 Sich ergebende Eingriffe in Natur und Landschaft

Die sich ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 8 Bundesnaturschutzgesetz) wurden durch einen Grünordnungsplan (GOP) ermittelt. Die im GOP vorgeschlagenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt worden.

12. Beteiligungsverfahren

Die Bürgerbeteiligung erfolgte nach § 3 BauGB.