

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 1/2011 KANUSTATION IM FERIENPARK GRANZOW" DER STADT MIROW

## PLANZEICHNUNG (TEIL A)



**PRÄMBEL**  
Aufgrund des § 10 (1) i. V. m. § 12 des Baugesetzbuches i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Mirow vom ..... folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/2011 "Kanustation Im Ferienpark Granzow" der Stadt Mirow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

**GELTUNGSBEREICH**  
Das Plangebiet grenzt  
- im Westen an Wasserflächen des „Granzower Möschen“  
- im Norden an einen weiteren Teilbereich des Ferienparkes Granzow und eine Gaststätte  
- im Osten an die Ferienhausiedlung und  
- im Süden an Wald.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**  
1. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB  
1.1 Art der baulichen Nutzung

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 12 Abs. 3 BauGB

**SO** Sonstiges Sondergebiet "Kanustation" § 11 BauNVO

1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 Abs.1 und 3 BauNVO

1.3 Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB  
**Straßenverkehrsflächen**  
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:  
 Fuß- und Radweg verkehrsberuhigter Bereich  
 Anliegerweg privat Fußweg privat  
 Straßenbegrenzungslinie

1.4 Versorgungsanlagen und Hauptversorgungsleitungen § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB  
 unterirdische Leitung RW-Regenwasser  
 L 04 Vorfluter II. Ordnung mit Bezeichnung  
 Stilllegung Abwasseranlage

1.5 Grünflächen § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB  
 Private Grünfläche Zweckbestimmung: Parkanlage Sport- und Bewegungsfläche  
 Schilf

1.6 Wasserflächen § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB  
 Wasserflächen

1.7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB  
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
 Erhaltung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB  
 Erhaltung von Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB  
 Anpflanzung von Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

2. Nichtrechtliche Übernahme § 9 Abs 6 BauGB  
 50 m Gewässerschutzzone (§ 29 NatSchAG M-V)  
 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; 5 m Unterhaltungsstreifen Vorfluter (§ 38 WHG)  
 30 m - Waldabstandszone (§ 20 LVAldG M-V)

3. Sonstige Planzeichen  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB  
 Umgrenzung von Flächen für Kanulagerplätze mit Anzahl § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  
 Umgrenzung von Flächen für Zelta mit Anzahl § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit Anzahl § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs. 4 BauNVO

4. Darstellung ohne Normcharakter  
 Flurstücksnummer Flurstück Flurgrenze mit Flurbezeichnung  
 vorhandener Baum mit Stammdurchmesser und Baumart zu rodender Baum  
 vorhandene Bebauung abzubrechende Bebauung  
 Schranke Bemessung in Meter

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- Festsetzungen nach § 9 BauGB i. V. m. BauNVO
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 2 und § 12 Abs. 1 BauGB)
  - In der Zeichnung durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist das Empfangsgebäude für eine Kanustation von 220 Karus gemäß Vorhabenplanung zulässig. In dem Empfangsgebäude werden dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Die maximale Höhe des Empfangsgebäudes darf 7 m über Erdgeschossfußboden nicht überschreiten.
  - Die Grundfläche des Empfangsgebäudes darf 300 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
  - Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens des Empfangsgebäudes der Kanustation darf maximal 61,0 m über HN liegen.
- Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - Garagen und Carports sind im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen B-Planes unzulässig.
  - Neben den zeichnerisch festgesetzten Standorten für Stellplätze können maximal 5 weitere für den Betriebsablauf der Kanustation erforderlichen Stellplätze auf privaten Verkehrsflächen vorgesehen werden.
- Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind außerhalb der Umgrenzung von Flächen für Kanus, Zelte und Stellplätze öffentlich nutzbar.
- Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
  - Die zeichnerisch dargestellte Wasserfläche ist als Kanuhafen mit einer Wassertiefe von maximal 1 m und einer Uferbefestigung aus Holzbohlen herzustellen. Es sind maximal 10 Kanulegeplätze zulässig.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Das im Plangebiet anliegende Regenwasser ist am Ort zu versickern.
  - Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind überwiegend als Rasenfläche mit maximal 12 maliger Mahd im Jahr zu gestalten.
  - Durch die temporäre Nutzung auf den Nebenanlagen für Zelte und Kanus soll keine dauerhafte Verfestigung der Parkanlage entstehen.
  - Die zeichnerisch gekennzeichneten Nebenanlagen für Stellplätze sind wasserdurchlässig und maximal 30 % versiegelt auszuführen.
  - Die Fuß- und Anliegerwege sind wasserdurchlässig und maximal 50 % versiegelt auszuführen.
  - Der Verkehrsberuhigte Bereich ist maximal 75% versiegelt auszuführen.
  - Der holzverschaltete Anbau des Sanitärgebäudes ist im Vorfeld der Abrissarbeiten hinsichtlich des Vorkommens von Fledermausquartieren mittels Ein- und Ausflugkontrollen im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zwischen Mai und Oktober zu untersuchen. Bei Verlust von Quartieren sind Fledermauskästen der Firma Schwegler im nahen Umfeld zu den verloren gegangenen Quartieren zu installieren. Die Kästen sind vor Abriss anzubringen (CEF-Maßnahme). Die Baubegleitung und die Festlegung möglicher Ersatzmaßnahmen sind durch einen Fachkundigen umzusetzen.
  - Eine amphibienabweisende Umzäunung von Baufeldern und -gruben ist vorzusehen, um die Tötung und Verletzung von Amphibien zu verhindern.
  - Auf den Flächen, die zeichnerisch für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichnet sind, ist das vorhandene Schilf zu erhalten und von jeglicher Nutzung freizuhalten.
  - Die versiegelten Freiflächen und Gebäude sind abzureißen, zu Intensivgrünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
  - Für die Fällung einer geschützten Robinie (35 cm Std) ist die Genehmigung nach § 18 NatSchAG M-V rechtzeitig einzuholen und Ersatz in Form eines Baumes zu leisten.
  - In den Gebäuden des Ferienparkes Granzow ist ein Ersatzlebensraum für die Rauchschnalbe an einem dauerhaft zugänglichen Ort zu installieren. Die Montageplätze sind mit einem Fachkundigen abzustimmen.
  - Als Ersatz für verloren gehendes Nistplatzpotenzial in den Gebäuden für Feldperling, Haussperling und Stier sind 9 Nisthöhlen an Bäumen in der Umgebung des Plangebietes zu montieren. Der Montageplatz sollte mit einem Fachkundigen abgestimmt werden. Erzeugnis: z.B. Fa. SCHWEGLER Holzbohlen Nisthöhle 2M / FG 32 mm. Katzen- und mardersicher, Brutraum- Innendurchmesser von 12 cm, Fluglochweite 32 mm, Best. Nr.: 00 111 / 5
  - Als Ersatz für verloren gehendes Nistplatzpotenzial in den Gebäuden für Bachstelze, Grauschnäpper und Hausrotschwanz sind 9 Halbhöhlenbrüterkästen an Bäumen in der Umgebung des Plangebietes zu montieren. Der Montageplatz sollte mit einem Fachkundigen abgestimmt werden. Erzeugnis: z.B. Fa. SCHWEGLER Holzbohlen Halbhöhle Typ 2HW, Katzen-, elster- und eichelhähericher, Best.Nr.: 00157/3, Lieferung mit Brutraumersatz Brutraum: 15x21 cm
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Der öffentliche Fuß- und Redweg darf durch die Anlieger der Flurstücke 30/2 - 30/7 der Flur 28 und der Flurstücke 39/3 und 40 der Flur 27 der Gemarkung Mirow zur Verkehrserschließung genutzt werden.
  - Der private Anliegerweg dient zur Verkehrserschließung für die Kanustation und die südlich angrenzenden Bootshäuser.
  - Die zeichnerisch festgesetzten Stellplätze dienen der Absicherung des ruhenden Verkehrs für Tagesgäste des Strandes, für Gäste der Kanustation und für Gäste der südlich angrenzenden Bootshäuser gemäß Vorhabenplanung.
- Anpflanzungsgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Die zeichnerisch zum Anpflanzen festgesetzten Bäume sind in der Art Quercus robur "Fastigiata" (Säuleneiche) mit der Qualität Hochstamm 2 x verpflanzt, 16 bis 18 cm Stammdurchmesser, nach Herstellung des verkehrsberuhigten Bereiches und Anlage der zeichnerisch festgesetzten Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  - Die zeichnerisch zum Anpflanzen festgesetzten Sträucher sind in der Art Carpinus betulus (Hainbuche) mit der Qualität Hecke 2 x verpflanzt, Höhe 200 bis 250 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Erhaltungsgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
  - Die nicht zur Fällung vorgesehenen Bäume sind vor Eingriffen, besonders im Zusammenhang mit Abriss- und Bauarbeiten, zu schützen. Gegebenenfalls sind Kronenpflegeschnitte durchzuführen.
  - Die zur Erhaltung festgesetzten Sträucher sind vor Eingriffen, besonders im Zusammenhang mit Erdarbeiten, zu schützen. Gegebenenfalls sind Erziehungsschnitte durchzuführen.
- Festsetzungen zur Wirksamkeit des Vorhabenbezogenen B-Planes (§ 9 Abs. 2 BauGB)
  - Im Rahmen der unter § 1 dieses Satzungslextes festgesetzten allgemeinen Art der baulichen Nutzung sind ausschließlich solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- Hinweise
  - Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume gemäß § 18 NatSchAG M-V ist nur nach Erteilung einer Ausnahmeerlaubnis durch den Landrat zulässig.
  - Zum Schutz der Brutvogel fauna sind Fällungen in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 01. März durchzuführen.
  - Um die Tötung sowie Verletzung einzelner Fledermäuse und gebäudebrütender Vogelarten zu vermeiden, ist der Abriss der Gebäude im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 01. März durchzuführen.
  - 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.
  - Sollten bei Tiefbauarbeiten Kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.