

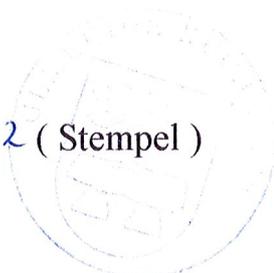
Gemeinde Kuchelmiß

Kreis Güstrow
Land Mecklenburg – Vorpommern

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr.5
„ Reithalle Nowack „**

Teil B
Begründung

Kuchelmiß, den 21.11.2002 (Stempel)



Bürgermeister

Dovalik

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung

- 1.1 Planungsgrundlage
- 1.2 Anlaß und Ziel der Planung
- 1.3 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.4 Bestehende und laufende örtliche Planungen

2. Ermittlung der Planungsvorgaben

- 2.1 Zustand des Planbereiches
 - 2.1.1 Vorhandene Bebauung und Nutzung
 - 2.1.2 Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen
 - 2.1.3 Umweltverhältnisse/ Immissionsschutz
 - 2.1.4 Baugrund
 - 2.1.5 Naturschutz
 - 2.1.6 Altlasten
- 2.2 Analyse des ermittelten Zustandes
- 2.3 Prognose der voraussichtlichen Entwicklung

3. Darstellung der Lösung

- 3.1 Kennzahlen
- 3.2 Erschließung des Planbereiches
 - 3.3.1 Verkehrserschließung
 - 3.3.2 Elektroenergieversorgung
 - 3.3.3 Gasversorgung
 - 3.3.4 Wasserversorgung
 - 3.3.5 Schmutzwasserentsorgung
 - 3.3.6 Löschwasserversorgung
 - 3.3.7 Fernmeldeversorgung
 - 3.3.8 Müllentsorgung/ Abfallbeseitigung

1. Aufgabenstellung

1.1 Planungsgrundlage

Grundlage für die Planung ist der Beschluss der Gemeinde Kuchelmiß über die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Entsprechend den Planungsabsichten des Grundstückseigentümers wird als Art der baulichen Nutzung für den Geltungsbereich die besondere Nutzung festgeschrieben.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Herr Dr. Nowack und seine Frau sind begeisterte Reitsportler. Sie üben diesen Sport bereits zwanzig Jahre aus und haben fünf Reitsportpferde, die an nationalen Turnieren und Leistungsvergleichen erfolgreich teilnehmen. Da diese das dafür notwendige Leistungstraining auch in der Schlechtwetterperiode (Winterhalbjahr) erhalten müssen, erwägt Familie Nowack den Neubau einer Reithalle. Somit wäre die Gewährleistung für ein kontinuierliches Training und eine stetige Leistungssteigerung der Pferde gewährleistet.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Randbereich der Gemeinde Kuchelmiß, Ortsteil Wilsen und wird begrenzt:

- im Norden durch den Weg Flurstück 93
- im Osten durch die Flurstücke 65, 69/4 und 69/2
- im Süden durch das Flurstück 70
- im Westen durch den Weg Flurstück 68

Das betroffene Grundstück hat die Flurstücks-Nr. 69/3 und hat eine Grundstücksfläche von 9.500,00 m².

1.4 Bestehende und laufende örtliche Planungen

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich des Dorfes Wilsen. Für die unmittelbare Nachbarschaft bestehen keine weiteren Planungen.

2. Ermittlung der Planungsvorgaben

2.1 Zustand des Planbereiches

2.1.1 Vorhandene Bebauung und Nutzung

Auf dem Plangebiet befinden sich keine anderen Gebäude.

2.1.2 Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet ist durch eine Grundstückszufahrt an die Gemeindestraße angebunden.

2.1.3 Umweltverhältnisse / Immissionsschutz

Aus dem Charakter des Dorfgebietes wirken keine Immissionsbelastungen auf das Plangebiet ein.

Es erfolgt keine Beeinträchtigung des Dorfgebietes aus der geplanten Reithalle.

2.1.4 Baugrund

Folgende Baugrundsichtung zu verzeichnen:

Unter einer Deckschicht aus Mutterboden mit einer Stärke bis zu 0,50 (Mittel 0,40) steht bis zur Erkundungstiefe (8,00 m) Lehm an.

Der Grundwasserhorizont ist durchgehend. Die erkundeten Wasserstände liegen unmittelbar an der Dorfstraße bis 1,55 m, sonst unter 1,40 m unter OK- Gelände.

2.1.5 Naturschutz

2.1.5.1 Darstellung der geplanten Eingriffe

Das Plangebiet ist zur Zeit wie folgt bebaut:

Gesamtgröße des Plangebietes 3.745,00 m²

Gebäudefläche max. 1.125 m²

Gesamtgröße der versiegelten Fläche 1.125 m²

Die übrige Fläche ist Gartenland.

Durch die geplante Baumaßnahme werden folgende Flächen bebaut:

Gebäudegrundfläche 1.125 m²

Gesamtgröße der versiegelten Fläche 1.125 m²

Die übrige Fläche des Plangebietes wird nicht bebaut.

Aus dieser Gegenüberstellung ergibt sich, dass durch die geplante Baumaßnahme 1.125m² versiegelt werden.

Um den erforderlichen landschaftspflegerischen Ersatzanspruch für diese Flächenversiegelung gerecht zu werden, wird in der Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes für eine Fläche von 1.200 m² ein Pflanzangebot festgeschrieben.

In der Planzeichnung wird auf das nachfolgende Pflanzgebot hingewiesen und als Bestandteil der Satzung festgeschrieben. Die entsprechende Fläche wird mit einer Signatur gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a kenntlich gemacht.

Diese Bepflanzung ist auf Dauer zu erhalten. Alle nicht zu bepflanzenden Flächen sind als Zierrasenflächen anzulegen. Das gilt bis zum Abschluss der befestigten Hoffläche. Der dahinter liegende südliche Abschnitt des Grundstückes ist als extensiv zu pflegende Wiesenfläche zu gestalten.

Pflanzenliste

1. Sträucher/ Heister: i. M. 1 Stück / 1,5 m²

Rosa arvensis	Feldrose
Rosa spec.	Buschrose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Berberis vulgaris	Berberitze
Euonymua europaeus	Pfaffenhütchen
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Forsythia	Forsythie
Pinus spec.	Krüppelkiefer
Ribes rubrum	Johannesbeere

2. Bäume (Mindestgüte: Hochstamm, 16-18 cm StV, 48Stk.)

Abies spec.	Nordmannstanne
Sorbus ucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Heinbuche
Castanea sativa	Kastanie

Pflanzabstand untereinander bzw. zum vorhandenen Bestand 12 bis 15 m.

2.1.7.3 Regenwasserbehandlung

Das Niederschlagswasser wird in den angrenzenden Teich geleitet, der sich auf dem Flurstück 65 befindet.

2.1.8 Altlasten

Es liegen keine Erkenntnisse über Altlasten auf dem Plangebiet vor. Sollten während der Baumaßnahmen Baugrundverunreinigungen entdeckt werden, sind diese als Bestandteil der Investition zu beseitigen.

2.2 Analyse des ermittelten Zustandes

Das Plangebiet weist ein Längsgefälle in West- Ostrichtung auf. Es ist weitestgehend frei von Bewuchs. Die vorhandenen Bäume bleiben erhalten.

2.3 Prognose der voraussichtlichen Entwicklung

Mit der geplanten Nutzung des Plangebietes wird die Dorfstruktur nicht beeinträchtigt.

3. Darstellung der Lösung

3.1 Kennzahlen

Größe des Plangebietes 3.745,00 m²

Als Maß der baulichen Nutzung werden im VE- Plan folgende Werte festgeschrieben:

Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,4
Baumassenzahl	2,0

3.2 Erschließung des Plangebietes

3.3.1 Verkehrserschließung

Durch die Lage des Plangebietes unmittelbar an der Gemeindestraße ist die Verkehrserschließung gewährleistet.

3.3.2 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung von ca. 5 kW wird durch die WEMAG Schwerin in voller Höhe abgesichert.

3.3.3 Gasversorgung

Es ist keine Beheizung der Halle vorgesehen. Die Gasversorgung entfällt.

3.3.4 Wasserversorgung

Es ist kein Wasseranschluß in der Halle vorgesehen. Die Wasserversorgung entfällt.

3.3.5 Schmutzwasserentsorgung

In der geplanten Reithalle fällt kein Schmutzwasser an. Die Schmutzwasserentsorgung entfällt.

3.3.6 Regenwasserentsorgung

Das Regenwasser wird auf dem zu bebauenden Grundstück versickert.

3.3.7 Löschwasserversorgung

Die primäre Löschwasserversorgung (Löschwasserteich) von Wilsen befindet sich in ca. 50m Entfernung in östlicher Richtung zum geplanten Bau. Somit ist die Löschwasserversorgung ausreichend abgesichert.

3.3.8 Müllentsorgung / Abfallbeseitigung

Bei den reitsportlichen Aktivitäten in der Halle fällt kein Müll oder Abfall an.