

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 3

„ Reitsport- und Wohnanlage Picher „



- SATZUNGSEXEMPLAR -

Planungsstand Oktober 2017

Inhaltsverzeichnis :

Seite

1.	Lage des Baugebietes	3
2.	Grundlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	3
2.1.	Kartengrundlage	3
2.2.	Rechtsgrundlagen	3
3.	Gründe zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	4
3.1.	Situation in der Gemeinde Picher	4
3.2.	Notwendigkeit der Planung	4
4.0.	Standort	4
4.1.	Geographische Lage	4
4.2.	Infrastruktur der Gemeinde	4
5.0.	Nutzungsbeschränkungen	5
6.0.	Denkmalschutz und Bodendenkmale	6
7.0.	Brandschutz	6
8.0.	Berücksichtigung übergemeindlicher Planungen	7
9.0.	Bauleitplanung der Gemeinde Picher	7
10.0.	Erschließung	7
10.1.	Verkehrsflächen	7
10.2.	Versorgung und Entsorgung	7
10.2.1.	Wasserversorgung	7
10.2.2.	Abwasserentsorgung	8
10.2.3.	Regenwasser	8
10.2.4.	Gewässer II. Ordnung	8
10.2.5.	Müllentsorgung	8
10.2.6.	Energieversorgung	8
10.2.7.	Gasversorgung	8
11.0.	Grünkonzept / Ausgleichsmaßnahmen	9
12.0.	Städtebauliche Gestaltung	9
12.1.	Art und Weise der baulichen Nutzung	9
12.2.	Bauhöhe	10
13.0.	Realisierung des Bebauungsplanes	10
14.0.	Flächengliederung	10
15.0.	Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	11
16.0.	Artenschutzfachbeitrag	43

Anlage zur Begründung: Stellungnahme zur Lärm- und Geruchssituation
vom Ingenieurbüro für Umwelttechnik P. Hasse

1. Lage des Baugebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Reitsport- und Wohnanlage Picher“ befindet sich in der Fritz-Reuter-Straße Nr. 4 und 5.

Der Geltungsbereich der Planung umfasst die Flurstücke 82/12, 102/1, 101/6 , 82/6, 101/7, 101/4 sowie Teilflächen von den Flurstücken 102/2 und 101/5 der Flur 2 der Gemeinde Picher in einer Größe von ca. 12.960 m².

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

im NORDEN	durch einen unbefestigten Weg
im SÜDEN	durch eine Gebäude- und Hoffläche auf dem Flurstück 103 (Fritz-Reuter-Str. 3)
im OSTEN	durch die Fritz-Reuter-Straße
im WESTEN	durch angrenzendes Grünland

2. Grundlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

2.1. Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient eine amtliche Vermessung durch das Vermessungsbüro Urban aus Ludwigslust im Maßstab 1: 500 vom 08.12.2015.

2. 2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), das zuletzt durch Artikel 2, Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S.2808) geändert wurde.
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015 S.344) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7.06.2017 (GVOBl M-V S. 106,107)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V S. 777)

3. Gründe zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

3.1. Situation in der Gemeinde Picher

Die Gemeinde Picher gehört administrativ zum Amt Hagenow-Land im Landkreis Ludwigslust-Parchim.

Das Gemeindegebiet befindet sich ca. 40 km südlich der Landeshauptstadt Schwerin unweit der Bundesstraße 5 zwischen Ludwigslust und Boizenburg.

Mit Stand vom 31.12.2013 hatte die Gemeinde Picher 654 Einwohner.

Zum Gemeindegebiet gehört der Ortsteil Jasnitz.

3.2. Notwendigkeit der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes macht sich erforderlich, da sich ca. die Hälfte des Plangebietes im Außenbereich befindet. Aus diesem Grunde macht sich die Aufstellung eines selbstständigen Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Auf dem hinteren Gelände der Fritz-Reuter-Straße 4 wird eine Reithalle in unmittelbarer Nähe der Pferdestallanlagen errichtet, um der dort ansässigen Pferdesporteinrichtung den ganzjährigen Betrieb zu ermöglichen.

Auf dem hinteren Gelände der Fritz-Reuter-Straße 5 ist der Bau von ebenerdigen barrierefreien Wohngebäuden mit insgesamt neun Wohnungen vorgesehen, da hierfür enormer Bedarf in der Gemeinde besteht. Die Gemeinde ist bestrebt, die ältere Generation im Dorf zu behalten, um gemeinsam mit der Jugend das bereits bestehende intakte Dorfleben in einer großen Gemeinschaft zu erhalten.

4. Standort

4.1. Geographische Lage

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im nordöstlichen Bereich der Ortslage Picher. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind aus der Planzeichnung (Teil A) und Punkt 1 dieser Begründung zu entnehmen.

4.2. Infrastruktur der Gemeinde

In der Gemeinde Picher besteht ein aktives Dorfleben und die Grundversorgung der Bevölkerung ist in allen Teilen gesichert. Vom Dorfgemeinschaftshaus aus organisiert die Gemeindevertretung unter Einbeziehung der gesamten Bevölkerung das dörfliche Leben.

Im Ort gibt es weiterhin eine Bäckerei, eine Lebensmittelverkaufsstelle einen Raiffeisenmarkt mit Bankfiliale und zwei Gaststätten.

In der Mitte des Dorfes befindet sich die Kirche und im nordwestlichen Bereich die Theodor-Körner-Schule. Außerdem gibt es in der Gemeinde eine Kindertagesstätte.

5. Nutzungsbeschränkungen

Schutz des Bodens und Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt auf einer Fläche, deren Böden nach jetzigem Erkenntnisstand nicht mit Umweltgefährdeten Stoffen belastet sind.

Bei künftigen Bauarbeiten sind diese so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässer durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu erwarten sind.

Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z.B.unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist der FD Natur- und Umweltschutz des Landkreises zu informieren. Insofern Recyclingmaterial zum Einsatz kommen soll (z.B. zur Befestigung von Zuwegungen oder Hofflächen) ist die LAGA zu beachten. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorsorgewerte des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes einzuhalten.

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) in Güstrow geführt. Entsprechende Auskünfte sind dort erhältlich.

Naturschutz

Aus Gründen des Naturschutzes sind Nutzungsbeschränkungen nicht zu erwarten.

Immissionsschutz

Aus Immissionsrechtlichen Gründen ist keine Nutzungsbeschränkung zu erwarten, wenn die Forderungen der DIN 18005, Teil 1 Punkt 1.1. in Dorf- und Mischgebieten Tags 60 dB (A) und nachts 50 bzw. 45 dB (A) nicht überschritten werden.

Die Nutzung des Reiterhofes erfolgt nur am Tage für den Breitensport für Kinder und Erwachsene. Zwischen Reiterhof und geplanter Wohnbebauung ergeben sich lt. Stellungnahme des Büros für Umwelttechnik Schwerin keine Nutzungskonflikte.

Dies betrifft auch die Geruchsmissionen und die Planung der Dunglagerung, da es sich hier um eine kurzzeitige Lagerung handelt.

Vermessung und Geodaten

Der Fachdienst 62 des Landkreises (Vermessung und Geoinformation) ist vier Wochen vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zwecks eventueller Verlegung vorhandener Vermessungspunkte und Grenzsteine zu benachrichtigen. Ein Höhenbezugspunkt der für die vorgesehenen Baumaßnahmen genutzt werden kann, befindet sich in der Fritz-Reuter-Str. am Grenzpunkt der Grenze zwischen den Grundstücken Nr. 3 und 4 (siehe Planzeichnung). Im Plangebiet selbst sind keine Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagentznetzes MV vorhanden.

Kampfmittelbelastung.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

Sollten bei diesen Arbeiten 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.

Konkrete und aktuelle Angaben über eine mögliche Kampfmittelbelastung sind beim Munitionsbergungsdienst des Landes MV einzuholen.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen.

6. Denkmalschutz und Bodendenkmale

Im Plangebiet sind derzeit keine Bau- und Bodendenkmale bekannt. Das an der Kreuzung Lindenstraße / Fritz-Reuter-Straße befindliche Kriegerdenkmal liegt nicht im Planbereich des B-Planes. Es wird durch die Bauarbeiten im B-Plangebiet nicht beeinträchtigt.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreis zu informieren. In diesem Fall ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer nach § 10 und § 11 KrW/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

7. Brandschutz

Die Erstversorgung kann aus dem örtlichen Trinkwassernetz erfolgen. Hierzu ist mit dem Wasserversorgungsunternehmen eine entsprechende Vereinbarung zu treffen. Darüber hinaus befindet sich ca. 60 m vom Plangebiet entfernt der nächstliegende Löschteich der Gemeinde, so dass der Brandschutz für das Plangebiet gewährleistet ist.

8. Berücksichtigung übergemeindlicher Planungen

Die Gemeinde Picher gehört zum nördlichen Bereich der „Griesen Gegend“ im strukturschwachen ländlichen Raum (siehe Karte 3 Seite 51 RREP, Stand 2011) und wird dem Mittelzentrum Hagenow zugeordnet.

Entsprechend dem RREP ist der Siedlungsbedarf vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven, sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken (Satz 1 RREP Pkt. 4.1 (2), Seite 55).

Die Städte und Dörfer Westmecklenburgs sollen entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion im Siedlungsnetz erhalten und qualitativ weiterentwickelt werden (Pkt.4.2. (1) RREP Seite 58).

9. Bauleitplanung der Gemeinde Picher

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung Picher am 27.05.2015 beschlossen.

Der Beschluss wurde ortsüblich gemäß der Hauptsatzung der Gemeinde Picher bekannt gemacht.

Die Gemeinde Picher hat keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Im Jahre 1994 wurde der B-Plan Nr.1 „Schulkoppel“ für eine Wohnbebauung rechtskräftig.

Mit der Aufstellung eines B-Planes Nr.2 „Nördlich der Hagenower Straße“ wurde im Jahre 2011 begonnen, der aber nicht rechtskräftig wurde.

Seit dem 04.05.1999 gibt es eine rechtskräftige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung.

10. Erschließung

Die gesamte Erschließung ist durch die bereits vorhandenen Strukturen in der Fritz-Reuter-Straße 4 und 5 gesichert. Die Erschließung von Wohngebäuden kann auch über den öffentlichen Weg, der zur Fritz-Reuter-Straße 6a unmittelbar neben dem Grundstück Fritz-Reuter-Str. 5 führt, erfolgen.

10.1. Verkehrsflächen

Das Planvorhaben liegt wie bereits in den Punkten 1 und 4.1. beschrieben, im mittleren Bereich der Fritz-Reuter-Straße und ist von dieser innerörtlich zu erreichen.

10.2. Versorgung und Entsorgung

10.2.1. Wasserversorgung

Der ausgewiesene Planbereich ist bereits an das vorhandene Trinkwassernetz in der Gemeinde Picher vom Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale angeschlossen. Eine Erweiterung für die neu zu entstehenden Wohngebäude ist vom vorhandenen Weg zur Fritz-Reuter- Straße 6a aus, möglich.

Trinkwasserkontrollen sind bei neuen Netzerweiterungen zu gewährleisten.

10.2.2. Abwasserentsorgung

Der vordere Teil des Plangebietes (Fritz-Reuter-Straße 4 und 5) ist bereits an das vorhandene örtliche zentrale Abwassernetz angeschlossen. Eine Erweiterung ist auch hier über den vorhandenen Weg zur Fritz-Reuter-Straße 6a möglich. Besondere Einleitbedingungen regelt die Satzung des ortsansässigen Abwasserbetriebes Picher.

10.2.3. Regenwasser

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll im Plangebiet auf den Hofflächen versickert werden.

10.2.4. Gewässer II. Ordnung

An der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich außerhalb der Ortslage ein Graben, der lt. Landeskartierung als Gewässer II. Ordnung Nr. L 55 eingestuft ist. Darum wird in der Planung ein Mindestabstand von 5,00 m gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz an einer Grabenseite zwecks Beräumung eingehalten.

10.2.5. Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch das zuständige Entsorgungsunternehmen des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Der vordere Teil des Plangebietes ist bereits an das ortsübliche Entsorgungssystem angeschlossen. Der erweiterte Bereich auf dem Grundstück Fritz-Reuter-Str. 4 und 5 kann ohne weiteren Aufwand an die vorhandene Entsorgung angeschlossen werden.

10.2.6. Energieversorgung

Die im Plangebiet im vorderen Teil vorhandenen Wohngebäude sind bereits an das Versorgungsnetz der WEMAG AG angeschlossen. Eine Erweiterung für die neu zu errichtenden Wohnhäuser ist über den vorhandenen öffentlichen Weg zur Fritz-Reuter-Str. 6a möglich.

10.2.7 Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas kann durch die HanseWerk AG Bützow erfolgen. Die entsprechenden Hauptversorgungsleitungen befinden sich bereits in der Fritz-Reuter-Straße.

11. Grünkonzept /Ausgleichsmaßnahmen

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 12.960 m². Im Plangebiet selbst ist im westlichen Bereich eine Schutzhecke in einer Breite von 3,00 m anzulegen. Der vorhandene Schutzwall im westlichen Bereich in Größe von ca. 190 m² ist ebenfalls zu bepflanzen sowie weitere 6 Einzelbäume auf dem Gelände. Weitere Ausgleichsmaßnahmen erfolgen außerhalb des Plangebietes in der Lindenstraße und im Birkenweg in der Ortslage Picher durch die Pflanzung von Linden sowie Birken. Näheres regelt eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit einem Umweltbericht als Bestandteil dieser Begründung.

12. Städtebauliche Gestaltung

12.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird nach § 1, § 5 und § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1551) als Dorfgebiet (MD) für die Fritz-Reuter-Straße 4 und Mischgebiet (MI) für die Fritz-Reuter-Straße 5 eingestuft. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für beide Gebiete 0,6.

Im Bereich des Plangebietes der Fritz-Reuter-Straße 4 (MD) sind alle baulichen Anlagen entsprechend § 5 Baunutzungsverordnung Satz (2) zulässig, außer Tankstellen. Vergnügungsstätten im Sinne § 4a Abs. 3 Nr. 2 sind ebenfalls nicht zugelassen.

Im Bereich des Plangebietes der Fritz-Reuter-Straße 5 (MI) sind alle baulichen Anlagen entsprechend § 6 Baunutzungsverordnung Satz (2) zulässig, außer Tankstellen. Vergnügungsstätten im Sinne § 4a Abs. 3 Nr. 2 sind ebenfalls nicht zugelassen.

a) Fritz-Reuter-Straße 4

Auf den Grundstücken der Fritz-Reuter-Straße 4 ist die Erweiterung der vorhandenen Reitsportanlage geplant. Zunächst ist eine Reithalle geplant.

Die Größe der Flurstücke der Fritz-Reuter-Straße 4 innerhalb des Plangebietes beträgt 7.273 m². Bei einer Bebauung inklusive der vorhandenen Gebäude innerhalb der Baugrenzen von 4.364 m² auf diesen Grundstücken ergibt sich somit eine GRZ von 0,6.

b) Fritz-Reuter-Straße 5

Im Bereich der Fritz-Reuter-Straße 5 ist der Neubau von 9 Wohnungseinheiten barrierefrei geplant.

Die Größe der Flurstücke der Fritz-Reuter-Straße 5 innerhalb des Plangebietes beträgt 5.687 m². Bei einer Vollbebauung inklusive der vorhandenen Gebäude innerhalb der Baugrenzen von 3.412 m² auf diesen Grundstücken ergibt sich somit eine GRZ von 0,6.

12.2. Bauhöhe nach § 18 BauNVO

Die Höhenangaben Geodätische Höhe können von einem Höhenbezugspunkt (Grenzpunkt Fritz-Reuter-Straße 3/4) 47,17 m über NHN in der Fritz-Reuter- Straße (siehe Planzeichnung) genutzt werden.

a) Fritz-Reuter-Straße 4

Die geplante Reithalle und mögliche zusätzliche bauliche Anlagen sollen eine Traufhöhe von maximal 6,00 m und eine Firsthöhe von maximal 8,00 m haben.

b) Fritz-Reuter-Straße 5

Die geplanten Wohnhäuser und mögliche zusätzliche bauliche Anlagen sollen eine Traufhöhe von maximal 3,50 m und eine Firsthöhe von maximal 7,00 m haben.

13. Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung des Bebauungsplanes soll unmittelbar nach Rechtskraft der Satzung erfolgen. Dabei sollen die Möglichkeiten eines vorzeitigen Baubeginns nach § 33 Abs.1 des Baugesetzbuches genutzt werden.

14. Flächengliederung

1. Bebaubare Flächen	ca. 5.442 m ²
2. Vorhandene bebaute Flächen	ca. 2.284 m ²
2. Fläche zur Anpflanzung von Bäumen u. Sträuchern	ca. 360 m ²
4. Vorhandene Grabenfläche	ca. 696 m ²
3. Hofflächen	ca. 4.178 m ²
<hr/>	
Gesamtfläche des Plangebietes	ca.12.960 m ²
<hr/> <hr/>	