

Beschlussvorlage Gemeinde Ventschow	Vorlage-Nr: VO/GV11/2012-256 Status: öffentlich Aktenzeichen:
Federführend: Bauamt	Datum: 11.07.2012 Einreicher: Bürgermeister
Stellungnahme der Gemeinde Ventschow zum Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Pferdehof Triwalk" der Gemeinde Lübow	
Beratungsfolge:	
Beratung Ö / N	Datum Gremium
Ö	13.08.2012 Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt
Ö	27.08.2012 Gemeindevertretung Ventschow

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Ventschow beschließt, dem Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Pferdehof Triwalk“ der Gemeinde Lübow zuzustimmen. Nachbarschaftsrechtliche Belange werden nicht berührt. Sie hat keine Hinweise oder Bedenken.

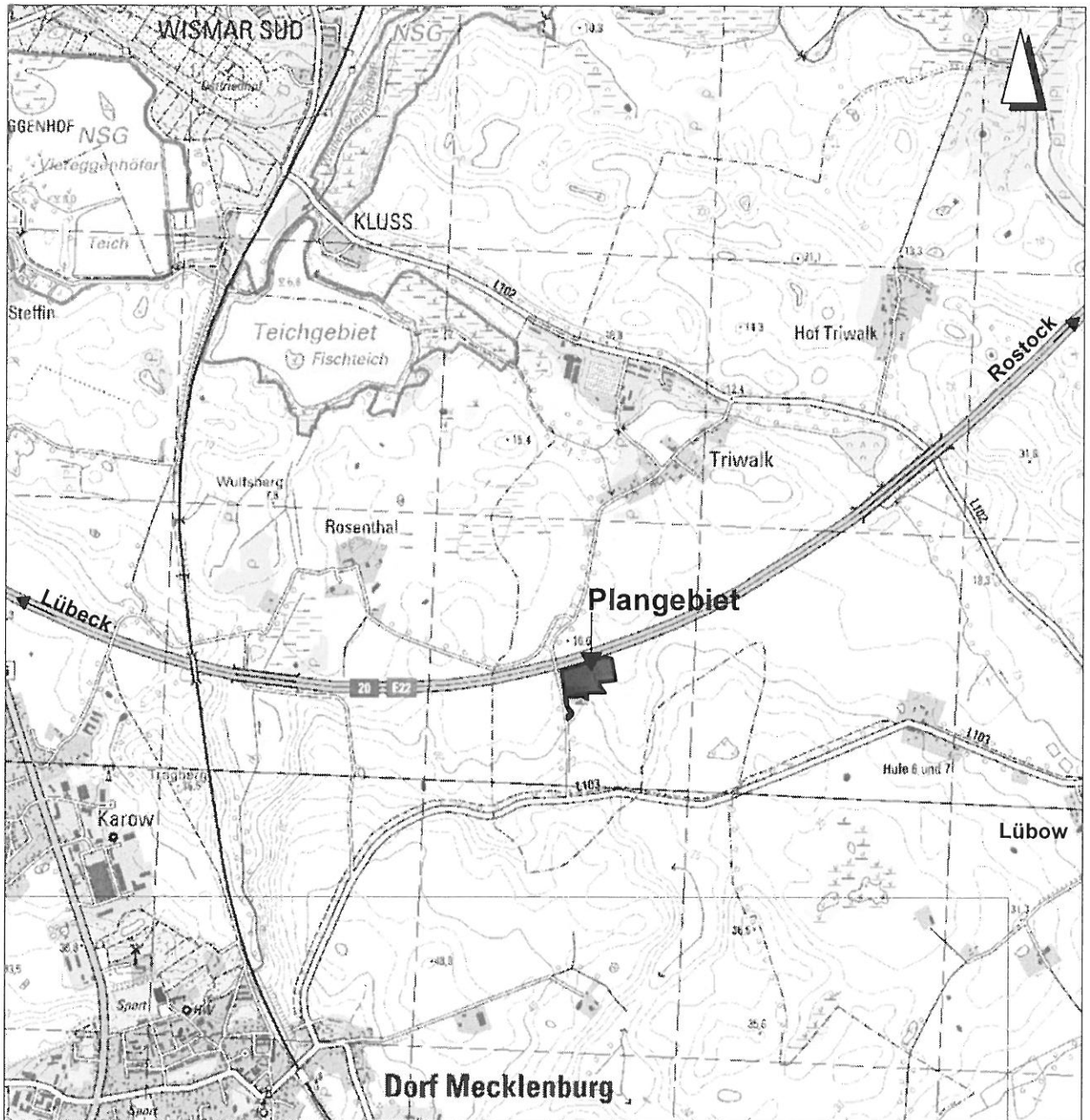
Sachverhalt:

Die Hofanlage in der Gemarkung Triwalk wird als Reiterhof genutzt und bewirtschaftet. Die alten Gebäude wurden bereits saniert. Durch den Anbau einer Hallenkonstruktion an das vorhandene Stallgebäude als Unterstellhalle und durch Ergänzung einer Pferdebewegungsanlage kann die Bewirtschaftung der Hofanlage erheblich verbessert werden. Die Hofstelle befindet sich im Außenbereich. Planungsziel des vorliegenden, vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für die geplanten Ergänzungen.

Anlage/n:

- Übersichtsplan
- Auszug B-Plan Vorentwurf
- Auszug Begründung

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	



Gemeinde Lübow

Landkreis Nordwestmecklenburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2

"Pferdehof Triwalk"

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Pferdehof Triwalk“
der Gemeinde Lübow**

Vorentwurf

Stand 04.05.2012

1. Aufgabe und Inhalte der Planung

Die Hofanlage in der Gemarkung Triwalk wird als Reiterhof genutzt und bewirtschaftet. Neben dem Wohnhaus gehören zu der Hofanlage noch ein Stallgebäude sowie Reit- und Wirtschaftsflächen. Die alten Gebäude wurden bereits saniert.

Durch den Anbau einer Hallenkonstruktion an das vorhandene Stallgebäude als Unterstellhalle und durch Ergänzung einer Pferdebewegungsanlage kann die Bewirtschaftung der Hofanlage erheblich verbessert werden.

Die Hofstelle befindet sich im Außenbereich. Planungsziel des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für die geplanten Ergänzungen. Die Verbesserung der Bewirtschaftung der Hofanlage ist gleichzeitig Grundlage für die Erhaltung der vorhandenen Hofstelle.

Mit den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gleichzeitig festgesetzten örtlichen Bauvorschriften werden Rahmenbedingungen vorgegeben die gewährleisten, dass sich die baulichen Anlagen den bestehenden örtlichen Verhältnisse einpassen, der Bauherr aber dennoch genügend Spielraum hat, um seine individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können.

Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lübow liegt das Plangebiet im Außenbereich. Um die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen hat die Gemeindevertretung beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern und den Bereich des Plangebietes als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Pferdehof darzustellen.

Flächenbilanz

Nr.	Flächenbezeichnung	m ²	%
1.	Bebaubare Fläche entspr. GR	825,00	3,85
2.	Hofflächen	1.361,00	6,36
3.	Grünflächen	17.796,00	83,10
4.	Erschließung / Straße	1.432,00	6,69
Gesamtfläche des Plangebietes		21.414,00	100,00%

2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des „Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011“ (BGBl. I S. 1509)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des „Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011“ (BGBl. I S. 1509)

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Pferdehof Triwalk“
der Gemeinde Lübow**

Vorentwurf

Stand 04.05.2012

- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006

Kartengrundlage sind die digitale ALK-Karte und Luftbilder und Pläne aus dem KGIS.

3. Geltungsbereich

Plangebiet:	Gemeinde	Lübow
	Gemarkung	Triwalk
	Flur	2

Plangeltungsbereich: 37/3, 38/2, 39, 40/4 (teilw.), 46/2, 47/2, 60/3 und 63/12

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,14 ha und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	:	durch die Bundesautobahn A20
Im Westen	:	durch die Gemeindestraße zwischen Triwalk und der L103
Im Osten	:	durch landwirtschaftliche Nutzflächen
Im Süden	:	teils durch einen öffentlichen Weg, teils durch Grünflächen

Die Grenzen des Plangeltungsbereiches sind im Teil A - Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt.

4. Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Sonstiges Sondergebiet - gemäß §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Pferdehof" ausgewiesen.

Das ausgewiesene Sondergebiet dient zu Zwecken der Errichtung eines Pferdehofes mit Wohnhaus, Pferdestall, einer Unterstellhalle, einer Pferdebewegungsanlage sowie dazugehörige Weideflächen, einer Pferdekoppel, eines Reitplatzes und einer Gartenfläche.

Zulässig sind im Einzelnen:

Im Bereich 1 die Nutzung des vorhandenen Wohnhauses mit max 2 WE

Im Bereich 2 die Nutzung des Stalls als Pferdestall und Anbau einer Unterstellhalle für Fahrzeuge und Geräte

Im Bereich 3 die Errichtung und Nutzung einer Pferdebewegungsanlage

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgt unter Berücksichtigung der geplanten und bestehenden Bebauung mit dem Ziel, die geplanten baulichen Ergänzungen den alten vorhandenen Gebäuden funktionsgerecht anzupassen.

Für die Bereiche 1 und 2 werden deshalb die First- und Traufhöhe und die Dachneigung als Höchstmaß bestimmt.

Dabei ist die Traufhöhe als Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut und die Firsthöhe ist als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also bei Satteldächern der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel definiert .

Bei Pultdächern ist die untere Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut der Traufhöhe und die obere Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut der Firsthöhe gleichzusetzen.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnitts, das heißt die vorhandene Hofzufahrt.

Die überbaubare Grundstücksfläche im festgesetzten Plangebiet wird durch die maximalen Grundflächen der Gebäude und baulichen Anlagen in den einzelnen Bereichen bestimmt.

4.3 Bauweise

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist in allen Bereichen eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig, deren Baulänge 50,0 m nicht überschreiten darf.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt. Ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze ist zulässig. In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan orientiert sich die festgesetzte Baugrenze an der Bestandsbebauung und der geplanten Ergänzungsbebauung.

5. Ver- und Entsorgungsanlagen

5.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Gemeindestraße, die Triwalk mit der Landesstraße L103 verbindet. Die Zufahrt zum Reiterhof erfolgt über einen öffentlichen Weg. Ein Ausbau des Weges ist nicht notwendig.

5.2 Trinkwasserversorgung

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung und die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht für den Zweckverband Wismar nach § 43 Abs. 1 LWaG. Die Hofstelle ist an das Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen. Eine Erweiterung bzw. der Ausbau des Trinkwasserversorgung ist nicht erforderlich, da für die geplante Erweiterungsbebauung kein Trinkwasserbedarf besteht.

5.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Hofstelle ist nicht an das zentrale Abwassernetz des Zweckverbandes Wismar angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser wird über eine dezentrale Kleinkläranlage entsorgt. Eine Erweiterung ist nicht erforderlich, da durch die geplante Bebauung kein zusätzliches Schmutzwasser anfällt.

5.4 Niederschlagswasserableitung

Das unbelastete Regenwasser wird in eine ehemalige Kleinkläranlage auf dem Grundstück abgeleitet und für Brauchwasser genutzt. Das überschüssige Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert.

5.5 Löschwasserversorgung

Für die Hofanlage wurde auf dem Grundstück ein Hydrant zur Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz errichtet.

5.6 Anlagen der Elektroenergieversorgung

Die bestehende Hofanlage ist an die Elektroenergieversorgung angeschlossen.

5.7 Anlagen der Telekommunikation

Die bestehende Hofanlage ist an die Telekommunikation angeschlossen.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Stadterhaltung und Denkmalschutz

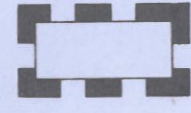
Umgrenzung von Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Boddenkmal



Sonstige Planzeichen:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes



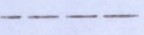
Boddenkmal mit besonderem Schutz

Darstellung ohne Normcharakter

vorhandene Gebäude und baul. Anlagen



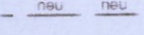
Flurstücksgrenzen



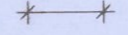
Nummer des Flurstückes

38/2

Flurstücksgrenze geplant



Maßlinie mit Maßangabe, z.B. 20,0 m



Trinkwasserschutzzone III



Vorhandener Hydrant - Löschwasserentnahmestelle



Kleinkläranlage neu



Kläranlage alt - Nutzung als Regenwassersammelbecken



40 m breiter Schutzstreifen entlang der Bundesautobahn entspr. Bundesfernstraßengesetz (FStrG)



Bereich mit Zweckbestimmung	Dachform	Bauweise
Zahl der Vollgeschosse	Dachneigungen	GR = 250 m ²
Wohnhaus mit 2 WE	Traufhöhe	SD, KWD
1	Firsthöhe	TH max. = 4,50 m
	DNG	FH max. = 10,50 m
		37° - 50° DNG
		TH max. = 5,00 m
		FH max. = 6,00 m
		5° - 22° DNG
		PD
		GR = 180 m ²
		2b Unterstellhalle
		GR = 450 m ²
		3 Pferdebewe-
		gungsanlage
		GR = 250 m ²
		2a Pferdestall

