

Begründung

zum
**Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan
Nr. 4**

„Wohnen Zum Wasserturm 21“

**Gemeinde Vellahn
Landkreis Ludwigslust-Parchim**

SATZUNG

05.09.2020

Gemeinde Vellahn
Bürgermeister Mike Gerke

Planaufsteller:

Gemeinde Vellahn
Der Bürgermeister

über Amt Zarrentin
Landkreis Ludwigslust-Parchim

Vorhabenträger:

Eheleute
Ralf und Stefanie Schabestiel
Steindamm 3
19260 Goldenbow

Bearbeitung:



Projektverantwortlich:

Bearbeitung:
Zeichnungen:

Dipl.-Ing. Marianne Sommer
Stefan Köhler

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass	4
1.1 Zur Wahl des Planaufstellungsverfahrens	5
1.2 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes	6
1.3 Bebauung und Nutzung im Bestand.....	7
1.4 Verkehrssituation und Erschließung	8
1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
1.6 Belange des Denkmalschutzes	9
1.7 Belange des Artenschutzes	9
1.8 Grundsätze der Eingriffsregelung	10
1.9 Darlegung der Vermeidungsmaßnahmen	10
2. Inhalte der Planung	12
2.1 Beschreibung des Vorhabens.....	12
2.2 Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan	12
2.3 Kosten	14

1. Planungsanlass

Die Gemeinde Vellahn hat auf Antrag der Vorhabenträger die Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine Teilfläche des Grundstücks 63/1, Flur 2, Gemarkung Goldenbow geprüft und die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens beschlossen.

Die Antragsteller beabsichtigen auf dem Grundstück „Zum Wasserturm 21“ im Ortsteil Goldenbow ihr Wohnhaus zu errichten. Der Grundstücksanteil für das Wohnhaus liegt im Innenbereich der Ortslage Goldenbow und ist auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigt. Das Flurstück 63/1 Flur 2 umfasst insgesamt ca. 7.980 qm und entspricht in Ausdehnung und Form dem typischen Flurstück südlich der Straße „Zum Wasserturm“. Der Plangeltungsbereich umfasst den an die Straße „Zum Wasserturm“ angrenzenden Grundstücksteil in einer Tiefe von ca. 60 m und einem Flächenanteil von ca. 2.730 qm. Im Vorfeld der Planung für den Neubau ihres Einfamilienhauses haben die Antragsteller eine auf dem Flurstück 63/1, Flurs 2, stehende Ruine geschliffen und an gleicher Stelle ein Nebengebäude errichtet. Die Antragsteller ließen vor Errichtung des Hauptgebäudes zur Pflege auf dem Flurstück 63/1 Ponys weiden. Die verbleibende Fläche wird künftig für den eigenen Bedarf als Ponyweide und zur Gewinnung von Heu genutzt. Eine Beweidung der rückwärtig liegenden Grundstücksteile ist im OT Goldenbow charakteristisch. Dadurch bleibt das Landschaftsbild der Ortslage erhalten und wird gepflegt. Die Grundfläche der nunmehr geschliffenen Ruine liegt außerhalb des Geltungsbereich nach § 34 (4) BauGB und somit im direkt angrenzenden Außenbereich. Im Zuge der geplanten Errichtung des Hauptgebäudes wurde deutlich, dass für das bereits bestehende und genutzte Nebengebäude keine Genehmigung nach § 34 BauGB erteilt werden kann. Die Nutzung des Gebäudes steht jedoch im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Wohngebäude der Eigentümer. Seitens des Landkreises Ludwigslust-Parchim wurde angeregt, die Voraussetzungen für eine Genehmigungsfähigkeit über die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu schaffen.

Die Gemeinde unterstützt das Anliegen der antragstellenden Familie in Goldenbow neben dem Haupthaus das bestehende Nebengebäude einschließlich der für die Ortslage Goldenbow typischen Nutzung zu sichern. Der Bebauungsplan Nr. 4 „Wohnen Zum Wasserturm 21“ wird vorhabenbezogen aufgestellt. Er umfasst mit ca. 2.730 qm nur das Vorhabengebiet unter Einbeziehung des Hauptgebäudes zum Wohnen, der beantragten Nebengebäude und der weiterhin erforderlichen Nebenanlagen und Zuwegungen.

Die Gemeinde hat in ihrer Sitzung am 25.06.2018 den Aufstellungsbeschluss gefasst. In ihrer Sitzung am 17.12.2018 wurde der Entwurf gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die Öffentliche Auslegung fand vom 15.02.2019 bis einschließlich 22.03.2019 statt. Die zu beteiligenden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 14.02.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen eingegangen. Seitens der zu beteiligenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen Hinweise und Anregungen eingegangen,

die berücksichtigt wurden. Insbesondere die Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 10.05.2019. Die erste Entwurfsauslegung (vom 15.02.2019 bis 22.03.2019) erfolgte nicht mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 1 BauGB, sondern mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs.3a BauGB unter Zuordnung einer Gebietsausweisung im Plan als Allgemeines Wohngebiet.

Der Landkreis Ludwigslust-Parchim weist seiner Stellungnahme vom 10.05.2019 daraufhin, dass für das beschriebene Vorhaben, das auch einen Unterstand beziehungsweise einen Stallteil für Ponys beinhaltet, die möglichen Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zweifelsfrei zutreffen und sich Probleme bei der baurechtlichen Genehmigung der angestrebten Nutzung für das Nebengebäude ergeben könnten. Für die angestrebte Nutzungsmischung würde ein Gebietscharakter erforderlich, der einer Gebietszuordnung des „ländlichen Wohnens“ oder „Wohnen in ländlich geprägten Ortslagen“ entspräche und auch die Haltung von Tieren mit einschließen könnte. Hierfür stehen nach BauNVO keine Gebietszuweisungen nach §§ 2 bis 9 BauNVO zur Verfügung. Der Landkreis Ludwigslust-Parchim hat zur Erreichung des Planungszieles der Gemeinde empfohlen, den Bebauungsplan nicht auf der Basis des § 12 (3a) BauGB (in Verbindung mit Ausweisungen nach § 4 BauNVO), sondern auf der Basis des § 12 (1) BauGB aufzustellen.

Vor dem Hintergrund des erfolgten Strukturwandels in dörflichen Gebieten, stellt dieses grundsätzlich ein Problem für den ländlichen Raum dar. Bei Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12(1) BauGB kann die Gemeinde die Zulässigkeit von Vorhaben nur mit der Beschreibung des Vorhabens bestimmen und ist nicht an Gebietsausweisungen gebunden.

Die Gemeinde folgte der Empfehlung des Landkreises und hat den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach erfolgter erster Auslegung geändert: Der so geänderte Entwurf hat in der Zeit vom 23.03.2020 bis 27.04.2020 erneute öffentlich ausgelegen. Stellungnahmen nach § 4(2) i.V. mit 4a(3) BauGB wurden mit Schreiben vom 23.03.2020 erneut eingeholt. Die dazu eingegangenen Hinweise wurden berücksichtigt. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 kann als Satzung beschlossen werden.

Zur planungsrechtlichen Einordnung wird darauf hingewiesen, dass der in Rede stehende Bauleitplan mit der Lage des Hauptgebäudes teilweise den Bereich der städtebaulichen Satzung nach § 34 BauGB für den Ortsteil Goldenbow überdeckt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist höherrangiges Recht, es gilt somit bei Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für Bauvorhaben der § 30 BauGB.

1.1 Zur Wahl des Planaufstellungsverfahrens

Der Plangeltungsbereich liegt innerörtlich unter Einbeziehung einer untergeordneten Überlappung für einen Flächenanteils, der dem Außenbereich zugeordnet ist. Die Anwendungsvoraussetzungen nach § 13 b(1) BauGB liegen für dieses Verfahren vor:

- Die zulässige Grundfläche liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 10.000 qm,
- Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht mit der Hauptnutzung Wohnen,
- durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB benannten Schutzgebiete (natura – 2000-Gebiete) oder sonstigen geschützten Teile von Natur und Landschaft.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Danach kann von einer frühzeitigen Information und Erörterung der Öffentlichkeit über die Planungsziele der Gemeinde abgesehen werden. Des Weiteren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 (4) BauGB und die Anwendung der Eingriffsregelung verzichtet. Die Pflicht zur artenschutzrechtlichen Betrachtung bleibt bestehen.

1.2 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich liegt

- südlich an der Straße „Zum Wasserturm“, etwa Mittig der Eimündungen „Schmiedestraße“ im Westen und „Steindamm“ im Osten.
- westlich schließt die vorhandene Bebauung „Zum Wasserturm Nr. 19“ und
- östlich die vorhandene Bebauung „Zum Wasserturm 23“ an.

Es umfasst das Flurstück 63/1, Flur 2, Gemarkung Goldenbow mit einer anteiligen Fläche von 2.730 qm. Das gesamte Flurstück umfasst ca. 7.980 qm.

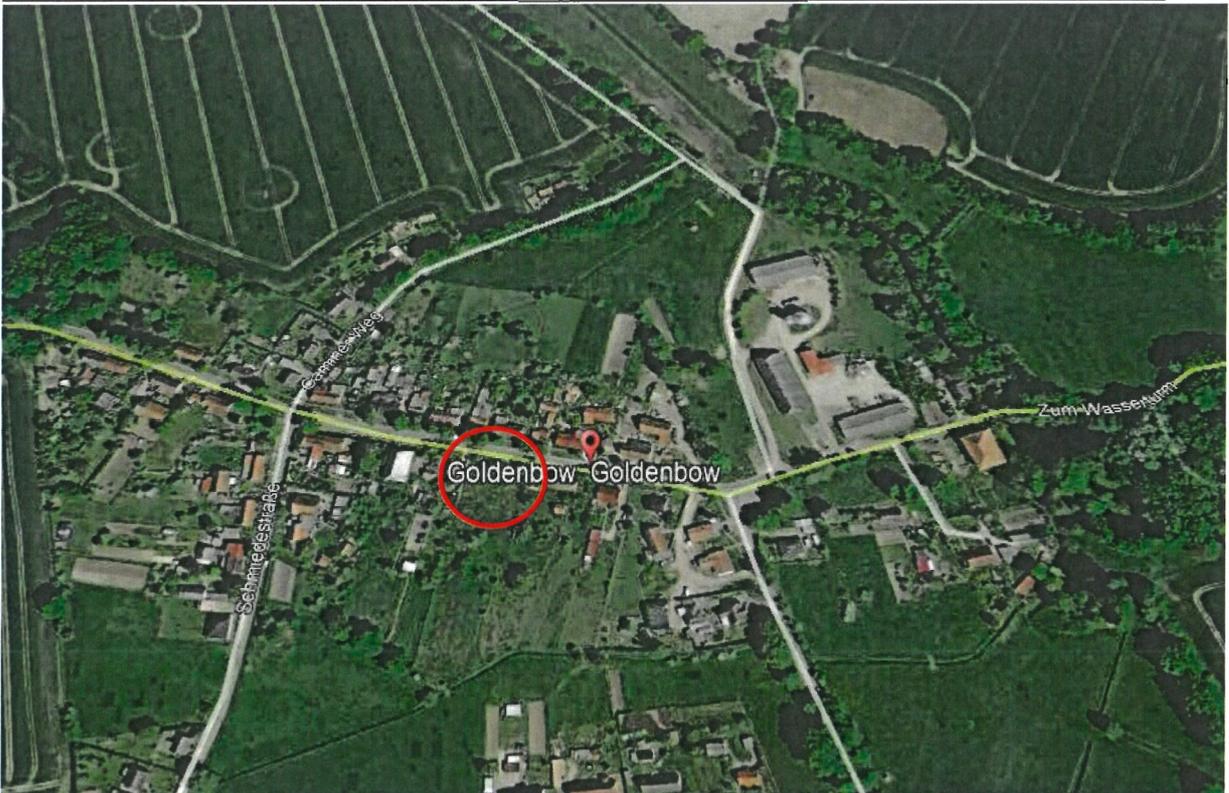


Abb.1 : Luftbildausschnitt

1.3 Bebauung und Nutzung im Bestand

Das Grundstück wird derzeit durch die Eigentümer für den im Flächenanteil, der nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, zur Errichtung des Hauptgebäudes bebaut mit der Nutzung Wohnen bebaut. Das Flurstück ist im rückwärtigen Bereich mit einigen Obstbäumen bestanden. Die Fläche wurde durch Verpachtung als Weide gepflegt. Diese Nutzung ist aufgegeben. Die Eigentümer des Flurstücks lassen dort – im Außenbereich – ihre Ponys weiden. Auf der Grundfläche einer ehemaligen Ruine steht ein Nebengebäude (vgl. nachstehendes Foto), in dem derzeit Futter und Maschinen für den Eigengebrauch zur Bewirtschaftung des Flurstücks gelagert sind. Die Zufahrt ist geschottert. Das Flurstück ist im weiteren Verlauf als beweidetes Grünland anzusprechen.

Die für die bauliche Nutzung vorgesehene Fläche ist gehölzfrei.



Abb. 2: Foto Bestandsgebäude mit Zufahrt – Blick aus Richtung Zum Wasserturm auf das Plangebiet

1.4 Verkehrssituation und Erschließung

Das Grundstück Zum Wasserturm liegt im Innenbereich und ist voll über die Kreisstraße 13 erschlossen. Die **Abwasserentsorgung** in Goldenbow erfolgt dezentral. Die Klärgrube muss neu hergestellt werden. Es ist hierfür der Einbau einer vollbiologischen Kleinkläranlage nach dem neuesten Stand der Technik vorgesehen. Das anfallende **Schmutz- und Regenwasser** ist entsprechend § 55 WHG ortsnah auf dem Grundstück zu beseitigen bzw. zu versickern. Die ggfs. erforderlichen Ersatzmaßnahmen sind auf dem Flurstück 63/1 der Flur 2 in der Gemarkung Goldenbow umzusetzen. Ein **Frischwasseranschluss** und ein Hausbrunnen sind vorhanden. Der Landkreis Ludwigslust-Parchim weist auf folgendes hin: *Sollte der vorhandene Hausbrunnen für die Trinkwassergewinnung geplant sein, ist die Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 20. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2394) geändert worden ist, zu beachten.*

Die **Löschwasserversorgung** ist durch einen Löschwasserbrunnen in einer Entfernung von unter 300 m Radius in entsprechender Kapazität (48 m³/h über ein Zeitraum von zwei Stunden) gesichert. Der Löschwasserbrunnen wird an der Kreuzung Schmiedestraße/Zum Wasserturm vorgehalten.

Für die rückwärtige Erschließung des Nebengebäudes ist der Weg bereits vorhanden. Es ist vorgesehen, den Schotterweg zum gegebenen Zeitpunkt in vorhandener Breite zu pflastern. Das Oberflächenwasser der Wege wird auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht. Das Grundstück ist über die Kreisstraße K 13 „Zum Wasserturm“ erschlossen.

Die Bauherren behalten sich die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern vor.

1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Vellahn besitzt keinen Gesamtflächennutzungsplan. Es existieren für einige Ortsteile Teilflächennutzungspläne – im vorliegenden Fall für die ehemalige Gemeinde Rodenwalde (jetzt Teilflächennutzungsplan OT Rodenwalde: rechtswirksam seit November 1999). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 entwickelt sich aus diesem wirksamen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Rodenwalde, jetzt Teilflächennutzungsplan OT Rodenwalde der Gemeinde Vellahn.

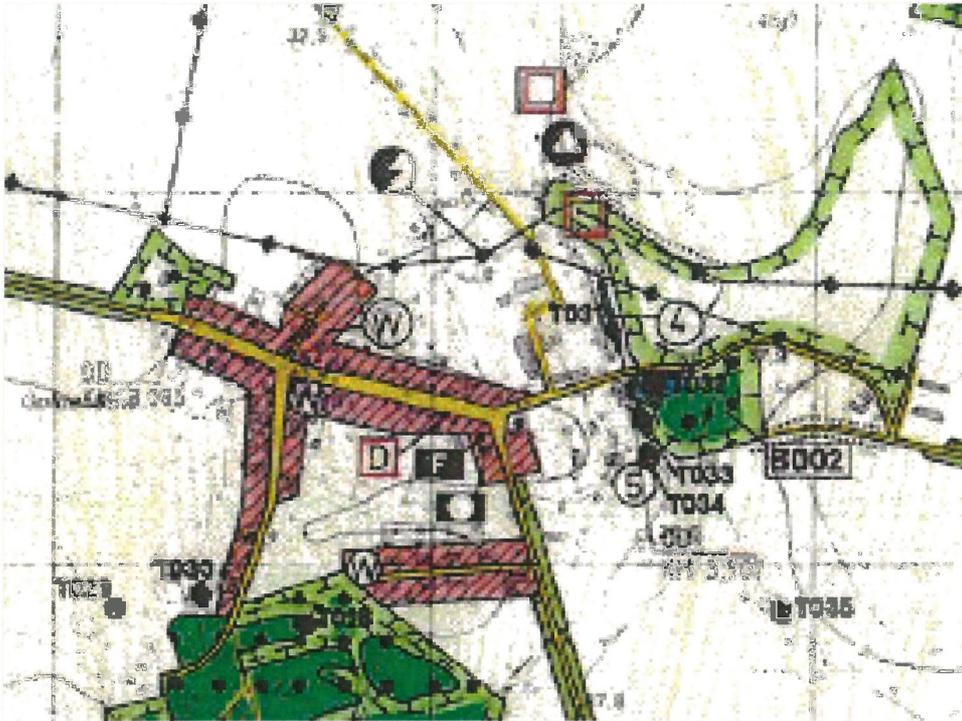


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Teilflächennutzungsplan für den OT Rodenwalde, hier OT Goldenbow

1.6 Belange des Denkmalschutzes

Die Belange des Denkmalschutzes sind im Zuge der Bauantragsgenehmigung zu beachten und zu klären. Im unmittelbaren Bereich des Vorhabens befinden sich keine Baudenkmale. Im mittelbaren Bereich liegen die Baudenkmale „ehemaliger Wasserturm“ und „ehemaliges Gutshaus“. Die Denkmalpflege legt besonderen Wert auf den Erhalt der Sichtachsen in der Straße „Zum Wasserturm“. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

1.7 Belange des Artenschutzes

Artenschutzrechtliche Tatbestände nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unterliegen nicht der Abwägung. Eine mögliche Betroffenheit der nach Anhang IV FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten ist festzustellen. Die Betroffenheit führt nicht zu erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der geschützten Arten. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind nicht gegeben. Alle

Eingriffsrelevant ist der Flächenanteil für bauliche Anlagen. Dieser verteilt sich im Verhältnis im Bebauungsplan nach ausgewiesenen Baufeld im Verhältnis 2/3 zu 1/3 auf den Flächenanteil (1) von 1.000 qm (§ 34 Bereich) und den Flächenanteil (2) von 500 qm. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nach § 1a Nr. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dieses trifft im vorliegenden Fall zu. Aus diesem Grunde sind die Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen die entscheidenden Möglichkeiten einer mit den Belangen von Natur und Landschaft verträglichen Planung.

Die Beurteilung der Gesamtmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsermittlung in Mecklenburg-Vorpommern“ (LUNG 1999, Ergänzung 2001). Der anzusetzende Bestand (Ausgangsbiotop) der Flächen ist nach dem Biotoptypenkatalog (M-V), Anlage 9 der Hinweise zur Eingriffsregelung (HZE) dem Biotoptyp „sonstige Freiflächen des Siedlungsbereiches, nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation“ (13.3.4) zuzuordnen. Der Biotopwert erhält die Wertstufe 1. Die Kompensationsermittlung würde nach der vereinfachten Biotopwertansprache gemäß Punkt 2.4.1 der Hinweise zur Eingriffsregelung erfolgen. Im vorliegenden Fall sind Vermeidungsmaßnahmen ausreichend, da das Planaufstellungsverfahren auf der Basis des § 13 b BauGB erfolgt und geschützte Bestandteile noch Natur und Landschaft, dieses betrifft die Vorschriften zum Gehölzschutz (§§ 18-20 NatSchAG M-V) sowie zu den naturschutzrechtlichen Schutzgebieten (§§ 21-32 BNatSchG), nicht betroffen sind.

Vermeidungsmaßnahme:

1) Zum Schutz und zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes ist vorgesehen, im rückwärtigen Teil des Flurstücks Obstbäume anzupflanzen.

- Der unversiegelte Wurzelraum soll dabei größer als 12 qm,
- die Größe der Neupflanzen beträgt mindestens 10/12 (STU) bei Obstgehölzen,
- die Entwicklungspflege ist 3-5 Jahre gesichert.

Diese Voraussetzungen sind durch Anpflanzungen im rückwärtig sich erstreckenden Teil, der Restfläche des Flurstück 63/1, Flur 2 erfüllt. Das Flurstück 63/1 umfasst 7 980 qm, der für den Bebauungsplan in Anspruch genommene Teil umfasst 2 730 qm.

2) Die Flächen, auf denen die Errichtung baulicher Anlagen vorgesehen ist, sind bereits entsprechend vorgezogen: Die Wegeführungen und neuen Zuwegungen werden auf bereits für die Beschickung der Weidefläche genutzten Flächen hergestellt.

3) Das in Rede stehende Nebengebäude wird auf der Grundfläche eines ehemaligen Stallgebäudes errichtet. Auch hier ist die Eingriffsfläche durch entsprechende Nutzung vorbelastet.

4) Das anfallende Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück weiter verwendet.

2. Inhalte der Planung

2.1 Beschreibung des Vorhabens

Wohnhaus, Zum Wasserturm 21:

Das Vorhaben umfasst die Herstellung eines **Einfamilienhauses** mit **Doppelgarage** und **Heizraum**. Das Einfamilienhaus dient dem Wohnen der Grundstückseigentümer und Antragsteller. Es ist über die Straße „Zum Wasserturm“ erschlossen und wird in der Baulücke „Zum Wasserturm 21“ errichtet. Das Gebäude ist eingeschossig mit Walmdachkonstruktion vom 35° Neigung und einem Dachüberstand von 60 cm plus Dachrinne. Straßenseitig erfolgt der Einbau einer Fledermausgaube.

Die Fassaden von Haupthaus, Doppelgarage und Heizraum erhalten Verblendmauerwerk. Die Biberschwanzeindeckungen der Dächer sind in der Farbe anthrazit vorgesehen. Für Türen, Fenster und Tore sind die passenden Außenfarben in Anthrazit/Weiß vorgesehen.

Nebengebäude und Nebenanlagen:

Das bereits bestehende Nebengebäude umfasst in der Grundfläche ca. 120 qm. In ihm sind ein Stallteil für die Ponys, ein Futtergang, ein Raum für kleinere Maschinen und Geräte und eine Sozialraum untergebracht. Das Gebäude ist eingeschossig mit Satteldach von 25° (Eindeckung in Trapezprofil), Gesamthöhe ca. 5,70 m. Die Fassade ist ortsangepasst in Verblendmauerwerk gehalten.

Ein Carport wird westlich des bestehenden Nebengebäudes neu errichtet. Ausführung als Holzkonstruktion mit Holzbalkendecke und Flachdach. Die Grundfläche umfasst 19,25 qm, die Höhe 2,90 m.

Östlich wird eine Scheune für die Unterbringung von Geräten und als Lager für Hackschnitzel errichtet werden. Die Grundfläche beträgt ca. 144 qm (12m x 12m). Die Höhe von 3,50 m ist wegen der Unterstellmöglichkeit für Maschinen erforderlich. Die Scheune erhält ein Satteldach mit 22° Neigung und Eindeckung mit Trapezprofil.

Grundsätzlich wird die Nutzung von nicht aufgeständerter Photovoltaik zugelassen. Diese Anlagen sind aus Gründen des Denkmalschutzes blendfrei anzulegen.

2.2 Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 werden nach § 12 (1) BauGB folgende Nutzungen zugelassen:

- Wohnhaus mit Doppelgarage und Heizraum,
- Räume für Hauswirtschaft, beruflich genutzte Räume und Anbauten,
- Gartenanlagen, Terrassen, Wintergärten, überdachte Unterstände,
- Überdachungen und sonstige Einrichtungen zur gärtnerischen und privaten Gartennutzung (hierzu zählen auch Swimmingpool und Spiel- und Freizeitgeräte),

- Zuwegungen, Stellplatzflächen, Wegeflächen,
- Nebengebäude und Nebenanlagen,
- Stall für bis zu 5 Ponys mit Futtergang, Räume für Maschinen, Geräte und Sozialraum,
- Carport,
- Scheune zur Unterbringung von Geräten und als Lager für Hackschnitzel, Pellets und andere Materialien zur Energieversorgung für den privaten Verbrauch.

Ergänzend werden **nicht aufgeständerte Photovoltaikanlagen zugelassen.**

Das **Maß der baulichen Dichte** wird entsprechend der Nutzungsdichte der benachbarten Grundstücke in der Straße „Zum Wasserturm“. Die benachbarten Grundstücke weisen als Maß der bauliche dichte durchschnittlich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf. Die Bauweise ist offen und eingeschossig. Das Plangeltungsgebiet umfasst eine Teilfläche des Flurstück 63/1, der Flur 2 in einer Flächengröße von ca. 2.730 qm. Für das Maß der baulichen Dichte wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 anstatt einer Grundflächenzahl (GRZ als prozentuales Maß zur Grundstücksgröße) die Grundfläche (GR als absolutes Maß) ausgewiesen. Das Plangebiet umfasst ca. 2730 qm, so dass eine **GR von 1500 qm** einer GFZ von 0,4 (zuzüglich 50 % Überschreitung) entspricht, die rechnerisch ca. 1.638 qm zulassen würde.

Zusammenstellung der Bedarfe für die Festlegung der GR (Grundflächen) nach Vorhabenplan:

1.Wohnhaus mit Doppelgarage, Heizraum und überdachter Terrasse	352,43 qm
2. Bestehendes Nebengebäude (14,40m x 8,56 m)	123,26 qm
3. Geplantes Carport und Pflasterfläche am Nebengebäude	73,40 qm
4. Neubau Nebengebäude für Maschinen und Lager für Hackschnitzel (12,00 m x 12,00 m)	144,00 qm
5. Geplanter Pool (7,50m x 3,50 m)	26,25 qm
6. Geplante befestigte Flächen für Zufahrten, Gehwege und Terrassen	<u>710,00 qm</u>
Summe GR (Grundfläche) nach Stand des Vorhabens 1.430,00 qm

Auf eine Festsetzung der Gebäudetypen und gestalterischen Vorgaben wird verzichtet. Dies wird im Durchführungsvertrag geregelt. Auf der Grundlage des § 12(1) BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die baulichen Anlagen sind eingeschossig. Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Auf die Festsetzung maximaler Höhen für die Gebäude wird verzichtet.

Grundsätzlich wird die Nutzung von nicht aufgeständerten Photovoltaik zugelassen. Hierfür sind keine gesonderten Festsetzungen erforderlich. Eine Regelung erfolgt im Durchführungsvertrag.

2.3 Kosten

Der Gemeinde Vellahn entstehen durch die Verwirklichung der Planung keine Kosten. Die Regelungen mit dem Vorhabenträger werden im Durchführungs- und Erschließungsvertrag getroffen.

Gemeinde Vellahn , den 27.10.2020



(Bürgermeister)

