

GEMEINDE DAHMEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4

"Wohn- und Betriebsfläche im Ortsteil Ziddorf"

**für das Gebiet südlich des Gutsweges und östlich der
Mühlenstraße**

- Begründung -

Satzung

Bearbeitung: GWB PLAN Gesellschaft für Bauleit- und Erschließungsplanung mbH
Hauptstraße 1a, 22962 Siek
Telefon 04107/851607, Telefax 04107/851609

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
1.1	Rechtliche Grundlagen, Verfahrensablauf, Vorgaben	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3	Angaben zum Bestand	3
2.	Anlass und Ziele der Planung	4
3.	Inhalte des Bebauungsplans	4
3.1	Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen usw.	4
3.2	Grünordnung	4
3.3	Immissionsschutz	5
3.4	Verkehr, Ver- und Entsorgung	6
3.5	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	6
4.	Kosten	6

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen, Verfahrensablauf , Vorgaben

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, beide in ihrer jeweils derzeit gültigen Fassung.

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	25.09.2003
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	25.09.2003
TÖB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB	15.10.2003
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	25.09.2003
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	27.10. - 01.12.03
Satzungsbeschluss	11.12.2003

Für den Ortsteil Ziddorf der Gemeinde Dahmen besteht eine Innenbereichssatzung, deren Grenze jeweils ca. 40 m weiter östlich und südlich des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 verläuft.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeinde Dahmen ist verwaltungsmäßig dem Amt Teterow-Land im Landkreis Güstrow zugeordnet. Der Ortsteil Ziddorf liegt ca. 3 km nordwestlich von Dahmen westlich der Bundesstraße 108. Zum Mittelzentrum Teterow beträgt die Entfernung ca. 12 km.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich der Ortslage östlich der Mühlenstraße und südlich des Gutsweges. Es umfasst mit einer Flächengröße von ca. 0,5757 ha das Flurstück 1 in der Gemarkung Ziddorf, Flur 3.

1.3 Angaben zum Bestand

Im südlichen Bereich des Grundstücks befinden sich ein Wohnhaus mit Anbauten sowie zwei Nebengebäude, die sich um eine mit Betonplatten befestigte Hoffläche gruppieren. Dieser Bereich wird von den hier ansässigen Betrieben als Betriebshof genutzt. Im Einzelnen handelt es sich um einen Brennstoffhandel mit -transport, einen Caravanhandel mit Vermietung sowie einen Malerbetrieb. Die Hauptzufahrt erfolgt vom nördlich gelegenen Gutsweg aus. Die Freiflächen werden in der Nähe des Wohnhauses als Hausgarten und ansonsten im nördlichen Grundstücksteil als Grünland bewirtschaftet. Davon wird jetzt ein Teil für die geplante bauliche Erweiterung in Anspruch genommen.

Angrenzend an den Geltungsbereich sowie nördlich des Gutsweges und westlich der Mühlenstraße liegen großflächig weitere Wohn- und Betriebsgebäude, so dass der städtebauliche Zusammenhang insgesamt gegeben ist, auch wenn das Grundstück nicht mit von der Innenbereichssatzung erfasst wird. Daher besteht - obwohl derzeit Außenbereich - kein unmittelbarer Übergang des Grundstücks zur freien Landschaft. Die Fläche ist weitgehend eben. Die Eigentümer des Grundstücks, Brigitte und Gunter Schlagbauer, sind die Eltern des Vorhabenträgers, des Malereibetriebes Gebrüder Schlagbauer GbR.

2. Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Dahmen ist bestrebt, ausreichende Voraussetzungen für eine auf die Zukunft orientierte Betriebsentwicklung der ortsansässigen Betriebe zu schaffen. Das bedeutet in diesem Fall, dass dem Malerbetrieb Schlagbauer die Errichtung eines eigenen Betriebsgebäudes baurechtlich ermöglicht werden soll. Für die Organisation des Betriebes und den reibungslosen Betriebsablauf ist ein selbständiges, von den übrigen auf dem Grundstück befindlichen Betrieben losgelöstes, Gebäude zum Abstellen von Betriebsfahrzeugen, Geräten, Werkzeug und Materialien erforderlich. Da das Grundstück außerhalb des Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung liegt, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

3. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

3.1 Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen usw.

Mit der vorliegenden Planung ist beabsichtigt, die Errichtung einer zum Hof hin offenen Halle zu ermöglichen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) 0,25 und die maximale Gebäudehöhe von 8,0 m über Oberkante Straßenmitte der Mühlenstraße ausreichend bestimmt. Innerhalb der vorgegebenen Baugrenzen ist als Ergänzung zum Bestand ein Betriebsgebäude von 15,0 x 21,0 m möglich. Die Baugrenzen geben vor, dass der Neubau nur im baulichen Zusammenhang in der südlichen Grundstückshälfte stattfinden darf. Der Mindestabstand der Baugrenze vom Nachbargrundstück beträgt 3 m. Die Erweiterung passt sich von ihrer Lage, Größe und Höhe her dem bestehenden Gebäudeensemble sowie der dorftypischen Bebauung in diesem Bereich an.

3.2 Grünordnung

Das Bauvorhaben stellt aufgrund der Veränderung der Gestalt und Nutzung der Grundfläche einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatG M-V vom 21.07.1998, zuletzt geändert am 09.08.2002) dar. Der Grad der Beeinträchtigung der ökologischen Funktionsfähigkeit des

Naturhaushalts oder des Landschaftsbilds wird jedoch als nicht erheblich bewertet. Begründet ist diese Einschätzung dadurch, dass die Erweiterung des Betriebs im baulichen Zusammenhang und auf einem vorhandenen Betriebsgelände stattfindet und zudem die zusätzliche Versiegelungsfläche unter 800 m² liegen wird. Die neu beanspruchte Freifläche wird zur Zeit als Weg- und Grünlandfläche genutzt, d. h. es handelt sich nur um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Durch die Planung wird kein nach § 20 LNatG M-V geschütztes Biotop beeinträchtigt.

Berechnung der zusätzlich versiegelbaren Fläche:

<u>Bestand:</u> versiegelte Fläche vorhanden		1.395 m ²
<u>Planung</u>		
versiegelbare Fläche bei GRZ 0,25	1.439 m ²	
zzgl. Nebenanlagen 50%	720 m ²	
versiegelbare Fläche gesamt		2.159 m ²
Differenz = <u>zusätzlich versiegelbare Fläche</u>		<u>761 m²</u>

Aufgrund der Geringfügigkeit des Eingriffs wird es als ausreichend angesehen, als Ausgleich für die zusätzlich mögliche Versiegelung von 761 m² zur Mühlenstraße hin eine Baumreihe von sechs und eine Baumgruppe von drei Hochstämmen sowie an der Zufahrt am Gutsweg einen weiteren Hochstamm anzupflanzen. Damit wird gleichzeitig die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes mit ausgeglichen und das Ortsbild zur Straße hin aufgewertet.

Vorschlagliste-Bäume (z. B.):

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides i. S.	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus i. S.	-	Bergahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Quercus robur	-	Stieleiche

Kostenschätzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme:

Hochstämmen liefern und pflanzen			
Stammumfang 12-14 cm			
10 Stck	je Stck	250,00 €	= <u>2.500,00 €</u>

Die Pflanzungen sind spätestens in der nach der Fertigstellung des Hochbaus folgenden Pflanzperiode herzustellen.

3.3 Immissionsschutz

Von der Art und dem Umfang des geplanten Bauvorhabens sind keine schädlichen Immissionen zu erwarten.

3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die **Verkehrsanbindung** des Plangebietes ist über die vorhandenen öffentlichen Erschließungsstraßen gewährleistet. Das Wohnhaus bleibt weiterhin direkt von der Mühlenstraße aus anfahrbar. Der Betriebshof behält die vorhandene Zufahrt am Gutsweg bei. Die Art und Größe der Baumaßnahme lässt keine zusätzlichen Verkehrsbelastungen erwarten.

Die **Versorgung** des Plangebietes mit Strom, Trinkwasser und Kommunikationsmedien ist durch Anschluss an bereits vorhandene Leitungsnetze sichergestellt. Der Vorhabenträger hat mit dem jeweils zuständigen Versorgungsunternehmen die erforderlichen Anschlusswerte rechtzeitig abzustimmen.

Der Löschwasserbedarf kann dem öffentlichen Netz nicht entnommen werden.

Der Anschluss an das zentrale Abwassersystem der Ortslage Ziddorf ist noch nicht vorhanden. Die Abwasserentsorgung des Grundstücks erfolgt momentan über eine private Kleinkläranlage.

Die Müllbeseitigung erfolgt entsprechend der Satzung des Landkreises Güstrow.

3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Es sind keine Maßnahmen erforderlich, da die Grundstückseigentümer mit dem Vorhaben einverstanden sind.

4. Kosten

Die Kosten des Bauvorhabens einschließlich aller Nebenkosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Diesem werden auch die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) übertragen. Die Details werden im Durchführungsvertrag geregelt.