

GEMEINDE LEVITZOW

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2

**"Erweiterung des vorhandenen Betriebsgebäudes
mit gleichzeitiger Schaffung einer Betriebswohnung
am Landhaus Levitzow"**

- 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	5
3.3	Immissionsschutz	6
3.4	Verkehr, Ver- und Entsorgung	7
3.5	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	7
4.	Flächen und Kosten	7

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen, Verfahrensablauf , Vorgaben

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 und die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 27.04.1998, alle jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	24.04.2003
TÖB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB	10.10.2003
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	18.09.2003
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	15.10. - 14.11.03
Satzungsbeschluss	27.11.2003

Für die Gemeinde Levitzow besteht seit dem 05.01.1993 ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan, der das Plangebiet als gemischte Baufläche ausweist. Insofern wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeinde Levitzow ist verwaltungsmäßig dem Amt Jördenstorf im Landkreis Güstrow zugeordnet. Der ländliche Zentralort Jördenstorf liegt ca. 5 km in nordöstlicher Richtung. Zum Mittelzentrum Teterow beträgt die Entfernung ca. 8 km.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich der Ortslage westlich der Landstraße L 23. Es umfasst in der Gemarkung Levitzow, Flur 1, das Flurstück 27/3 mit 7.956 m².

1.3 Angaben zum Bestand

Im südlichen Bereich des Grundstücks befindet sich der Landgasthof im baulichen Zusammenhang mit dem Wohnhaus und einem Nebengebäude. Eine Fläche für Außenbewirtung - überwiegend baumüberstanden - ist an der südlichen Grundstücksgrenze vorhanden. Von dieser, durch eine Hecke abgetrennt, liegt die Stellplatzanlage direkt an der Dorfstraße. Der nördliche Bereich wird gärtnerisch genutzt. Hier finden sich vier Obst- und drei Laubbäume. Im Westen bildet eine dreireihige Obstbaumpflanzung, die im Bereich des geplanten Anbaus für eine

Durchfahrt unterbrochen ist, den Übergang zur freien Landschaft. Die Fläche ist weitgehend eben. Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Grundstücks.

2. Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Levitzow ist bestrebt, der durch die Regionalplanung vorgegebenen touristischen Entwicklung gerecht zu werden. Die vorgegebene ländliche Struktur lässt nur vielfältige kleinere Lösungen (Angebotsnischen) zu, die das Gesamttourismuskonzept ergänzen. Eines dieser Angebote stellt der Landgasthof Levitzow mit Fremdenzimmern dar, der inzwischen über die Region hinaus als gute Adresse bekannt ist. Diese Anerkennung hat dazu geführt, dass die derzeitigen Räumlichkeiten zur Bewirtung und Beherbergung nicht mehr ausreichend sind. Es ist daher eine Erweiterung des Betriebsgebäudes um einen Veranstaltungssaal, eine Betriebswohnung sowie um drei Ferienwohnungen geplant. Dadurch kann dann zukünftig der steigenden Nachfrage nach der Bewirtung größerer Gesellschaften entsprochen werden. Die Betriebswohnung ermöglicht weiterhin die Führung als Familienbetrieb in zweiter Generation. Die Ferienwohnungen ergänzen das Beherbergungsangebot.

Die vorliegende Planung beabsichtigt, ein Gebäude mit einem Dachgeschoss als Vollgeschoss zu errichten. Im Erdgeschoss ist im südlichen Teil die Erweiterung um einen Veranstaltungssaal und Nebeneinrichtungen wie Lager und Toiletten vorgesehen. Im nördlichen Teil des Anbaus sind im Erdgeschoss eine Betriebswohnung und darüber im Dachgeschoss - mit separatem Zugang - drei Ferienwohnungen geplant.

Darüber hinaus soll der Eingangsbereich mit Foyer, Rezeption und Garderobe erweitert und ansprechender gestaltet werden.

3. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

3.1 Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen usw.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) 0,25, die Zweigeschossigkeit als Höchstmaß sowie die Geschossflächenzahl 0,5 ausreichend bestimmt. Innerhalb der vorgegebenen Baugrenzen sind als Ergänzung zum Bestand Anbauten im Eingangsbereich und rückwärtig im Zusammenhang mit dem bestehenden Hauptgebäude möglich. Die vorgegebene Dachneigung bis maximal 45° entspricht der vorgefundenen Situation. Die Erweiterung passt sich somit von ihrer Lage, Größe und Dachform her dem bestehenden Gebäudeensemble sowie der dorftypischen Bebauung an.

Die Baugrenzen geben vor, dass Hauptgebäude nur im baulichen Zusammenhang im südlichen Grundstücksbereich möglich sind. Um den geplanten Anbau durchführen zu können, ist daher bestimmt, dass bei der Berechnung der Grundflächenzahl die gesamte Grundstücksfläche maßgebend ist.

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 Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes wird jedoch als gering bewertet. Begründet ist diese Einschätzung dadurch, dass die Erweiterung des Landgasthofes im baulichen Zusammenhang mit einem vorhandenen Hauptgebäude und auf einem vorhandenen Baugrundstück stattfindet und die Versiegelungsfläche zudem vergleichsweise gering ist. Die in Anspruch genommene Fläche wird zum Teil als befestigte Fläche, überwiegend aber gärtnerisch genutzt, d. h., es handelt sich dabei 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

A	Bestand:		
	versiegelte Fläche vorhanden		2.240 m ²
B	Planung		
	versiegelbare Fläche bei GRZ 0,25	1.989 m ²	
	zzgl. Nebenanlagen 50%	995 m ²	
	versiegelbare Fläche gesamt		2.984 m ²
C	Differenz		
	zusätzlich versiegelbare Fläche		<u>744 m²</u>

Es wird daher als ausreichend angesehen, als Ausgleich für die zusätzlich mögliche Versiegelung von 744 m² rückwärtig eine zweireihige Hecke aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen - auch Fruchtsorten - im Bereich des Anbaus in 52 m Länge anzulegen. Dadurch wird der Charakter des Obstbaumstreifens wirkungsvoll ergänzt. Gleichzeitig wird damit die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes an der westlichen Grundstücksgrenze - verursacht durch den Mindestabstand der Baugrenze von 3 m - mit ausgeglichen. Die nördlich und südlich anschließenden Obstbaumstreifen bleiben erhalten.

Vorschlagliste-Hecke (z. B.):

Corylus avellana i. S.	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Malus i. S.	-	Apfel
Prunus i. S.	-	Pflaume, Kirsche, Schlehe
Pyrus i. S.	-	Birne
Ribes i. S.	-	Johannisbeere

Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra i. S.	-	Holunder
Sorbus aucuparia var. edulis	-	Eberesche

Abstand der Reihen und in der Reihe 1 - 2 m, je nach Wahl der Gehölze; Mindestpflanzgröße: verpflanzte Sträucher/Heister 60 bis 100 cm hoch (Baumschulware).

Weiter werden zum Ausgleich und zur Einbindung der Stellplatzfläche - gleichzeitig Markierung des Zufahrtbereiches - fünf standortgerechte und einheimische Hochstämme mit einem Abstand von 4,50 m zur Straße vorgesehen.

Vorschlagliste-Bäume (z. B.):

Acer campestre i. S.	-	Feldahorn
Betula pendula	-	Sandbirke
Carpinus betulus	-	Hainbuche

Mindestpflanzgröße: verpflanzte Hochstämme Stammumfang 12-14 cm (Baumschulware).

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

Als zu erhalten sind der Baumbestand im Bereich der Außenbewirtung sowie die diesen Bereich umgrenzende Hecke (2 Seiten) festgesetzt. Dieser Gehölzbestand bestimmt wesentlich die Struktur des Grundstücks und die zugeordneten Funktionen von Teilbereichen. Weiter wird ein Ahorn im Hausgarten als zu erhalten bestimmt, da er aufgrund seiner Größe und seines Standorts nahe der Dorfstraße eine besondere gestalterische Bedeutung für den Straßenraum aufweist.

Kostenschätzung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

1.	Hecke herstellen, einschl. Vorbereiten der Pflanzfläche, Gehözlieferung, Pflanzarbeit, Fertigstellungspflege			
	104 m ²	pro m ²	10,00 €	= 1040,00 €
2.	Hochstämme liefern und pflanzen, sonst wie vor, Stammumfang:	12-14 cm		
	5 Stck	je Stck	250,00 €	= 1.250,00 €
	Gesamtkosten:			2.290,00 €

3.3 Immissionsschutz

Von Art und Umfang des geplanten Bauvorhabens selbst sind keine schädlichen Immissionen zu erwarten. Das neue Hauptgebäude ist festgesetzt auf der der L 23 abgewandten Grundstücksseite in einem Abstand von ca. 45 m von der Fahrbahnmitte, abgeschirmt vom derzeitigen Gebäudebestand. Nach den Erfahrungswerten vergleichbarer städtebaulicher Planungen werden die schalltechnischen Orientierungswerte entsprechend DIN 18005 sowohl tags, als auch nachts, unterschritten.

3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die **Verkehrsanbindung** des Plangebietes ist über die vorhandene öffentliche Erschließung „An der Landstraße“ gewährleistet. Wegen der untergeordneten Baumaßnahme und angesichts des geringen innerörtlichen Verkehrsaufkommens sind keine zusätzlichen Belastungen zu erwarten, die planerisch zu berücksichtigen sind.

Für das Baugrundstück ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein **Stellplatznachweis** zu führen. Nach dem Stellplatzerlass ist für Gaststätten von regionaler Bedeutung je 8 - 12 Sitzplätze 1 Stellplatz nachzuweisen. Betriebswohnungen, Ferienwohnungen und Fremdenzimmer lösen einen weiteren Stellplatzbedarf aus. Die vorhandenen 16 Stellplätze entsprechen bis zu 192 Sitzplätzen und decken somit den durch die Gaststättennutzung ausgelösten zusätzlichen Bedarf mit ab. Weitere Stellplätze können auf der derzeitigen Hofffläche im Bereich der zweiten Zufahrt zwischen Hauptgebäude und Nebengebäude nachgewiesen werden. Darüber hinaus besteht für gelegentliche Großereignisse mit der Kirchengemeinde der gegenüberliegenden Kirche das Einvernehmen, dass dann die privaten Stellplätze wechselseitig mitbenutzt werden dürfen.

Die **Ver- und Entsorgung** des Plangebietes - Strom, Trinkwasser, Löschwasser, Schmutzwasser - ist durch Anschluss an bereits vorhandene Leitungsnetze sichergestellt. Der Vorhabenträger hat mit dem jeweils zuständigen Versorgungsunternehmen die erforderlichen Anschlusswerte rechtzeitig abzustimmen. Die Müllbeseitigung erfolgt entsprechend der Satzung des Landkreises Güstrow.

3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

4. Flächen und 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 dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) übertragen. Die Details werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in m ²	Prozent
Baufläche (innerhalb der Baugrenzen)	1.730 m ²	22 %
Stellplatzfläche	500 m ²	7 %
Sonstige (Freifläche, Grünfläche, Gehölzfläche)	5.726 m ²	71 %
Gesamtfläche	7.956 m²	100 %

Die Gemeindevertretung Levitzow hat die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 am 27. November 2003 gebilligt.

Levitzow, den 5. Dezember 2003



.....
Gemeinde Levitzow
Der Bürgermeister



.....
Friedhelm Hilbig
Vorhabenträger