

GEMEINDE LEVITZOW

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3

**"Wohn- und Betriebsgrundstück im Bereich der
Sukower Rodung"**

- Begründung -

Satzungsexemplar

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	6
3.5	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	6
4.	Flächen und Kosten	6

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	27.11.2003
TÖB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB	08.12.2003
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	27.11.2003
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	23.12.2003 – 28.01.2004
Satzungsbeschluss	05.02.2004

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 am nordöstlichen Ortsrand westlich der Landstraße L 23. Es umfasst in der Gemarkung Levitzow, Flur 1, das Flurstück 39/4 mit 3.752 m².

1.3 Angaben zum Bestand

Mittig auf dem Grundstück befindet sich das Wohnhaus und rückwärtig im Osten ein Garagengebäude sowie ein kleiner Schuppen. Um das Hauptgebäude herum und in Verbindung mit dem Garagengebäude liegen umfangreiche befestigte Flächen, die als Umfahrt und Betriebshof genutzt werden. Im Süden besteht eine Betonfläche über einer verfüllten Zisterne, die als Grundfläche des geplanten Wirtschaftsgebäudes dienen soll. Die verbleibenden Flächen des Grundstücks werden gärtnerisch - überwiegend als Rasen - genutzt.

Die Abgrenzung nach Nordosten und Südwesten bilden Heckengehölze, zur freien Landschaft im Süden neben Sträuchern auch Bäume wie Fichten, Birken und Eichen. Das Grundstück ist weitgehend eben und liegt ca. 29 m über HN.

Vorhabenträger ist Herr Wolfgang Bluhm, der Lebensgefährte der Tochter des Grundstückseigentümers, Herrn Edgar Göbel, der im Rahmen des Durchführungsvertrages sein Einverständnis mit den Planungsabsichten erklärt hat.

2. Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Levitzow ist bestrebt, ausreichende Voraussetzungen für eine auf die Zukunft orientierte Entwicklung der ortsansässigen Betriebe zu ermöglichen. Das bedeutet in diesem Fall, dass dem Partyservice „Backschweinchen“ die bauliche Erweiterung des Unternehmens ermöglicht werden soll. Für die Organisation des Services und den reibungslosen Arbeitsablauf ist ein neues Betriebsgebäude im südlichen Grundstücksteil erforderlich, das eine Kühlzelle, einen Wirtschaftsraum (zur Vorbereitung und zum Abstellen), einen Verkaufsraum, einen Sanitärraum und Lagermöglichkeiten beinhalten soll. Damit kann der steigenden Nachfrage nach dem Angebot zukünftig besser entsprochen werden.

Mit der vorliegenden Planung ist beabsichtigt, die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des notwendigen Betriebsgebäudes und von Nebenanlagen zu schaffen.

3. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

3.1 Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen usw.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) 0,3, die Geschossflächenzahl (GFL) 0,5 und die Zweigeschossigkeit als Höchstmaß ausreichend bestimmt. Die Baugrenzen geben vor, dass der Schwerpunkt der Bebauung zum Dorf hin nur im südlichen Grundstücksbereich möglich ist. Innerhalb der vorgegebenen Baugrenzen sind als Ergänzung zum Bestand im südlichen Grundstücksbereich ein Betriebsgebäude mit Vordach sowie die Überdachung an der Südseite des Hauptgebäudes möglich. Die vorgegebene Dachneigung des Hauptgebäudes von bis zu 45° entspricht der vorgefundenen Situation. Die Neigung des neuen, langgestreckten Betriebsgebäudes darf dieses Maß nicht überschreiten. Es wird auf der Betonplatte der ehemaligen Zisterne errichtet werden. Die Erweiterung passt sich somit in ihrer Lage, Größe und Dachform dem bestehenden Gebäudeensemble sowie der dorftypischen Bebauung an. Für den Bereich südlich der Betriebszufahrt ist die Aufstellung einer Werbeanlage als zulässig festgesetzt. Das Straßenbauamt Güstrow hat die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung für die Errichtung einer Werbeanlage in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom

äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, in Aussicht gestellt. Im Antragsverfahren ist nachzuweisen, dass die Werbeanlage die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, die Sichtverhältnisse, die Ausbauabsichten und die Straßenbaugestaltung nicht beeinträchtigt.

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 gering bewertet. Begründet ist diese Einschätzung dadurch, dass die Erweiterung im baulichen Zusammenhang und auf einem vorhandenen Baugrundstück stattfindet, die für den Neubau in Anspruch genommene Fläche bereits versiegelt ist und zudem die zusätzlich mögliche Versiegelungsfläche sehr gering ist. Dabei handelt es sich um Rasenflächen, d. h. um Flächen mit nur allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Durch die Planung wird kein nach § 20 LNatG M-V geschütztes Biotop beeinträchtigt.

Berechnung der zusätzlich versiegelbaren Fläche (Gesamtfläche: 3.752 m²):

A Bestand:			
	versiegelte Fläche vorhanden		1.513 m ²
B Planung			
	versiegelbare Fläche bei GRZ 0,3	1.126 m ²	
	zzgl. Nebenanlagen 50%	563 m ²	
	versiegelbare Fläche gesamt		1.689 m ²
C Differenz			
	zusätzlich versiegelbare Fläche		<u>176 m²</u>

Es wird daher als ausreichend angesehen, als Ausgleich für die zusätzlich mögliche Versiegelung von 176 m² die Anpflanzung einer zweireihigen Hecke aus standortgerechten und einheimischen Gehölzen an der Ostseite des Grundstücks und im Bereich der zukünftigen Stellplatzanlage festzusetzen.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird nicht gesehen, da auch ansonsten bereits Anpflanzungen und Bäume an den Grundstücksgrenzen zur Einbindung vorhanden sind.

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

Kostenschätzung für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme:

Gehölze liefern und pflanzen

180 Stck	je Stck 5,00 €	=	<u>900,00 €</u>
----------	----------------	---	-----------------

3.3 Immissionsschutz

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

3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die **Verkehrsanbindung** des Plangebietes ist über die vorhandene öffentliche Erschließung „An der Landstraße“ gewährleistet. Die bestehenden zwei Zufahrten nördlich und südlich des Hauptgebäudes werden festgesetzt. An der Geschäftszufahrt im Südwesten sind mindestens 5 Stellplätze für Kunden möglich. Wegen der untergeordneten Baumaßnahme und angesichts des geringen innerörtlichen Verkehrsaufkommens sind keine zusätzlichen Belastungen zu erwarten, die planerisch zu berücksichtigen sind.

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, da der Eigentümer des Grundstücks, Herr Edgar Göbel, seine Zustimmung zu dem Vorhaben im Rahmen des Durchführungsvertrages dokumentiert hat.

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 sind im Durchführungsvertrag geregelt.

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in m ²	Prozent
Baufläche (innerhalb der Baugrenzen)	1.391 m ²	37,07 %
Stellplatzfläche und Zufahrt	257 m ²	6,85 %
Sonstige (Freifläche, Grünfläche, Gehölzfläche)	2.104 m ²	56,08 %
Gesamtfläche	3.752 m²	100 %

Die Gemeindevertretung Levitzow hat die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 am 05. Februar 2004 gebilligt.

Levitzow, den

.....
Gemeinde Levitzow
Der Bürgermeister

.....
Wolfgang Bluhm
Vorhabenträger