

TEIL B

zum Vorhaben-und Erschließungsplan zur
Errichtung eines Autohauses mit Werkstatt in
Demmin/Vorwerk

Begründung



Übersichtsplan 1:25000

ARCHITEKTUR-U.INGENIEURBÜRO
KLETZIN / LOITZ GmbH
O-2031 Kletzin

1. Grundlagen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Für das neuzugestaltende Baugebiet des Autohauses mit Werkstatt in Demmin/Vorwerk liegt kein verbindlicher Bebauungsplan vor. Entsprechend dem vorliegenden Flächennutzungsplan der Stadt Demmin mit Ortsteilen - Vorentwurf 4/92 - ist dieses Gebiet als Wohnbaufläche "Mischgebiet" ausgewiesen.

Bei den Antragsverfahren erstreckt sich die zu bebauende Fläche westlich der Neubrandenburger - Straße (L I O 60) und südlich begrenzt durch die Landstraße L I O 61, in Richtung Buschmühl. Das Areal hat eine Größe von 5.178 m².

Als Kartengrundlage dient ein vom Auftraggeber übergebener Flurkartenauszug sowie ein Höhenplan.

Als Rechtsgrundlage für den Vorhaben- und Erschließungsplanes gelten:

- 1) Gesetz über die Bauordnung vom 20. Juli 1990, BGBL Teil I Nr. 50
- 2) Baugesetzbuch (Bau GB) vom 08. Dezember 1986 (BGBL I Seite 2253) und Artikel 3 im Einigungsvertrag
- 3) Bauplanungs- und Zulassungsverordnung (Bau ZVO) vom 20. Juni 1990
- 4) Baunutzungsverordnung (Bau NVO) vom 23.01.1990 (BGBL I, S. 127)
- 5) Planzeichenverordnung 1990 (Plan zV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBL Teil I, Nr. 3 vom 22. Januar 1991)

Das Autohaus mit Werkstatt kann nach § 34 u. 35 BauGB nicht zugelassen werden. Mit der Verwirklichung des Projektes werden 5 Arbeitsplätze gesichert.

2. Gründe zur Aufstellung des Planes

Der Bauherr betreibt in Buschmühl, Kr. Demmin eine kleine Autowerkstatt. Nach der Wende hat er seinen Betrieb erweitert. Neben der Reparatur von PKW steht der Handel mit Autos vom Typ "Honda". Der Vertragspartner stellt gewisse Anforderungen an das Umfeld und der Verkaufsethik.

So steht die Forderung nach Schaffung eines entsprechendem Verkaufs- und Ausstellungsraumes für den Vertrieb von PKW s. Probleme mit der Bereitstellung von ausreichendem Grund und Boden auf dem eigenen Gelände in Buschmühl veranlaßten den Auftraggeber, Bauland von der Stadtverwaltung Demmin zu erwerben, mit der Maßgabe seinen Betrieb auf diesem Standort neu zu errichten.

Durch den Bau des Autohauses auf dem geplanten Standort werden keine wesentlichen Eingriffe in die Natur und Landschaft vorgenommen. Das Gelände stellt keine landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Eine Bewirtschaftung über diesen Rahmen hinaus erfolgte nicht. Baum- und Strauchbewuchs sind nicht vorhanden.

Eine Abstimmung zu den landschaftspflegerischen Maßnahmen erfolgte mit dem staatlichen Amt für Umwelt und Natur Greifswald. Im Schreiben vom 28.01.1992 wurden entsprechende Forderungen gestellt. Im vorliegenden Plan wurden bereits einige landschaftspflegerische Maßnahmen dargestellt, die bei der Realisierung zu einem angemessenen Ausgleich führen.

3. Lage des Baugebietes

Das Baugebiet befindet sich am südlich gelegenen Stadtrand von Demmin, im Außenbereich.

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird südlich und östlich begrenzt durch die Landstraßen I 0 60 und I 0 61. Westlich grenzt das Baugebiet an eine Lagerfläche (Grünland) der ehemaligen LPG Demmin. In nördlicher Richtung schließt die Baufläche an landwirtschaftliche Nutzfläche, die im Flächennutzungsplan als Mischgebiet überplant wird.

4. Inhalt des Flächennutzungsplanes der Stadt Demmin

Die Stadtverwaltung Demmin hat für das Stadtgebiet ein-

schließlich der zugeordneten Außenbereiche einen Flächennutzungsplan aufstellen lassen.

Das im Vorhaben- und Erschließungsplan beschriebene Gebiet, liegt in der Planungshoheit. Entsprechend des vorliegenden Vorentwurfes,

F - Plan 4/92, wird dieses Gebiet als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Die Zustimmung des regionalen Planungsamtes Neubrandenburg wurde erteilt.

5. Inhalt des Bauplanes

Der Plan gestaltet eine unbebaute Fläche für die Errichtung eines Autohauses mit Werkstatt für Herrn Erich Baumann. Mit der Planfestlegung, zur Errichtung eines Mischgebietes (MI) darf die Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 und die Geschosflächenzahl (GFZ) 1,2 betragen. Die käuflich erworbene Fläche beträgt 5.178 m². Es handelt sich um das Flurstück 86/2. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Neustrelitz im Schreiben vom 24.01.92 über die L I 0 61. Eine direkte Anbindung der Grundstücksfläche, Flurstück 86/2, ist nicht möglich. In Verbindung mit der Erschließung des eventuell in diesem Bereich entstehenden Wohngebietes, erfolgt die Anbindung des Autohausgeländes von dieser zu schaffenden Straße.

Nach der Bebauung sind alle Flächen ohne verkehrstechnischer Funktion zu begrünen. An den gekennzeichneten Stellen sind einheimische Sträucher und Bäume anzupflanzen.

Im Baugebiet sind solche technischen Anlagen zu installieren, die den Stand der Technik entsprechen und keine wesentliche Belastung für die Umwelt bringen (z.B. Ölheizung, Leichtflüssigkeitsabscheider, Klärgrube mit biologischer Nachklärung).

Über dem Gelände verläuft in nördlicher Richtung eine 220 KV - Freileitung. Die größte Gebäudehöhe über Terrain beträgt 5,50 m.

6. Ver- und Entsorgung des Baugebietes

6.1 Wasserversorgung

Die Neubrandenburger Wasser AG, Versorgungsbereich Demmin stimmt dem Anschluß an Ihr Versorgungsnetz zu. Eine Versorgungsleitung AZ 80 liegt im Baugebiet.

6.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Im Bereich des Baugebietes befinden sich Anlagen der EMO Energieversorgung Müritz-Oderhaff AG, Ing.-Bereich, Elt-Verteilung Neubrandenburg. Die Anschlußgenehmigung wurde erteilt. Die Energiebedarfsanmeldung liegt vor.

6.3 Gasversorgung

Eine Stadt- bzw. Erdgasversorgung ist zum Zeitpunkt nicht geplant.
Die Heizenergie wird über Heizöl gesichert.

6.4 Fernwärme

Der Anschluß an ein Fernwärmenetz ist nicht geplant.

6.5 Fernsprechversorgung

Im Bereich des Baugebietes befinden sich Anlagen der Deutschen Bundespost, Fernmeldeamt Neubrandenburg, Baubezirk 23 Malchin. Ein Antrag zur Fernsprechversorgung muß vor Baubeginn gestellt werden.

6.6 Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser aus dem sanitären Bereich wird in eine Kleinkläranlage mit Tropfkörper der Baureihe BIO - Norm geleitet.

Nach dem Klärungsprozeß fließt das Wasser in den Vorfluter. Die Hofflächen und der Waschraum für die Neuwagenaufbereitung bei denen mit Mineralöle und anderen Nebenprodukten verschmutztes Wasser gerechnet werden muß, schließen an einen Leichtflüssigkeitsabscheider mit nachgeschalteter Koaleszenzstufe an. Das hier aufbereitete Wasser fließt in die Vorflut ab.

6.7 Ableitung des Regenwassers

Das Oberflächenwasser der Dach- und versiegelten Freiflächen wird über eine Sammelleitung in den Vorfluter abgeführt. Ein entsprechendes Auslaufbauwerk soll Erosionserscheinungen am Auslauf verhindern.

6.8 Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz des Baugebietes wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" der umliegenden Gemeinden sichergestellt. Für die Erstbekämpfung sind entsprechende Löschgeräte zu stationieren und das Personal zu schulen.

7. Verkehrstechnische Erschließung

Mit der Festlegung zur Erschließung des geplanten Mischgebietes wird eine zentrale Verkehrserschließung gefordert. Die Straßenanbindung erfolgt an die L 0 61 süd - westlich hinter dem Grundstück Baumann, rechtwinklig zur Straßenachse. Von dieser Anbindung wird eine Einfahrt auf das Baugebiet ausgebaut. Für den ruhenden Verkehr und zur Ausstellung von PKW werden Stellflächen geschaffen.

8. Maßnahme zum Schutz vor Immissionen und zum Schutz der Landschaft

Immissionsbelastungen in Größenordnungen fallen nicht an. Anfallendes Schmutzwasser aus dem sanitären Bereich, sowie

das belastete Niederschlagswasser werden über entsprechende Klär- bzw. Abscheideanlage geleitet, so daß eine Umweltbelastung ausgeschlossen wird. Das Umfeld, das nicht unmittelbar für die Bebauung genutzt wird, erhält eine Anpflanzung mit einheimischen Sträuchern, Bäumen und Gräsern. Wärmeenergie liefert eine ölbeheizte "Warmwasser - Schwerkraft - Heizung".

Die Abgasbelastungen sind nicht relevant.

9. Maßnahme zur Ordnung des Grund und Bodens

Die überplanten Grundstücke, Flurstück 81 und 66 befinden sich nicht im Besitz des Bauherrn. Sie werden aber für die Straßenanbindung und Verlegung der Anschlußleitung zum Vorfluter in Anspruch genommen. Es ergeben sich Baulasten auf den v.g. Grundstücken, die einzutragen sind.

Der Bauherr, Erich Baumann, hat den Grund und Boden von der Stadtverwaltung Demmin käuflich erworben und ist eingetragener Besitzer des Baugeländes.

10. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

a) Straßenbau, Flächenbefestigung	=	132.000,00 DM
b) Elektro- und Wasseranschluß	=	11.000,00 DM
c) Entsorgungsleitungen	=	21.000,00 DM
d) Kleinkläranlage und Leichtflüssigkeitsabscheider	=	17.000,00 DM
e) Einfriedung	=	22.000,00 DM
f) Begrünung	=	25.000,00 DM
g) Außenbeleuchtung	=	7.000,00 DM
h) Erdbau, Bodenregulierung	=	144.000,00 DM
		<hr/>
	Gesamtkosten:	379.000,00 DM
		=====

11. Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Der Plan soll unmittelbar nach Abschluß des Aufstellungsverfahrens realisiert werden. Hierfür wird mit dem Monat Mai des Jahres 1993 gerechnet.

Aufgestellt durch das
Architektur- & Ingenieurbüro
Kletzin/Loitz GmbH
Am Dorfteich
0-2031 Kletzin
zul. - Nr. 03 - 2 - 281

Aufgestellt am 18.05.1992

Kletzin, ... *07.11.*1992


.....

Planungsverfasser

ARCHITEKTUR u. INGENIEURBÜRO
Kletzin/Loitz GmbH
0- 2031 Kletzin
Telefon: Loitz 313