



## Stadt Crivitz

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b> BV Cri SV 535/17 <b>Datum:</b> 30.11.2017 <b>Status:</b> öffentlich
<b>Gemeindliches Einvernehmen zum Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit Einliegerwohnung Schlossstraße, 19089 Crivitz OT Basthorst (Gemarkung Basthorst, Flur 1, Flurstücke 118/4)</b>	
<b>Fachbereich:</b> Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung <b>Sachbearbeiter/-in:</b> Herr Wiese	

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Sitzungstermin
Ortsteilvertretung Gädebehn der Stadtvertretung der Stadt Crivitz (Entscheidung)	
Ausschuss für Bau, Planung und Stadtentwicklung der Stadtvertretung der Stadt Crivitz (Entscheidung)	14.12.2017

### **Sachverhaltsdarstellung:**

Der Bauherr beantragt in einem Vorbescheid gem. § 75 LBauO MV den Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit Einliegerwohnung für einen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb in der Schlossstraße in Basthorst.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Landwirtschaftliche Vorhaben sind gem. § 35 (1) Nr. 1 BauGB im Außenbereich zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Der Bauherr muss in dieser Hinsicht die genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen gegenüber der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim nachweisen (u.a. landwirtschaftlicher Betrieb, Befähigung, etc.).

Die Erschließung des Vorhabens ist gesichert. Änderungen an der bestehenden Zufahrt sind gesondert zu beantragen.

Über das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB, ist bis zum 23.01.2018 zu entscheiden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

keine

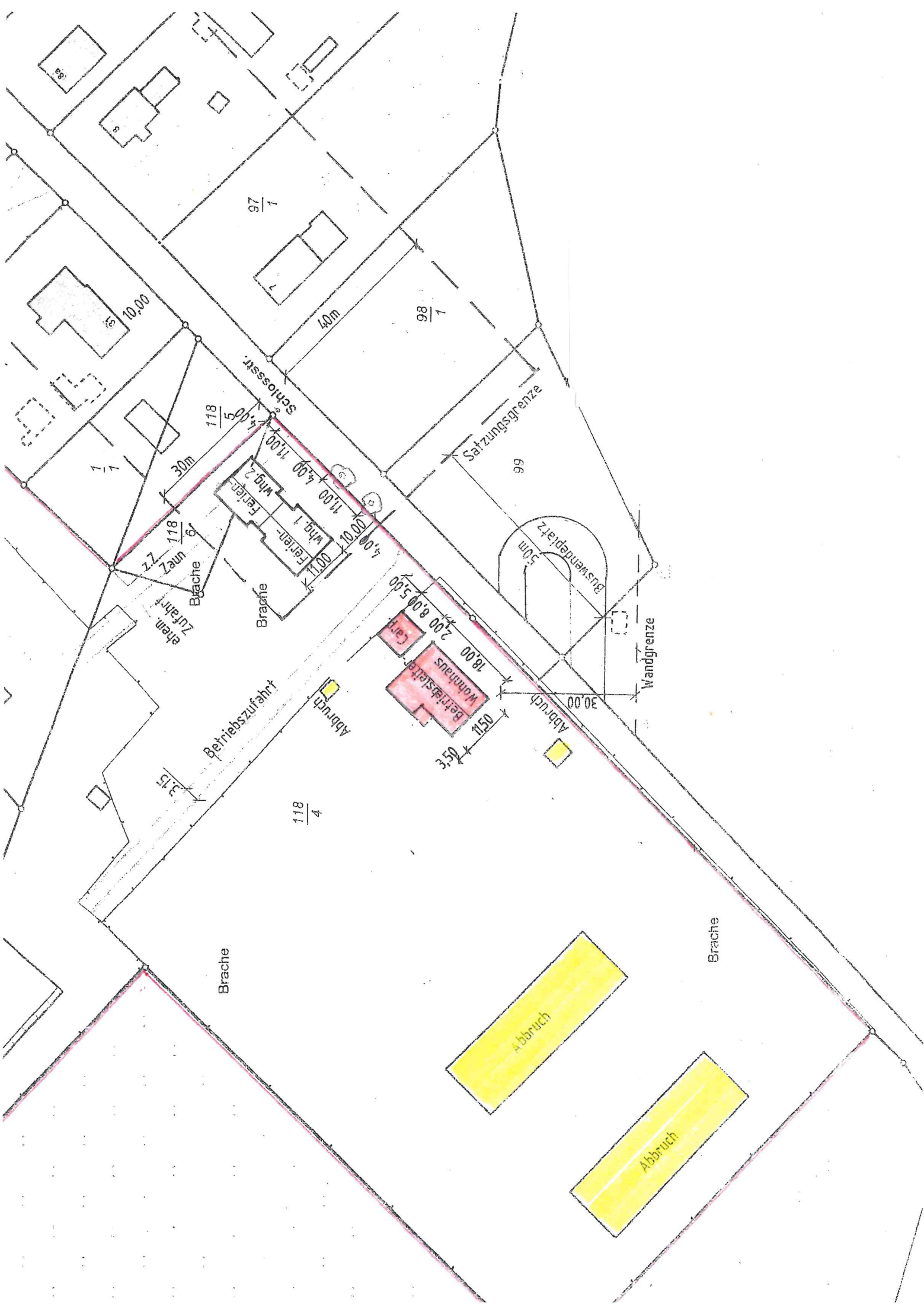
**Anlage/n:**

Lageplan, Auszug Flurkarte

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Bau, Planung und Stadtentwicklung der Stadtvertretung der Stadt Crivitz beschließt, das gemeindliche Einvernehmen den Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit Einliegerwohnung für einen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb in der Schloßstraße in Crivitz OT Basthorst (BV 170275) zu erteilen.

Änderungen an der bestehenden Zufahrt zum Grundstück sind gesondert zu beantragen.



Bauvorhaben: **Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit  
Einliegerwohnung für den bestehenden  
landwirtschaftlichen Betrieb**

in 19065 Basthorst, Schloßstraße  
Gemarkung Basthorst, Flur 1, Flurstück 118/4

---

## 1. BAUBESCHREIBUNG

### 1.1 Vorbemerkungen

Das Grundstück hat in der Gemarkung Basthorst, Flur 1 folgende Flurstücke erworben: 118/4, 118/6, 101/1, 102/1, 103/1, 104/1.

Auf den Flurstücken 101/1, 102/1, 103/1, 104/1 befinden sich zur Zeit die Rinderstallanlage sowie die zugehörigen Nebenanlagen wie Silo und Dungplatte.

Die Anlage wird von <sup>1</sup> seit dem Jahre 2012 betrieben.

Die ehemaligen Stallanlagen auf dem Flurstück 118/4 sind bereits abgebrochen worden (siehe Lageplan Bl.-Nr. 2).

Da <sup>1</sup> eines landwirtschaftlichen Betriebes ist, liegt eine Privilegierung im Sinne des Baugesetzbuches § 35 (1) Pkt. 1 vor, um im Außenbereich ein Betriebsleiterwohnhaus zu errichten.

Die Nähe des Wohnhauses zum landwirtschaftlichen Betrieb ergibt sich aus folgenden Notwendigkeiten:

- Beaufsichtigung der Rinder (Jungrinderaufzucht)

Perspektivisch plant <sup>1</sup> die Umstellung des landwirtschaftlichen Betriebes auf den Anbau und die Aufbereitung von Arzneimittelpflanzen. Diese sollen dann im Gebäude der jetzigen Stallanlage getrocknet und aufbereitet werden:

Auch hier ist die Nähe des Wohnhauses zum Betriebsgebäude wichtig, da die Aufbereitungs- und Trocknungsprozesse gesteuert und in kurzen Zeitabständen überwacht werden müssen.

Die in das Betriebsleiterwohnhaus integrierte Einliegerwohnung soll für eventuelle Mitarbeiter, Auszubildende und zeitweise als Ferienwohnung genutzt werden.

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche in der Umgebung des Betriebshofes beträgt 42.848,00 m<sup>2</sup> (4,2848 ha), so dass das Baugrundstück mit 1.500,00 m<sup>2</sup> nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Die Erschließung des Grundstückes ist gesichert, da das Baugrundstück unmittelbar an die bebaute Ortslage Basthorst angrenzt und die Versorgungsleitungen (Elektroenergie, Wasser, Abwasser, Telekom) im Bereich der Schloßstraße verlaufen und genutzt werden können.

## 1.2 Baubeschreibung

Bauvorhaben: **Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit  
Einliegerwohnung für den bestehenden  
landwirtschaftlichen Betrieb**

in 19065 Basthorst, Schloßstraße  
Gemarkung Basthorst, Flur 1, Flurstück 118/4

### 1.2.1 Beschreibung der Gebäudekonstruktion:

Fundamente	: Streifenfundamente aus Stahlbeton
Außenwände	: 24,0 cm Porenbeton, 10,0cm Mineralfaser, 4,0cm Luftschicht, 11,5cm Vormauerziegel (rot - rotbraun entsprechend Abrundungssatzung vom 04. 09. 2003.)
Innenwände im EG	: 11,5 cm bzw. 17,5cm Kalksandsteinmauerwerk
Innenwände im DG	: 11,5cm Porenbeton bzw. Trockenbauwände
Dachkonstruktion	: Konstruktion aus Nadelholz als Satteldach Dachneigung ca. 45°, 38° < 45° < 49° entsprechend Abrundungssatzung vom 04. 09. 2003. Pfettendach mit 2-fach stehendem Stuhl, Dachgauben
Dachdeckung	: Dachziegel, rot, rotbraun bei Carportanlage Dachdichtungsbahnen
Decke	: Stahlbetondecke zwischen EG und DG alternativ Holbalkendecke,
Fußböden	: Zementestrich auf Wärmedämmung und Sperrung im Erdgeschoss Trockenestrichplatten im Dachgeschoss
Fenster und Außentüren	: Holzrahmenkonstruktion; Farbe entsprechend Abrundungssatzung vom 04. 09. 2003.
Heizung	: Zentralheizung (Holz / Holzpellets) mit Pufferspeicher und Warmwasseraufbereitung,
Sanitär	: Installation entsprechend den Erfordernissen des Betriebsleiterwohnhauses
Elektro- installation	: Installation entsprechend den Erfordernissen des Betriebsleiterwohnhauses

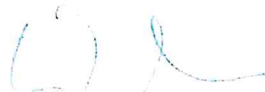
## 1.2 Baubeschreibung

Bauvorhaben: **Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit  
Einliegerwohnung für den bestehenden  
landwirtschaftlichen Betrieb**  
in 19065 Basthorst, Schlossstraße  
Gemarkung Basthorst, Flur 1, Flurstück 118/4

### 1.2.2. Außenanlagen, Erschließung

- Zufahrten : Die Zufahrt erfolgt von der jetzigen Betriebszufahrt aus, alternativ von der Schlossstraße aus. Die Zufahrt wird geschottert
- Bepflanzung : vorhandene Bäume bleiben erhalten,
- Versorgung : Die Versorgung des Grundstückes mit Elektroenergie, Wasser, Abwasser und Telekom erfolgt von der Schlossstraße aus.
- Regenwasser : Das Regenwasser wird über einen Regenwasserspeicher geleitet und örtlich auf dem Grundstück versickert.
- Abwasser : Es ist vorgesehen, das Betriebsleiterwohnhaus an eine zentrale Abwasseranlage des Ortes Basthorst anzuschließen.
- Carportanlage : Die Carportanlage zum Betriebsleiterwohnhaus für 2 Stellplätze wird am nordöstlichen Giebel errichtet.

aufgestellt: 30. 09. 2017

  
.....  
W. Meyer

---

**1.4 Übersicht Pachtverträge für landwirtschaftliche Grundstücke  
Kaufvertrag für Eigenland  
Betriebsnachweis**

---

Bauvorhaben: **Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit  
Einliegerwohnung für den bestehenden  
landwirtschaftlichen Betrieb**

in 19065 Basthorst, Schloßstraße  
Gemarkung Basthorst, Flur 1, Flurstück 118/4

---


Pachtvertrag Anlage 1	60,8312 ha
Pachtvertrag Anlage 2	42,55 ha
Pachtvertrag Anlage 3	12,74 ha
Pachtvertrag Anlage 4	30,50 ha
Pachtvertrag Anlage 5	5,00 ha
Pachtvertrag Anlage 6	<u>8,7147 ha</u>
<b>Summe</b>	<b><u>160,3359 ha</u></b>

Anlage 7 Kaufvertrag

Anlage 8 Betriebsnachweis

Die Kopien der Anlagen 1 – 8 sind in der Ausfertigung 1 zum Antrag auf Vorbescheid  
enthalten

aufgestellt: 30. 09. 2017

  
.....  
W. Meyer