

# B E G R Ü N D U N G

zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 in Klein Rogahn,

Gemeinde Rogahn, für das Gebiet

zwischen Felix-Stillfried-Straße und Rundling  
(Gelände "Deichmann")

Aufgestellt: ENVITEC Ingenieurbüro GmbH

Envitec-Ingenieurbüro GmbH  
Pappelgrund 5  
O-2758 Schwerin  
Tel./Fax. (0385) 864321



I N H A L T

1. Allgemeines
2. Gründe für die Aufstellung
3. Inhalt des Bebauungsplanes
4. Erschließungsmaßnahmen
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen
6. Maßnahmen zur Pflege der Landschaft
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Vermerk: Beschluß über die Begründung

## 1. Allgemeines

-----

Die Gemeinde Rogahn, Landkreis Schwerin, beschloß die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3, Gebiet: "Deichmann" in Klein Rogahn zwischen der Felix-Stillfried-Straße und Rundling in der Sitzung der Gemeindevertretung am *25.09.1991*

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 wurde das Ingenieurbüro Envitec Schwerin beauftragt.

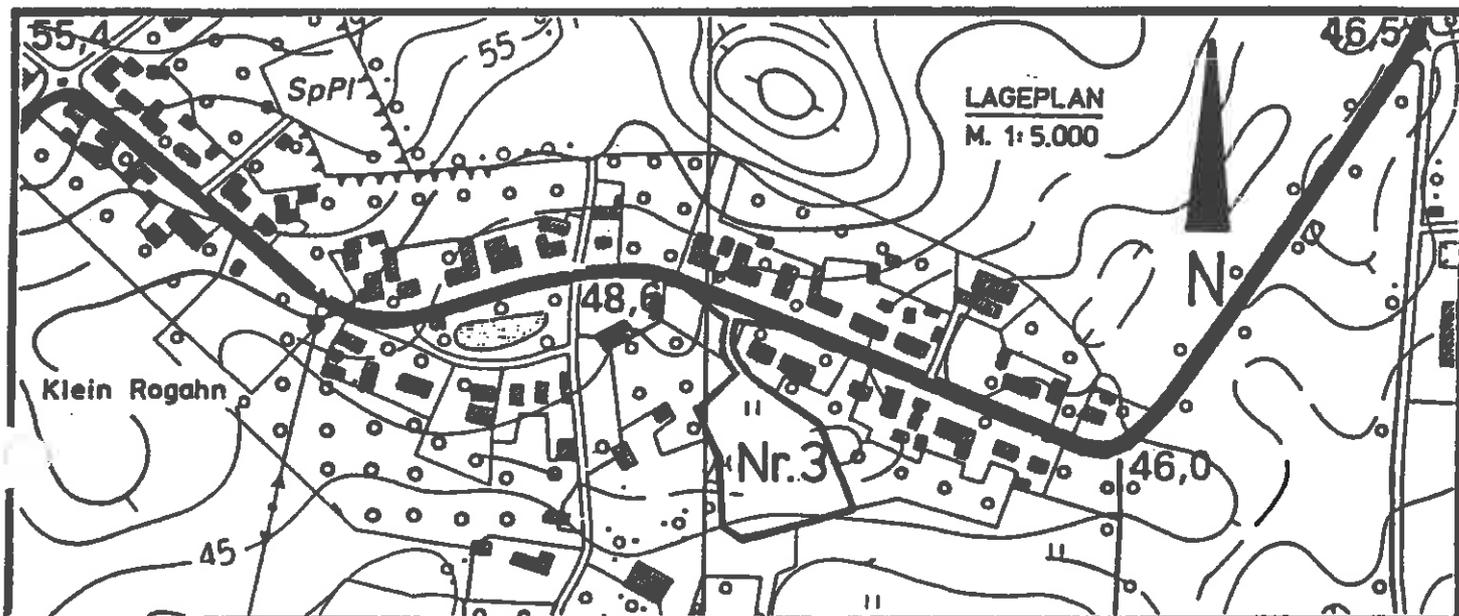
Als Kartengrundlage dient eine Vergrößerung der Flurkarte der Gemarkung Rogahn im Maßstab 1 : 1000. Die Höhenlinien werden, soweit darstellbar, aus der Deutschen Grundkarte hineinvergrößert und durch örtliches Aufmaß ergänzt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 "Deichmann" wird aufgestellt auf der Grundlage des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rogahn.

Bei den Bauflächen des Plangebietes handelt es sich um einen bisher un bebauten Bereich mit Ausnahme von alten Gebäuden.

Durch den Plan ergeben sich insgesamt 11 Wohneinheiten, die zur Deckung des bestehenden örtlichen Baulandbedarfes bereitgestellt werden sollen. Die Gemeinde wird diesen Bereich nicht selbst erschließen. Sie wird jedoch durch geeignete Maßnahmen die Vergabe zur Deckung des örtlichen Bedarfes sicherstellen.

Zur Lageverdeutlichung ist nachfolgend in der Übersicht im Maßstab 1 : 10.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung entsprechend dargestellt.

Übersicht: M 1 : 10.000



Das Plangebiet umfaßt im wesentlichen folgende Flächen:

Als Baulandflächen "Allgemeines Wohngebiet" (WA) die gesamten Bauflächen des Plangebietes, als Verkehrsfläche den Bereich der neu anzulegenden Erschließungsstraße mit einer gesamten Fläche von rd. 0,9 ha.

## 2. Gründe für die Aufstellung

-----

Die Gemeinde beabsichtigt durch die Aufstellung des Planes Baulandflächen zur Deckung des bestehenden örtlichen Baulandbedarfes bereitzuhalten. Der Erschließungsträger "Deichmann" möchte auch Wohnraum für seine Betriebsangehörigen zur Verfügung stellen.

## 3. Inhalt des Bebauungsplanes

-----

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen des Plangebietes wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Für die innerhalb des Plangebietes geschnittenen Grundstücke sind grundstücksübergreifende Bauflächen durch Baugrenzen umgrenzt festgesetzt.

Die Bebauung der Bauflächen ist in eingeschossiger, nur mit Einzelhäusern oder Doppelhäusern zu bebauender Bauweise festgesetzt.

Die Nutzung der Baugrundstücke ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt. Weiter ist durch Text festgesetzt, daß für Anlagen gemäß den Ausführungen des § 19 Abs. 4 BauNVO angemessene Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahlen zulässig sind. Hierfür ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) um bis zu zweidrittel zulässig.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen und deren Höhenentwicklung sind Festsetzungen getroffen.

#### 4. Erschließungsmaßnahmen

-----

Das Plangebiet wird über eine neu zu erstellende Straße erschlossen. Der Ausbau dieser Straße ist mit folgendem Querschnitt vorgesehen:

1,00 m Fußweg, 4,0 m Fahrbahn, 1,00 m Fußweg.

Im Bereich des am Ende der Straße vorgesehenen Wendehammers ist eine zentrale Anlegung von Parkflächen vorgesehen.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser, auch zu Feuerlöschzwecken, ist über das bestehende, zentrale Versorgungsnetz der Gemeinde sichergestellt.

Für die Abwasserbeseitigung ist vorübergehend eine Kläranlage, die bei einer späteren Kanalisation stillgelegt wird, vorgesehen.

Die Abfallbeseitigung ist überörtlich durch den Landkreis Schwerin sichergestellt.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungssystem des Versorgungsträgers WEMAG.

Besondere Versorgungseinrichtungen sind nicht erforderlich.

Die Versorgung mit Erdgas ist zur Zeit nicht möglich.

Die Oberflächenentwässerung ist durch bereits bestehende hinreichend leistungsfähige Vorflutsysteme sichergestellt.

Die Gemeinde Rogahn ist an das Ortsnetz Schwerin der DEUTSCHEN BUNDESPOST angeschlossen.

Wegen ggf. notwendiger Verlegung von Fernmeldekabeln ist das zuständige FERNMELDEAMT nach Möglichkeit sechs Monate vor Beginn von Baumaßnahmen über deren Einzelheiten zu unterrichten.

#### 5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen

---

Maßnahmen für Belange des Immissionsschutzes sind für Intensivtierhaltungen und Straßenlärm nicht zu berücksichtigen.

#### 6. Maßnahmen zur Pflege der Landschaft

---

Zur innerörtlichen Durchgrünung entlang der neu zu erstellenden Straßen und Wege sind einige Anpflanzungen vorgesehen.

Diese Maßnahme ist als Fläche für zu pflanzende Bäume nach § 9 (1) 25 a BauGB i.V.m. § 9 (1) 25b BauGB festgesetzt.

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens  
-----

Die Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gütlichen Einigung zwischen den Grundstückseigentümern und der Gemeinde Rogahn vorgesehen.

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten  
-----

Die nachfolgende überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten wird für den Bereich des Planes Nr. 3 erstellt.

A. Grunderwerb	-	wird durch den Erschließungsträger bereitgestellt	
B. Herstellungskosten			
- Verkehrsfläche			276.000,00 DM
- Begrünung			5.000,00 DM
C. Straßenentwässerung			34.000,00 DM
D. Straßenbeleuchtung			14.000,00 DM
Planung und Abrundung			35.000,00 DM

Die Kosten zu A. bis D. sind Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Davon trägt die Gemeinde keinen Anteil.

E. Schmutzwasserkanalisation			75.000,00 DM
F. Regenwasserleitung			55.000,00 DM
G. Wasserversorgung			26.000,00 DM



# GARTEN- UND LANDSCHAFTSBAU

CRIVITZ GmbH

MITGLIED DES FACHVERBANDES GARTEN-, LANDSCHAFTS- UND SPORTPLATZBAU MECKLENBURG/VORPOMMERN e.V.

Galabau Crivitz GmbH, Settiner Weg, O-2712 Crivitz

BERATUNG  
NEUBAU - PFLEGE  
UND REKONSTRUKTION

GARTEN- UND GRÜNANLAGEN  
SPORTANLAGEN - PARK  
FLURSCHÜTZENDE ANLAGEN  
INGENIEURBIOLOGIE - ÖKOLOGIE  
UMWELTSCHUTZ  
VERKEHRS- UND INDUSTRIEGRÜN  
BAUMPFLEGE UND SANIERUNG

K M H  
Voßbarg 8

W-2351 Boostedt

Ihre Zeichen

Unsere Zeichen *sch*

TEL. 03863/3721  
FAX 03863/3742

DATUM 09.03.93

*Sehr geehrte Damen und Herren !*

*Anbei übermitteln wir Ihnen das gewünschte Angebot über  
landschaftsgärtnerische Arbeiten am Objekt*

*"Entsiegelungsmaßnahmen Eigenheimstandort Klein Rogahn"*

*Wir danken für den Auftrag zur Abgabe eines Angebots.*

Mit freundlichen Grüßen  
*Schmalz*  
Schmalz

Technologin

Garten- und  
Landschaftsbau Crivitz GmbH  
Settiner Weg  
O - 2712 Crivitz  
Tel. 03863 / 37 21 • Fax 03863 / 37 42

K M H  
Voßbarg 8

W-2351 Boostedt

Datum: 09.03.93 Seite: 1  
Unser Zeichen: Sch

Angebot            93'65

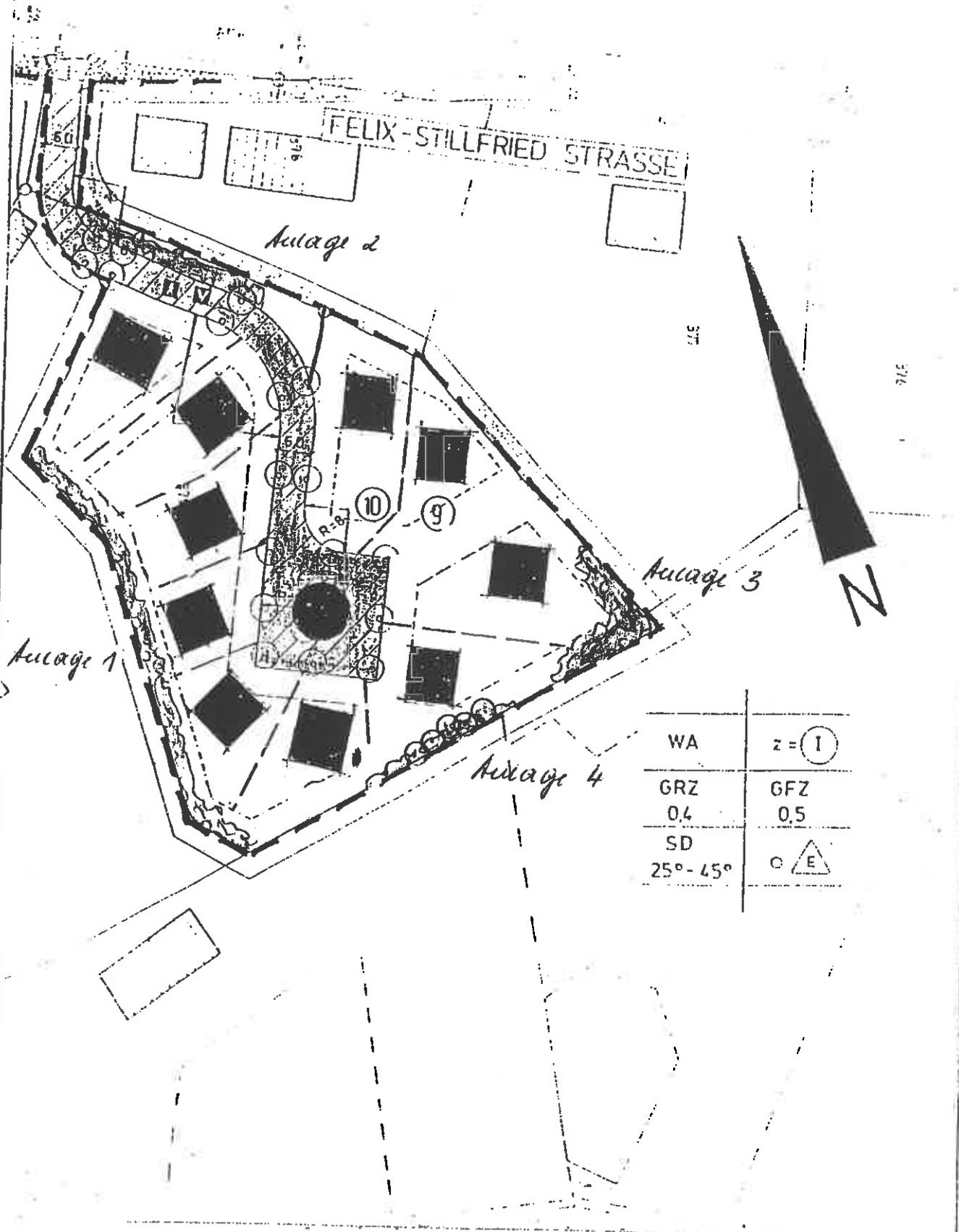
Angebot über Entsiegelungsmaßnahmen am Eigenheimstandort  
Klein Rogahn.

Position	Leistung	Menge	EP	GP
1.0	Dicht verkrautete Fläche mähen, lockern und zur Pflanzung vorbereiten	455.00 m <sup>2</sup>	1.20	546.00 DM
2.0	Sträucher in vorbereiteten Boden pflanzen	455.00 Stück	2.00	910.00 DM
3.0	Pflanzfläche mit Rindenmulch abdecken	455.00 m <sup>2</sup>	4.50	2047.50 DM
4.0	Pflanzenmaterial lt. Pflanzenliste			
	<u>Laubgehölze</u>			
	Alnus glutinosa Schwarz-Erle, Rot-Erle Hei 2xv. oB h 125-150	62 Stück	4.10	254.20 DM
	Corylus avellana Waldhasel, Haselnuß Str 2xv. oB h 60-100	50 Stück	1.85	92.50 DM
	Euonymus europaeus Pfaffenhültchen Str 2xv. oB h 60-100	91 Stück	3.48	316.68 DM

Angebot

Datum: 09.03.93 Seite: 2

Position	Leistung	Menge	EP	GP
	<i>Lonicera xylosteum</i> Gemeine Heckenkirsche Str 2xv. oB h 60-100	91 Stück	2.05	186.55 DM
	<i>Sambucus racemosa</i> Trauben-Holunder Str 2xv. oB h 60-100	91 Stück	2.38	216.58 DM
	<i>Spiraea vanhouttei</i> Pracht-Spiere Str 2xv. oB h 60-100	70 Stück	1.85	129.50 DM
				----- 1196.01 DM
5.0	Fertigstellungspflege ggf. Unkraut ziehen, Pflanzen richten 455.00 m <sup>2</sup>		1.20	546.00 DM
				----- 5245.51 DM
	Mehrwertsteuer		7.00 %	367.19 DM
	Angebotssumme			----- 5612.70 DM =====



WA	z = (I)
GRZ	GFZ
0,4	0,5
SD	⊙ (E)
25° - 45°	

DECKBLATT ZUM  
 BEBAUUNGSPLAN NR. 3  
 DER GEMEINDE  
 ROGAHN

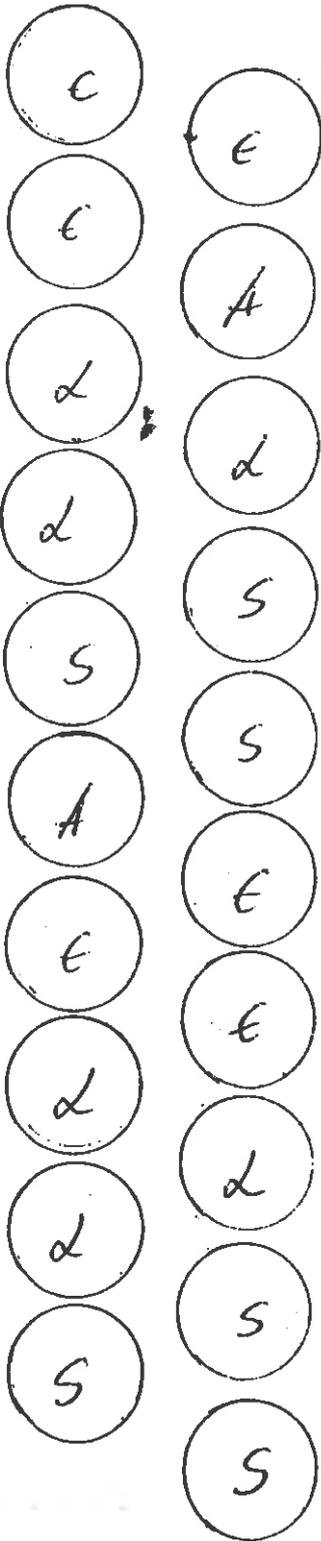
14 1 1999

Eigenheimstandort Klein Rogalle

- Anlage A -

Kopfbauung 2-reihig

110 Kfm.



22 *Alnus glutinosa*

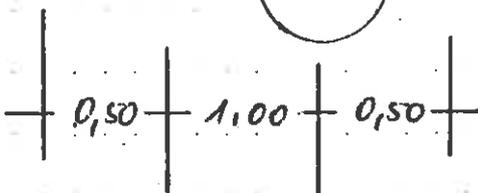
66 *Euonymus europ.*

66 *Lonicera xylosteum*

66 *Sambucus nigra*

---

220 Sick.



Eigenheimstandort Vuni Rogalm

- Anlage 2 -

35 m - 2-teilige Pflanzung

70 *Spiraea vauhautei*

- Anlage 3 -

5 *Corylus avellana*

5 *Sambucus racemosa*

10 *Lonicera xylosteum*

5 *Anonyxis europ.*

5 *Rhus glutinosa*

- Anlage 4 -

5 *Rhus glutinosa*

10 *Corylus avellana*

Die Kosten zu E. bis G. sind nicht Erschließungskosten in Sinne des § 129 Baugesetzbuches. Sie werden daher anteilig von den betroffenen Grundstückseigentümern getragen.

---

Vermerke:

Die vorstehende Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 - "Deichmann" - der Gemeinde Rogahn wurde von der Gemeindevertretung Rogahn in ihrer Sitzung am 17.03.1993 gebilligt.



Rogahn, den 19.03.1993

*K. Vollmeil*  
.....  
Der Bürgermeister