

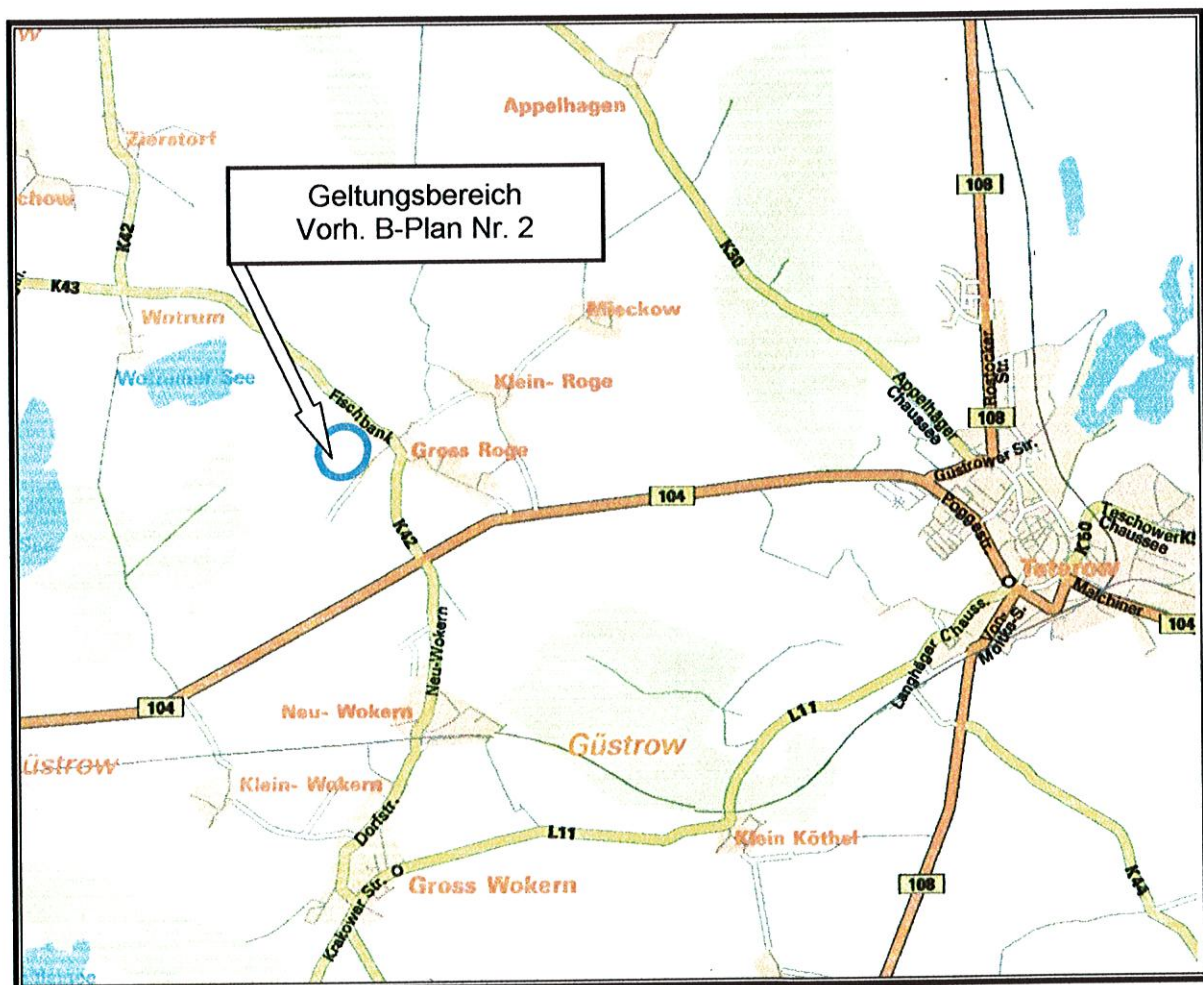
# Gemeinde Groß Roge

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2

**"Wohn- und Betriebsfläche  
Kunstgießerei, Schlosserei, Sanitär, Heizung"**

für das Gebiet Taun Schultenbarg 1 im Ortsteil Groß Roge

### - Begründung -



## **Inhaltsverzeichnis**

|           |                                                         |          |
|-----------|---------------------------------------------------------|----------|
| <b>1.</b> | <b>Grundlagen und Rahmenbedingungen .....</b>           | <b>3</b> |
| 1.1       | Rechtliche Grundlagen, Verfahrensablauf, Vorgaben ..... | 3        |
| 1.2       | Räumlicher Geltungsbereich .....                        | 3        |
| 1.3       | Angaben zum Bestand .....                               | 4        |
| <b>2.</b> | <b>Anlass und Ziele der Planung .....</b>               | <b>4</b> |
| <b>3.</b> | <b>Inhalte des Bebauungsplans .....</b>                 | <b>5</b> |
| 3.1       | Maß der baulichen Nutzung .....                         | 5        |
| 3.2       | Grünordnung .....                                       | 5        |
| 3.3       | Altlasten .....                                         | 6        |
| 3.4       | Verkehr, Ver- und Entsorgung .....                      | 6        |
| 3.5       | Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden .....         | 6        |
| <b>4.</b> | <b>Kosten .....</b>                                     | <b>6</b> |



# 1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

## 1.1 Rechtliche Grundlagen, Verfahrensablauf , Vorgaben

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in seiner seit dem 01.01.2007 gültigen Fassung, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 und die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990. Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß des durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung, da es sich um die Nachverdichtung einer innerörtlichen Grundstücksfläche und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung kann demnach ebenso verzichtet werden wie auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die Aufstellung des Bebauungsplanes begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG vom 25. Juni 2005, zuletzt geändert am 21. Dezember 2006) oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus liegt auch das Erfordernis einer Vorprüfung des Einzelfalls nicht vor, da der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO angesichts einer Größe des Plangebietes von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> unterschritten wird. Ferner besteht kein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne.

| <b>Verfahrensschritte:</b>                   | <b>Datum:</b>       |
|----------------------------------------------|---------------------|
| Aufstellungsbeschluss                        | 25.09.2008          |
| Entwurfs- und Auslegungsbeschluss            | 25.09.2008          |
| TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB       | 08.10.2008          |
| Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | 15.10. - 17.11.2008 |
| Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB     | 27.11.2008          |

Die Gemeinde Groß Roge wird durch das Amt Mecklenburgische Schweiz verwaltet und besteht aus den Ortsteilen Groß Roge, Klein Roge, Wotrum, Mieckow, Rachow, Neu Rachow und Zierstorf. In der Gemeinde waren zum Stichtag 31. Dezember 2007 699 Einwohner gemeldet. Für den Ortsteil Groß Roge existiert eine Innenbereichssatzung, innerhalb deren Geltungsbereiches der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2 gelegen ist.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeinde Groß Roge liegt im Westen der Mecklenburgischen Schweiz, unmittelbar am Naturpark Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See. Die Stadt Teterow als Mittelzentrum liegt ca. 5 km in östlicher Richtung entfernt. Das Gemeindegebiet reicht von den Hängen der 100 m hohen Teterower Heidberge im Osten bis zum Radener See im Westen. Der Ortsteil Groß Roge ist nördlich der Bundesstraße 104 gelegen.



Das Plangebiet liegt im Innenbereich der Ortslage Groß Roge nördlich der Straße „Taun Schultenbarg“ und westlich der Straße „Fischbank“. Es handelt sich um das Wohn- und Gewerbegrundstück Taun Schultenbarg 1, gelegen in der Flur 1 der Gemarkung Groß Roge, Teil des Flurstücks 266. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,92 ha.

### **1.3 Angaben zum Bestand**

Die Grundstückszufahrt befindet sich an der Straße „Taun Schultenbarg“, etwa 40 m von deren Einmündung in die Straße „Fischbank“ entfernt. 15 m westlich der Zufahrt und in einem Abstand von ca. 20 m zur Straße „Taun Schultenbarg“ befindet sich ein im 19. Jahrhundert errichtetes Wohngebäude, an das parallel zur Straße „Fischbank“ und in gleicher Flucht eine Werkstatt mit Lager anschließt. Der gesamte nordöstliche Grundstücksteil weist einen nahezu parkähnlichen Charakter auf. Südwestlich der Gebäude trifft man freie Flächen mit Spielmöglichkeiten für Kinder in einem Bereich an, der als „Hausgarten“ bezeichnet werden kann. Noch weiter westlich grenzt eine ca. 8 m breite Gehölzanpflanzung den Übergang zur freien Landschaft ab. Die sich anschließende, trapezartige Grundstücksfläche von im Mittel 50 m Breite wird als Acker genutzt und ist in eigentumsrechtlicher Hinsicht zwar Grundstücksbestandteil, aber ebenso wie der parkähnliche Nordostteil des Grundstücks nicht Gegenstand des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Weiter im Norden, Osten und Süden des Plangebietes sind Wohngrundstücke gelegen. Das auf dem direkt nördlich benachbarten Flurstück 267/3 in der amtlichen Katasterkarte noch dargestellte Stallgebäude wurde zwischenzeitlich abgerissen und existiert nicht mehr.

## **2. Anlass und Ziele der Planung**

Die Gemeinde Groß Roge ist bestrebt, ausreichende Voraussetzungen für eine auf die Zukunft orientierte Betriebsentwicklung der ortsansässigen Betriebe zu gewährleisten, ohne Konflikte mit den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in der Nachbarschaft zu schaffen. Das bedeutet in diesem Fall, dass dem Betrieb für Kunstgießerei, Schlosserei, Sanitär und Heizung des Herrn Holger Denstorf die Errichtung einer neuen Halle zum Sandstrahlen und zur Lagerung von Maschinen planungsrechtlich ermöglicht werden soll. Wegen der begrenzten Ausmaße der Türöffnungen zur Werkstatt kam es in der Vergangenheit in Einzelfällen vor, dass größere Metallelemente vor ihrer Bearbeitung im Gebäudeinneren mit einer Flex getrennt werden mussten, was nicht ohne Geräuschentwicklung möglich war. Die geplante Stahl-Leichtbauhalle wird mit einem Rolltor in den Abmessungen 4,00 m Breite und 4,00 m Höhe ausgestattet, so dass lärmemittierende Tätigkeiten im Freien zukünftig nicht mehr ausgeführt werden müssen.

Hinzu kommt, dass für das seit dem Jahr 1987 als Werkstatt genutzte Gebäude keine Unterlagen vorliegen, die diese Art der Nutzung zulassen. Da sich die Eigenart der näheren Umgebung, spätestens nach Abriss des nördlich benachbarten Stallgebäudes, als Allgemeines Wohngebiet (WA) darstellt, ist die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.



### **3. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

#### **3.1 Maß der baulichen Nutzung**

Mit der vorliegenden Planung ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausübung des eingerichteten und ausgeübten Handwerksbetriebes zu schaffen und die Errichtung einer Halle zum Sandstrahlen in der vorhandenen Gebäudeflucht zu ermöglichen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Baulinie im Osten und die Baugrenzen in den übrigen Bereichen ausreichend bestimmt, innerhalb derer als Ergänzung zum Bestand die Errichtung einer Halle in den Ausmaßen von 16,5 x 13,5 m möglich ist. Tatsächlich werden die Abmessungen voraussichtlich ca. 14,7 x 9,8 m betragen. Baulinie und Baugrenzen geben vor, dass der Neubau nur im Zusammenhang mit den vorhandenen baulichen Anlagen stattfinden darf. Der Mindestabstand der Baugrenze vom Nachbargrundstück beträgt 3 m.

Von der Festsetzung einer Bauweise ist Abstand genommen worden, um so der Architektenplanung im Zusammenspiel von Brandschutzgesichtspunkten einerseits und funktionalen Betriebsabläufen andererseits einen größtmöglichen Handlungsspielraum zu belassen.

#### **3.2 Grünordnung**

Für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung dienen und eine zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, ist die ansonsten grundsätzliche Ausgleichsverpflichtung nicht anzuwenden. Dies ist vorliegend der Fall. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten demnach Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Hinzu kommt, dass das Plangebiet nicht innerhalb eines FFH- oder Vogelschutzgebietes liegt. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter und somit kein Erfordernis für eine FFH-Prüfung.

Trotzdem ist im Interesse einer landschaftsgerechten Einbindung am Übergang zur freien Landschaft westlich des Plangebietes eine Festsetzung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen aufgenommen worden. Ferner sind die zwei mächtigen Weiden am Rande des Solles als zu erhalten festgesetzt. Darüber hinaus gilt der in § 26 a des Landesnaturschutzgesetzes geregelte Schutz für Bäume mit einem Stammumfang von 1,00 m, gemessen in 1,30 m Höhe.

#### **3.3 Altlasten**

Im Altlastenkataster des Landkreises Güstrow sind im Geltungsbereich keine Altlasten und Altlastenverdachtsflächen erfasst. Generell gilt, dass bei Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes der Grundstückseigentümer als

Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des Bodenaushubes und zur Anzeige beim Landkreis Güstrow, Umweltamt, Sachgebiet Immissions- und Bodenschutz, verpflichtet ist.

### 3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die **Verkehrsanbindung** des Plangebietes ist über die vorhandenen öffentlichen Erschließungsstraßen gewährleistet. Das Wohngebäude und der Gewerbebetrieb bleiben weiterhin direkt von der Straße „Taun Schultenbarg“ aus anfahrbar. Die Art und Größe der Betriebserweiterung lässt keine zusätzlichen Verkehrsbelastungen erwarten.

Die neue Halle wird, soweit dies erforderlich ist, an die auf dem Grundstück vorhandenen **Ver- und Entsorgungseinrichtungen** angeschlossen.

Die **Müllbeseitigung** erfolgt entsprechend der Satzung des Landkreises Güstrow. Anfallender Hausmüll, hausmüllähnlicher Gewerbeabfall sowie die Erfassung kompostierbarer Abfälle sind dem Landkreis Güstrow als entsorgungspflichtiger Körperschaft zu überlassen.

### 3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich, da der Vorhabenträger zugleich Grundstückseigentümer ist.

## 4. Kosten

Die Kosten des Bauvorhabens einschließlich aller Nebenkosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Dieser trägt auch die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). Eine entsprechende Regelung ist Gegenstand des Durchführungsvertrages.

Die Gemeindevertretung Groß Roge hat diese Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 in ihrer Sitzung am 27. November 2008 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Teterow, den

**Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

  
**Gemeinde Groß Roge**  
**Der Bürgermeister**