

# **Begründung**

zum

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1  
„Wohnen und Gewerbebetrieb – Hausmeisterservice“  
Gemarkung Groß Roge  
Flur: 1      Flurstück: 226**

**Vorhabenträger:**                      **Joachim und Christiane Schneider  
Hauptstraße 13  
17166 Groß Roge**

**Planung:**                                      **bauplanung + gutachten  
Siegfried Erdmann  
Am Rosengarten 06  
17166 Neu Rachow**

**Bearbeitungsstand:**                      **Genehmigungsplanung**

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Grundlagen und Rahmenbedingungen**
  - 1.1 Rechtliche Grundlagen, Verfahrensablauf, Vorgaben
  - 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
  - 1.3 Angaben zum Bestand und zur Lage
  
- 2 Anlass und Ziele der Planung**
  
- 3 Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**
  - 3.1 Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen usw.
  - 3.2 Grünordnung
  - 3.3 Immissionsschutz
  - 3.4 Erschließung
  - 3.5 Denkmalschutz
  - 3.6 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden
  
- 4 Flächen und Kosten**

## 1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 1.1 Rechtliche Grundlagen, Vorgaben, Verfahrensablauf

- Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert 24.07.2004 (BGBl. I S. 1359),
  - der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468) zuletzt geändert 09.08.2002 (GVOBl. M-V S. 531)

in Verbindung mit

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO – in der Fassung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

<b>Verfahrensschritte:</b>	<b>Datum:</b>
Aufstellungsbeschluss	14.07.2004
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	30.09.2004
TÖB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB	21.10.2004
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	25.10.2004 bis 26.11.2004
Satzungsbeschluss	03.02.2005

Für die Gemeinde Groß Roge mit dem Ortsteil Groß Roge besteht eine rechtswirksame Abrundungssatzung seit 03.06.1997. Das Plangebiet ist als Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) einzustufen.

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage des Flurkartenauszugs des Kataster- und Vermessungsamtes im Landkreis Güstrow vom 27.09.2004 erstellt.

Da für das Flurstück 226 – Flur 1 – keine Gebäudeeintragungen vorliegen, wurde der Bestand vom Planaufsteller grob eingemessen.

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeinde Groß Roge ist verwaltungsmäßig dem Amt Mecklenburgische Schweiz im Landkreis Güstrow zugeordnet. Der Geltungsbereich der Satzung beschränkt sich auf das Flurstück 226 der Flur 1 in der Gemarkung Groß Roge.

### 1.3 Angaben zum Bestand und zur Lage

Groß Roge liegt unweit der Bundesstraße 104 etwa 5 km von Teterow und 22 km von Güstrow.

Unmittelbar an der Ortsdurchfahrt – Hauptstraße – befindet sich das Wohnhaus. Im stumpfen Winkel dazu an der Süd-Ost-Seite des Grundstücks steht auf der Grundstücksgrenze ein zweigeschossiges Nebengebäude mit flachem Satteldach. Dieses Gebäude soll eine Umnutzung erfahren. Im Erdgeschoß befinden sich gegenwärtig Lagerräume und 2 Garagen. Das Obergeschoß wird als Lagerraum genutzt.

Dem Gebäude gegenüber steht an der Nord-West-Seite des Grundstücks eine Scheune. Zu dem vorh. Altbestand sind im Laufe der Jahre ein Gewächshaus – unmittelbar an der Scheune in südwestlicher Richtung – ein überdachter Wäscheplatz sowie ein Hühnerstall errichtet worden. Die Hoffläche zwischen den Gebäuden hat eine Trag- und Deckschicht aus Kies und Sand. Die Fläche zwischen Gewächshaus und Hühnerstall in süd-westlicher Richtung bis an die Grundstücksgrenze ist mit Rasen bewachsen und dient teilweise der Kleintierhaltung. Das Grundstück ist weitgehend eben und liegt ca. 40 m über NN.

Vorhabenträger sind die Eheleute Christiane und Joachim Schneider, die für ihren Sohn Daniel existenzsichernde Um- und Ausbaumaßnahmen unterstützen, der im Rahmen des Durchführungsvertrages sein Einverständnis mit der Planungsabsicht erklärt hat.

## 2. Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Groß Roge ist bestrebt ausreichende Voraussetzungen für eine auf die Zukunft orientierte Entwicklung der ortsansässigen Bürger und Betriebe zu ermöglichen.

Mit der vorliegenden Planung ist beabsichtigt, die baurechtlichen Voraussetzungen für den Um- und Ausbau des Nebengebäudes – jetzige Nutzung als Lager und Garagengebäude – in zweiter Reihe zu schaffen, die mit der Abrundungssatzung gemäß Bauantrag Az.: 00468-04-17 nicht möglich sind.

Durch diese Planung sollen für das existierende Gewerbe – Hausmeisterservice – des Sohnes Daniel Räume im Erdgeschoß des Nebengebäudes (Wohnen und Gewerbebetrieb - Hausmeisterservice) gewerblich genutzt bzw. soll eine Nutzungserweiterung möglich werden. Die Nutzungserweiterung bezieht sich gegenwärtig auf die Möglichkeit Reparaturleistungen an eigenen Werkzeugen und Kleinmaschinen z.B. Rasenmäher durchführen zu können. Außerdem soll im 1. Obergeschoß eine Wohnung mit Büro für den Sohn ausgebaut werden.

Die Scheune wird nach wie vor als Lagerraum, auch für gewerbliche Zwecke, genutzt. Damit kann der steigenden Nachfrage nach Dienstleistungen im Hausmeistergewerbe besser und umfangreicher entsprochen werden.

Die Hinweise der Träger öffentlicher Belange werden entsprechend der Abwägung der Gemeindevertreterversammlung berücksichtigt.

### 3. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

#### 3.1 Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen usw.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) 0,6, die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6 und die Zweigeschossigkeit als Höchstmaß ausreichend bestimmt. Die Baugrenzen umfassen die vorhandenen Gebäude eng. Ebenso sind Flächen für vorhandene Nebenanlagen und Stellflächen eng gefasst, so dass die Summe der überbaubaren Fläche an die max. zulässige Größe stößt. Die vorgegebene Dachneigung des Hauptgebäudes und der Scheune von bis ca. 45 ° entspricht dem Bestand. Bei den anderen Gebäuden darf diese Dachneigung nicht überschritten werden. Durch den Um- und Ausbau des Lager- und Garagengebäudes wird die Bebauung in Lage, Größe und Dachform nicht geändert.

Die Bauweise ist gegenüber den dorftypischen Bauweisen abweichend. Hier wird das Vordergebäude entlang der Verkehrsfläche in offener Bauweise mit einem Gebäude auf der rückwärtigen Grundstücksfläche zur Häusergruppe verbunden. Die vorh. Bebauung auf der Grundstücksgrenze bleibt erhalten. Fenster zum Nachbargrundstück sind auf der Rückseite des Gebäudes auch nach den Um- und Ausbaumaßnahmen nicht gestattet. Neben den allgemeinen Anforderungen an Brandschutz, Standsicherheit, Wärmeschutz und Schallschutz (DIN 4102, 4108 und 4109) sind die Anforderungen der Bauordnung an die Tragkonstruktion, an Rettungs- und Verkehrswege sowie an die haustechnischen Anlagen und Feuerungsanlagen einzuhalten.

#### 3.2 Grünordnung

Der Um- und Ausbau des Stall- und Garagengebäudes stellt aufgrund der unveränderten Nutzung der Grundfläche keinen 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 Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes wird jedoch als gering bewertet. Begründet wird diese Einschätzung durch die geplante Erweiterung der Versiegelung auf der Hofffläche. Dabei handelt es sich aber um regenverdichtete Kies-/Sandflächen, 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 versiegelten Fläche:

Gesamtfläche	1.322 m <sup>2</sup>
versiegelte Gebäudefläche vorhanden	500 m <sup>2</sup>
versiegelbare Fläche bei GRZ 0,6	793 m <sup>2</sup>
Planung:     Stellplätze	71 m <sup>2</sup>
Hofffläche – Stellplätze Lkw	<u>170 m<sup>2</sup></u>
	241 m <sup>2</sup>

Es wird als ausreichend angesehen, als Ausgleich für die zusätzliche mögliche Versiegelung von 241 m<sup>2</sup> die Anpflanzung einer zweireihigen Hecke aus standortgerechten und einheimischen Gehölzen an der Südwestseite des Grundstücks und einen Lindenbaum an der Südseite des Grundstücks festzusetzen.

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

Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der nach Fertigstellung des Um- und Ausbaus folgenden Pflanzperiode herzustellen.

Kostenschätzung für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Gehölze liefern und pflanzen		
40 m <sup>2</sup> Hecke, je m <sup>2</sup> 7,00 €	=	280,- €
1 Lindenbaum Hochstamm mit Ballen		
Stammumfang 16 – 18 cm	=	160,- €
		440,- €

### 3.3 Immissionsschutz

Schädliche Umwelteinwirkungen auf das ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiet sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete sind soweit wie möglich zu vermeiden. Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung sind gem. DIN 18005 und Baunutzungsverordnung (BauNVO) einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Der Verdacht auf Altlasten besteht nicht.

Der Fund von Altlasten ist dem LK Güstrow, Umweltamt, Sachgebiet Immissions- oder Bodenschutz zu melden. Der Eigentümer ist bei Anzeichen unbekannter Belastungen des Baugrundes zur ordnungsgemäßen Entsorgung verpflichtet. Der Inhaber ist zur Gefahrenabwendung bei schädlichen Bodenveränderungen angehalten.

### 3.4 Erschließung

Die Verkehrsanbindung des Grundstücks / Plangebietes erfolgt über die vorhandene öffentliche Stichstraße „Taun Schultenbarg“. Eine Auffahrt ist vorhanden. Parkmöglichkeiten für Kunden bestehen auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Bereich der öffentlichen Straße und zusätzlich auf dem Hof des Plangebietes. Die min. 5 Stellplätze für Kunden im öffentlichen und privaten Bereich und 1 Garage im Plangebiet werden angesichts des geringen innerörtlichen Verkehrsaufkommens als ausreichend angesehen. Es sind keine zusätzlichen Belastungen zu erwarten, die planerisch zu berücksichtigen sind.

Die Parkflächen auf dem Grundstück sind wasserdurchlässig herzustellen.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Wasser-, Abwasser-, Löschwasser-, Strom- und Telekomanschlüssen ist durch vorhandene Leitungsnetze abgesichert. Die Ver- und Versorgungsleitungen im Bestand sind zu berücksichtigen, eine Überbauung darf nur nach konkreter Absprache erfolgen.

Der Vorhabenträger hat mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen die notwendigen Anschlüsse abzustimmen.

Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend der Satzung des Landkreises Güstrow.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, hier Reparaturen und Wartungsservice von Kleinmaschinen, sind die gesetzlichen Bestimmungen sowie die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe einzuhalten.

### 3.5 Denkmalschutz

Bei archäologischen Fundstellen ist die untere Denkmalschutzbehörde zu informieren.

### 3.6 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Es sind keine Maßnahmen erforderlich, da die Eigentümer des Grundstücks ihre Zustimmung zum geplanten Vorhaben im Durchführungsvertrag dokumentiert haben.

## 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 Ingenieur (HOAI) übertragen. Die Details sind im Durchführungsvertrag geregelt.

Das Planungsgebiet gliedert sich in folgende Flächen

<b>Grundnutzung</b>	<b>Flächen in m<sup>2</sup></b>	<b>Prozent in %</b>
Bebaute Fläche	500	37,82
Stellplatzfläche und Zufahrt	241	18,23
Sonstige (Freifläche, Grünfläche, Gehölzfläche)	581	43,95
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1322</b>	<b>100,00</b>

Die Gemeindevertretung Groß Roge hat die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 am 03.02.2005 gebilligt.

Groß Roge, den 11.02.05.....

.....  
 Gemeinde Groß Roge  
 Der Bürgermeister

.....  
 Vorhabenträger