



Begründung zum Vorhaben und Erschließungsplan Nr. 2  
der Gemeinde Mölschow „Trassenheider Straße“

## **Begründung**

zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 der Gemeinde  
Mölschow „Trassenheider Straße“

## **1. Rechtsgrundlage**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird in § 7 BauGB des Maßnahmegesetzes zum BauGB in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. /S.662) sowie nach § 86 Landesbauordnung M-V (GVOBl. M-V 1994 S. 518) geregelt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan entwickelt sich aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mölschow.

## **2. Gründe der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2**

In der Gemeinde Mölschow ist z.Zt. bis auf ganz wenige Baulücken, die nicht zur Verfügung stehen, kein Bauland vorhanden.

Zur Bereitstellung von Bauland stellt die Gemeinde Mölschow den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 auf.

Da die Gemeinde Mölschow aufgrund ihrer zentralen Lage zu den Städten Wolgast und Zinnowitz ständig wächst, besteht daher dauernd Bedarf, für ortsansässige Bürger und Neubürger, Bauland bereitzustellen. Deshalb soll der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 aufgestellt werden. Anträge auf Wohnungsbau liegen in großer Anzahl vor.

Der Planbereich liegt nördlich des Ortes, begrenzt im Norden und im Westen durch vorhandene Ackerflächen, im Süden durch die angrenzende Dorfstraße und im Osten durch vorhandene Wohnbebauung.

Die Ausweisungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sehen ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und 0,6 vor. Es ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind im Text Gestaltungsmerkmale festgesetzt worden. Die etwa 30 Bauplätze decken den z.Zt. anstehenden dringenden Bedarf für Bauland.

## **3. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nicht zulassen, wird eine Umlegung gem. § 45 ff. BauGB vorgesehen. Wird eine Grenzregulierung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 85 ff. BauGB statt. Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplante Maßnahme nicht im Wege freier Vereinbarung durchgeführt werden kann.

## **4. Versorgungseinrichtungen, Heizungsanlagen**

4.1 Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Trinkwasser erfolgt über den Zweckverband Ueckeritz.

4.2 Die Versorgung mit elektrischem Strom erfolgt über das in diesem Bereich zuständige Versorgungsunternehmen, der Hanseatischen Energieversorgung AG (HEVAG).

4.3 Die Energieversorgung wird mit immissionsarmen Materialien durchgeführt. Die Heizungsanlagenverordnung, die Wärmeschutzverordnung und die Baumaschinenlärmverordnung sind zu beachten. Weiterhin sind die §§ 22 und 23 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu berücksichtigen.

4.4 Die Löschwasserversorgung erfolgt über den gemeindeeigenen Löschwasserteich in der Trassenheider Straße über öffentliche Hydranten.

## **5. Abwasser- und Regenwasserbeseitigung**

### **5.1 Abwasserbeseitigung**

Als Abwasserbeseitigung für die Gemeinde Mölschow ist es vorgesehen, daß über ein zentrales Rohrleitungssystem das Abwasser in eine zentrale biologische Kleinkläranlage geführt wird.

### **5.2 Regenwasserbeseitigung**

Die Entwässerung der öffentlichen Flächen erfolgt über gemeindeeigene Regenwasserleitungen, die das Regenwasser nach einer Behandlung in Abscheidern in das vorgesehene Regenrückhaltebecken (Feuerlöschteich) geführt wird. Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser soll auf diesen verbleiben und im Untergrund versickert werden.

### **5.3 Grundwasserschutz**

Zum Schutz der Gewässer wird besonders auf die §§ 3 und 19 g - i des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.1986 (BGBl. S. 1529, 1654), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.02.1990 (BGBl. S. 205), §§ 17 und 26 des Wassergesetzes vom 02.07.1982 (GBl. I Nr. 26 S. 477) in der Fassung des § 2 der 4. DVO zum Wassergesetz vom 25.04.1989 (Gbl. I Nr. 11 S. 151)) auf den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und auf die Ableitung und Behandlung anfallender Abwässer hingewiesen.

Nach DIN 1999 sind entsprechende Vorkehrungen, wie Sandfänge, Leichtflüssigkeits-/Koalzensabscheider und Regenwasservorklärbecken mit Tauchwand vor Einleitung des Regenwassers in Gewässer herzustellen. Es wird darauf hingewiesen, daß ein Erlaubnis Antrag gem. § 7 a Wasserhaushaltsgesetz vorzulegen ist.

## **6. Müllbeseitigung**

Die Müllbeseitigung erfolgt in festen, verschleißbaren Gefäßen und wird geregelt abgefahren. Die zuständige Entsorgungs-GmbH wird beauftragt, die 14-tägige Entsorgung vorzunehmen.

## **7. Einbindung in die Umgebung**

- . Es wird ebenfalls festgesetzt, daß für vier Stellplätze je ein Baum zu pflanzen ist und daß für jedes neue Baugrundstück ein einheimischer standortgerechter Baum vorzusehen ist.
- . Die Summe aller Grünflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen innerhalb des V- und E-Planes machen mehr als 25 % der Gesamtfläche aus.
- . Nach Bau der Erschließungsstraße müssen entlang der Erschließungsstraße (im Bereich des Plangeltungsbereiches) die Ersatzpflanzungen durchgeführt werden. Die Ersatzpflanzungen sind nach Bau der Erschließungsstraßen durchzuführen.
- . Der Grünordnungsplan enthält zu den gesamten Pflanzungen und Pflanzgeboten detaillierte Aussagen.

## **8. Beschreibung der Erschließungsanlagen**

Es ist vorgesehen, die Erschließungsanlagen gem. Profil im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 als verkehrsberuhigte Zone auszubauen. Als Befestigung ist Pflaster vorgesehen. Im Bereich der Spiel- und der Parkplätze sind getrennte Pflanzflächen angeordnet.

Der Spielplatz, insbesondere für Kleinkinder, ist im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes vorgesehen, die Gestaltung wird bei der Erschließungsplanung geregelt, sollte ein Erschließungsvertrag abgeschlossen werden, regelt dieser die Gestaltung und Ausstattung.

Die Erschließungsanlagen werden wie folgt hergestellt:

Die Fahrbahn der neu herzustellenden Erschließungsstraßen wird mit Betonverbundpflaster befestigt, die öffentlichen Parkplätze mit Natursteinpflaster oder Rasengittersteinen.

An den Querstraßen ist gem. Straßenverkehrsordnung (StVO) das Schild Nr. 206 (Halt! Vorfahrt gewähren) anzubringen, die erforderlichen Genehmigungen sind bei der zuständigen Verkehrsaufsichtsbehörde zu beantragen.

## **9. Maßnahmen bei Durchführung und Erschließung**

### **9.1 Archäologische Funde**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalspflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 9 Abs. 2 - Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

### **9.2 Munitionsfunde**

Bei Tiefbauarbeiten ist Rücksprache zu halten mit dem Sachbearbeiter des Munitionsbergungsdienstes Mecklenburg-Vorpommern, Mecklenburgstraße 75, 19053 Schwerin.

### **9.3 Versorgungsleistungen**

Werden durch die Erschließungsmaßnahmen und die Hochbautätigkeiten innerhalb des Planbereiches Leitungsumlegungen der Energieversorgung (Strom) erforderlich, so sind die Leitungsumlegungen vom Verursacher zu bezahlen.

Jeder Grundstückseigentümer muß einen gesonderten Antrag auf Herstellung eines Energieanschlusses stellen.

### **9.4 Fernmeldeleitungen**

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen werden dem zuständigen Baubezirk der Telekom Rostock schriftlich angezeigt.

### 10. Altlasten

Der Gemeinde sind keine Ablagerungen und Deponien innerhalb des Plangeltungsbereiches bekannt. Vor Erschließungsbeginn werden Bodenuntersuchungen durchgeführt, die Aufschluß darüber geben, ob innerhalb des Gebietes Müllablagerungen vorhanden sind. In die Begründung wird aufgenommen, daß, wenn bei Durchführung der Erschließungsarbeiten und bei Durchführung der Erdarbeiten Altlasten gefunden werden, dieses unverzüglich der Gemeinde mitzuteilen ist, damit über ein Ingenieurbüro erkundet werden kann, ob es sich hierbei um eine Altdeponie handelt. Die Notwendigkeit der Sanierung wird dann in einem entsprechenden Gutachten festgelegt.

### 11. Immissions- und Schallschutz

Bedingt durch die territoriale Lage und den örtlichen Gegebenheiten ist keine Beeinträchtigung durch Lärm und Immission zu erwarten. Zur Verringerung des Verkehrslärmes wurden verkehrsbedingte Maßnahmen vorgesehen.

### 12. Verkehrsberuhigende Maßnahmen

Die Herrichtung und Ausführungsart der Erschließungsstraßen innerhalb des Plangeltungsbereiches ist so durchzuführen, daß eine Verkehrsberuhigung eintritt (siehe Punkt 8. der Begründung). Vor Durchführung der Straßenbauarbeiten ist eine Abstimmung mit der Verkehrsaufsicht des Kreises durchzuführen.

### 13. Kosten - eine überschlägige Ermittlung ergibt folgende Erschließungskosten:

- Straßen	ca. 300.000,- DM
- Kanalisation (Wasser, Abwasser)	ca. 345.000,- DM
- Kläranlage	ca. 160.000,- DM
- Stromversorgung	ca. 58.000,- DM
- Spielplatz und Grünanlagen	ca. 40.000,- DM
- Bodenregulierung	ca. 75.000,- DM
- Begrünung	ca. 50.000,- DM
- Straßenbeleuchtung	ca. 105.000,- DM ✓
Gesamtkosten	ca. 1.133.000,- DM

  
Der Bürgermeister



aufgestellt: Mölschow, 07.11.1996

Mölschow, 04.12.96