

**VORHABEN- UND
ERSCHLIESSUNGSPLAN**

ALT REHSE

LIMNOLOGISCHES INSTITUT

DR. NOWAK

B e g r ü n d u n g

zum Vorhaben- und Erschließungsplan der Gemeinde Alt Rehse
für das Limnologische Institut Dr. Nowak

1. Anlaß der Planung

Die Gemeinde Alt Rehse beabsichtigt, durch das Limnologische Institut, Dr. Nowak, auf dem Flurstück 45/2 ein Limnologisches Institut errichten zu lassen und dafür einen Vorhaben- und Erschließungsplan zu erstellen. Dieses Limnologische Institut beschäftigt sich mit Wasseranalysen, insbesondere für die Seen Mecklenburg/Vorpommerns und mit Analysen von Bodenproben. Das Institut wird nach Fertigstellung 15 Arbeitsplätze schaffen und ist aus dem Grunde für die Gemeinde Alt Rehse von besonderer Bedeutung.

2. Planerische Grundlagen

Der Ausarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes lagen folgende Unterlagen und Abstimmungen zugrunde:

- Vermessungsplan angefertigt von dem LS Vermessungsservice GmbH, Warliner Str. 6, Neubrandenburg
- Eine Abstimmung mit der Gemeinde Alt Rehse zur Einordnung des Vorhabens und ein von der Gemeinde Alt Rehse ausgearbeiteter Plan des im Zusammenhang bebauten Ortes
- Örtliche Besichtigung des Geländes
- Abstimmung mit dem Investor, Institut, Dr. Nowak, zu allen auftretenden Fragen.

3. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 1 (3) BauGB sowie der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2 - 4) BauGB

Das Flurstück 45/2 liegt außerhalb des Gebietes, dessen Grenze die Gemeinde durch den Entwurf einer Satzung für in Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt hat. Es grenzt jedoch unmittelbar an dieses Gebiet und sollte ursprünglich auch in dieses Satzungsgebiet einbezogen werden. Nach mehreren Abstimmungen u. a. auch im Innenministerium Schwerin wurde es jedoch aus dem Gebiet ausgeklammert, so daß nunmehr die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes erforderlich wird. Es kann jedoch schon aus dem bisher gesagten erkannt werden, daß sich diese Bebauung in die Struktur und städtebauliche Ordnung der Gemeinde einordnet.

4. Standortwahl für den Vorhaben- und Erschließungsplan und mögliche Alternativen

Das Grundstück grenzt unmittelbar an bebautes und erschlossenes Gebiet der Gemeinde Alt Rehse, so daß es keine Probleme mit der Ver- und Entsorgung und der straßenmäßigen Anbindung gibt. Das Grundstück wurde bereits durch das Limnologische Institut käuflich erworben, so daß auch von dieser Seite keine Probleme zu erwarten sind. Eine Alternative zu diesem Standort kann z. Z. nicht gesehen werden.

5. Ziele und Zweck der Planung

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des oben beschriebenen Vorhabens und für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen geschaffen werden. Die Durchführung des Vorhabens ist aus folgenden Gründen im öffentlichen Interesse dringlich:

- Das Institut befaßt sich mit der limnologischen Untersuchung von See- und Fließgewässern in Mecklenburg/Vorpommern und Schadstoffanalytik von Böden. Die Auftragslage, die z. Z. erkennbar ist, läßt sich als gut bezeichnen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 30 (1) BauGB kann nicht abgewartet werden, da mit der Baudurchführung noch im Jahre 1993 begonnen werden soll und nach Fertigstellung 15 Arbeitsplätze geschaffen werden. Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da sich das geplante Gebäude in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

6. Umweltverträglichkeit

Die Verwirklichung des Vorhaben- und Erschließungsplanes hat nach Angaben des Limnologischen Institutes, Dr. Nowak, keinerlei umweltbelastende Einflüsse. Man kann also davon ausgehen, daß Belastungen lediglich dadurch entstehen, daß eine gewisse Fläche des Grundstücks bebaut und befestigt wird. Es wird im Rahmen der weiteren Planung erforderlich werden, diese Befestigung dadurch auszugleichen, daß die Restflächen des Grundstückes intensiv begrünt werden, und zwar mit Bäumen und Sträuchern, die in dieser Gegend heimisch sind.

7. Erschließungsmaßnahmen

Voraussetzung für die Realisierung der Maßnahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind die Erschließungsmaßnahmen, die im folgenden näher beschrieben werden und die möglichst bald in Angriff zu nehmen sind.

7.1 Straßenbau

In unmittelbarer Nähe dieses Grundstücks, an einem vorhandenen Stall, befindet sich eine Straße, an die angeschlossen werden kann. Dadurch wird die neu zu schaffende Straßenfläche einschl.

befestigter Fläche für Stellplätze verhältnismäßig gering gehalten werden können. Die Zufahrtsstraße wird auf 6 m ausgelegt.

7.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann über die vorhandene Leitung auf dem Hofgelände erfolgen, da die Stallanlagen abgebrochen werden. Als Übergangslösung soll ein Anschluß an die Leitung erfolgen, die im Besitz von Herrn Blumenstengel ist. Abstimmung dazu ist erforderlich. Das Institut muß eine Messung erhalten. Die Verlegung einer neuen Leitung kann erst nach Klarstellung der weiteren Bebauung in diesem Bereich erfolgen, da zur Zeit keine Dimensionierung und Trassenwahl möglich ist. Die Löschwasserversorgung soll über den auszubauenden Teich als Regenrückhaltebecken sichergestellt werden. Als Anschlußleitung soll eine 2"-Leitung verlegt werden.

7.3 Entwässerung/Schmutzwasser

Das Schmutzwasser ist über ein Pumpwerk der geplanten Entwässerungsleitung im Bereich des ehemaligen Gutshauses zuzuführen. Bei der Standortwahl und Größe des Pumpwerkes ist die vorgesehene Bebauung mit zu berücksichtigen.

Die Druckleitung mündet in einem Druckunterbrecherschacht, von wo eine Freigefälleleitung in den Schacht S₁₉ einbindet. Auf dem Institutsgelände sind Steinzeugrohre DN 150¹⁹ mm, für die Druckleitung sind PE-HD-Rohre 125 x 11,4 und für den Anschluß Steinzeugrohre DN 200 mm zu verlegen.

7.4 Regenwasser

Das Regenwasser ist in den nahegelegenen, zu entschlämmenden auszubauenden Teich einzuleiten und für Feuerlöschzwecke zu nutzen. Da Versickerung und Verdunstung zu gering sind, ist eine Überlaufleitung zum nahegelegenen Bruch zu schaffen. Hierfür sind 300 m Betonrohr DN 300 zu verlegen.

7.5 Elektroversorgung

Das Gebäude des Limnologischen Institutes kann an die im Ort vorhandene Elektroversorgung angeschlossen werden. Es werden dabei ca. 300 m Kabelgraben und Kabel anfallen. Eine genaue Abstimmung hierzu kann erst nach Anmeldung des Bedarfs bei der EMO und zur Verfügungstellung der entsprechenden Werte gemacht werden.

7.6 Telekom

Der Anschluß an die Telekomversorgung des Ortes ist auch hier möglich. Die Leitungslängen werden sich etwa in dem Rahmen bewegen wie bei der Elektroversorgung. Es ist hierzu jedoch ebenfalls eine Anmeldung und danach eine genaue Abstimmung mit Telekom erforderlich.

8. Außenanlagen und Erdbau-/Geländeregulierung

Auf dem Grundstück werden alle Flächen, die nicht bebaut oder befestigt sind, begrünt, wie bereits in einem anderen Abschnitt beschrieben. Es sind dafür einheimische Gehölze zu verwenden. An Erdbau und Geländeregulierung ist nur geringer Bedarf, da das Gelände fast eben ist und nur eine auf dem Grundstück befindliche Vertiefung einzuebnen ist.

9. Kostenermittlung

Eine überschlägige Ermittlung ergibt folgende Erschließungskosten:

Dabei wurden die Verhältnisse wie sie vorher in dem Pkt. 7 beschrieben wurden, zugrunde gelegt.

- Straßen	1200 m ²	- 150.000 DM
- Schmutzentwässerung	60 m DN 150 Stzg. 10 m DN 200 Stzg. 175 m DN 100 PE-HD 1 St. Pumpwerk	
		95.000 DM
- Regenentwässerung	70 m DN 100 Stzg. 170 m DN 150 Stzg. 60 m DN 200 Stzg. 300 m DN 300 Beton 1 St. Teich ausbaggern Eindeichung an Gartenseite Einlaufbefestigung Überlauf-Mischbauwerk	
		180.300 DM
- Wasserversorgung	120 m 2" PE-HD 1 St. Wassermeßschacht	
		25.000 DM
- Außenanlagen rd.	5.580 m ²	- 40.000 DM
- Elektroversorgung	300 m	- 13.500 DM
- Telekomversorgung	300 m	- 13.500 DM
	Summe	<u>517.300 DM</u>

Dieser Betrag stellt eine überschlägliche Kostenschätzung dar und muß im Rahmen der weiteren Bearbeitung konkretisiert werden. Er kann dabei sowohl nach oben als auch nach unten abweichen.