



**Bebauungsplan Nr. 1**

# **MÖLLN – WEST**

**Krs. Altentreptow**

---

**Begründung**

---

# **B E G R Ü N D U N G**

**Bebauungsplan Nr. 1**

der Gemeinde Mölln,

Kreis Altentreptow

für das Baugebiet

**M Ö L L N - W E S T**

*erarbeitet durch:* Architektur- und Ingenieurbüro  
Agrar GmbH Neubrandenburg

*Verfasser:* Dipl.-Ing. G. Keil  
Hochschul-Ing. B. Krage  
(Dipl.-Ing. E. Schütze)  
(Dipl.-Ing. B. Wagner)

Neubrandenburg, 08.11.1993

Krügel  
1. Geschäftsführer

# 1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in westlicher Ortsrandlage des Gemeindehauptortes Mölln. Es wird durch die Dorfstraßenbebauung der westlichen Ortslage nach Osten, durch die Grundmauerreste eines ehemaligen Schafstalles nach Norden, durch einen Entwässerungsgraben mit Zuführung zum Möllner See und die Grundstücksgrenze der Bahntrasse Strecke (Lübeck) - Neubrandenburg - Grambow nach Westen sowie Ackerland auf dem Flurstück 70 nach Süden begrenzt.

1

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet  
 aus Flur 2 der Gemarkung Mölln      aus Flur 3 der Gemarkung Mölln  
 die Flurstücke 1                              die Flurstücke 1 - teilweise

2 - teilweise	<u>2</u>
3 - teilweise	3
<u>4</u>	<u>3</u>
10	3
<u>4</u>	<u>4</u>
11	3
<u>4</u>	<u>5</u>
12	7
<u>4</u>	<u>5</u>
13	9
<u>17</u> - teilweise	<u>5</u>
1	10
<u>6</u> - teilweise	<u>6</u>
3	7
<u>6</u> - teilweise	<u>6</u>
6	9
<u>17</u> - teilweise	<u>6</u>
5	10
<u>5</u>	<u>6</u>
8	11
	<u>8</u>
sowie das Brückenflurstück	6
der Kreisstraße AL 7	<u>8</u>
	7
	<u>9</u>
	2
	<u>10</u>
	2
	40 - teilweise
	41
	42 - teilweise
	43
	44
	45
	46

Aus dem Geltungsbereich ausgespart wurde eine Wohnhausreihe von 10 Einfamilienhäusern in nordwestlicher Ortsrandlage von Mölln. Das Plangebiet umfaßt insgesamt 8,2 ha.

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

Die Bebauungsplanung dient der Schaffung von Baurecht für ca. 3,3 ha Wohnbauland als extensive Entwicklung bzw. der Sicherung der städtebaulichen Ordnung bei der Bebauung von ca. 0,4 ha Wohnbauland im unbeplanten Innenbereich.

Das Bauland soll hauptsächlich zur Abdeckung dringenden Wohnbedarfs der Gemeindebevölkerung und ihren Angehörigen dienen. Da die Gemeinde die Entwicklung des Gemeindehauptortes Mölln auch aus infrastruktureller Sicht vorrangig bestimmt, sind in den anderen drei Gemeindeorten Klein Helle, Groß Helle und Wrodow für die nächsten 10 Jahre keine Flächenerweiterungen zu Wohnzwecken geplant.

Entsprechend der vorhandenen Nutzungsart der Ortslage Mölln mit überwiegend Wohncharakter wird das Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es soll sich harmonisch an die vorhandene Ortslage anfügen und eine strukturelle Abrundung herbeiführen. Die vorhandenen Strukturentwicklungsansätze (begonnene Eigenheimsiedlung nordwestlich der Ortslage) fördern diese Entwicklung und ermöglichen eine städtebauliche Ordnung.

Der angrenzenden Bebauung entsprechend soll durch städtebauliche Festsetzungen ein offener, überschaubarer Charakter erhalten bleiben. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu begrenzen. Die Erlebbarkeit der umgebenden Landschaft ist zu gewährleisten, Bezüge durch Begrünungsmaßnahmen sind herzustellen.

Um dem sich ständig verändernden örtlichen Bedarf an Wohnbauland gerecht zu werden, wird das geplante Wohnbauland in drei Abschnitten erschlossen. Die Ausweisung der Erschließungskosten erfolgt für die Erschließungsabschnitte I und II zusammen und für den Abschnitt III extra, bedingt durch funktionelle Zusammenhänge. Lediglich die Vorbereitung der Erschließung bzw. die notwendigen Grundstücksankäufe, Maßnahmen der Bodenordnung und Ausgleichsmaßnahmen werden anhand des Gesamtplanes koordiniert.

## **3. Rechtlinie Grundlagen, Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung**

Die Bebauungsplanung wird auf der Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 Mölln-West vom 10.10.1991 durchgeführt. Die Rechtsgrundlagen sind:

- § 2 Abs. 2 und § 21 Abs. 3 der Kommunalverfassung vom 17.05.1990 (GBI I, S. 225)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 i.V.m. Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. II, S. 885, 1122)
- Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, f.)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 2 des Einigungsvertrages (s. o. BGBl. 1990 II S. 885, 1124).

- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58). Die geplante Flächenentwicklung stimmt mit dem Vorentwurf zum Flächennutzungsplan von 6/1992 überein.

Mölln wird im Siedlungsnetz des Landes Mecklenburg/Vorpommern keine zentralörtliche Funktion einnehmen. Es hat demzufolge als Gemeindehauptort nur Bedeutung für den umliegenden ländlichen Bereich. Deshalb ist die Entwicklungsplanung auf den örtlichen Bedarf ausgerichtet. Die mit dem Bebauungsplan einhergehende intensivere Ausnutzung der geplanten Ortsentwässerungsinvestitionen entspricht diesem Anliegen. Die Bebauungsplanung stimmt mit dem Vorentwurf der Flächennutzungsplanung überein.

Der Bebauungsplan wurde auf den weiteren Grundlagen erarbeitet:

- Lage- und Höhenplan der LS Vermessungsservice GmbH Neubrandenburg vom 25.11.1992 Höhenbezug HN, M 1 : 500 (mit digitalisierten und eingepaßten Flurstücksgrenzen)
- Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange gemäß Übersicht (Anlage)
- Regionalplanerische Stellungnahme vom 06.08.1992
- Bauwerks-Entwurf "Neubau einer Brücke über die DR mit Straßenanschluß" Kreisstraße AL 7 in Mölln von 10/1991 der MIV GmbH Neustrelitz
- Stellungnahme zum F-Plan Mölln des Geologischen Landesamtes M/V Neubrandenburg vom 22.10.1991

#### **4. Naturräumliche Gegebenheiten, Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft, Immissionsschutz**

Der Raum Mölln liegt im Bereich der welligen Grundmoränenlandschaft des Pommerschen Stadiums der Weichsel-Kaltzeit. Der Geschiebemergel bildet das vorherrschende Sediment, welches neben Geschiebelehm einen grundsätzlich tragfähigen und geeigneten Baugrund darstellt.

Am Bebauungsstandort liegt nach der geologischen Übersicht aus der Zuarbeit des geologischen Landesamtes zum F-Plan der o. g. bindige Sedimentkomplex vorrangig an. Saisonbedingt und niederschlagsabhängig kann in den bindigen Sedimenten Grundwasser (Sicker-, Stau- und Schichtwasser) auch in < 2 m Tiefe auftreten. Aus dieser Zuarbeit geht hervor, daß sich die Ortslage Mölln auf dieser bindigen Grundmoräne am Rande der östlich pleistozän entstandenen morphologischen Hohlform (Wiesenniederung mit Möllner See und Abflußrinnen Lühmbach und Aalbach) entwickelt hat. Diese Niederungsgebiete, in denen Abschlamm-massen und organogene Bildungen (Torf, Mudde, Wiesen-kalk u. ä.) anstehen, sollten nicht bebaut werden. Auch aus naturräumlicher Sicht stellen sie schützenswerte Räume für Tier- und Pflanzenwelt dar. Vor allem der Möllner See als Verlandungsgebiet mit einem Zuflußgraben und Bruch in nördlicher Randlage des B-Plan-gebietes stellt eine naturräumliche Nutzungsbeschränkung für die Ortsentwicklung dar, die auch über den geplanten Entwicklungsbereich nach Norden nicht hinausgehen wird. Das genannte Niederungsgebiet befindet sich im westlichen Bereich bis ca. 30 m und im nördlichen Bereich bis ca. 80 - 100 m von den geplanten Grundstücksflächen entfernt. Ein Eingriff in diesen Naturraum wird nicht vorgenommen. Der vorhandene unbefestigte Landweg Richtung Kleeth wird als solcher beibehalten. Durch die

geplante Bebauung wird vorrangig ein Eingriff in die vorhandene westliche Ortsrandzone von Mölln vorgenommen. Sie ist derzeit hauptsächlich durch Hausgärten gekennzeichnet. Diese Flächen werden als Bereich mit geringer biotopbildender Bedeutung bewertet. Es werden auch ca. 3 ha Ackerland in Bauland oder Wiesenbrache und Gartenland umgewandelt. Bedenken von den zuständigen Trägern wurden dazu nicht geäußert. In unmittelbarer Nachbarschaft zur vorhandenen Wohnbebauung prägt ein breiter Ackerrain den Landschaftsraum, der keinen Gehölzbestand aufweist. Der nordöstlich überplante ehemalige Schulgarten enthält ca. 30 Obstbäume unterschiedlichen Alters, die möglichst erhalten werden sollten. Drei nicht eingemessene Großbäume (*Populus alba* - gem. Pappel) in diesem Areal werden zur dauerhaften Erhaltung bestimmt. Die überplanten Flächen nördlich der Ortsdurchfahrt sind sämtlichst als Kulturflächen unterschiedlicher Nutzungsintensität einzustufen.

Südlich der Ortsdurchfahrt befinden sich ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Nebengelaß und Kleingärten im Planbereich, in dessen Umfeld durch die Planungsmaßnahme eingegriffen wird. Einige auffällige Schuppen müssen abgebrochen und ca. 5 000 m<sup>2</sup> Gartenland aufgegeben werden. Eine Ersatzfläche für die private gärtnerische Nutzung wird im B-Plan angeboten.

Im östlichen Geltungsbereich des B-Planes befindet sich der Feuerlöschteich des Ortes, der im I. Quartal 1993 durch die Gemeinde renaturiert wurde. Das südlich davon befindliche extensive Grünland (ca. 5 900 m<sup>2</sup>) soll als Kräuterriese erhalten bleiben. Eine freiwachsende Baumgruppe (*Salix spec.* - Weide) (siehe Planzeichnung) steht unter Bestandsschutz. Die nördlich des Teiches befindliche Feuerwehr wird von zwei Straßenbäumen (Stammumfang  $\geq$  30 cm) gesäumt, für die eine dauerhafte Erhaltung festgesetzt wird.

Südlich der Hausgärten befindet sich eine 1,6 ha große Ackerfläche, die durch das Baugebiet des 3. Erschließungsabschnittes beansprucht wird. Derzeit wird der Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Das westliche B-Plangebiet endet an der niveaufreien DR-Trassenüberführung der Kreisstraße AL 7. Die vorhandene Brücke ist ersatzbedürftig, so daß die Straßenbauverwaltung des Landes Mecklenburg/Vorpommern für 1993 den Neubau der Brücke plant. Dieses Bauvorhaben ist unabhängig vom B-Planverfahren Mölln-West durchzuführen und wird nachrichtlich darin übernommen. Dasselbe trifft für die Ausgleichsmaßnahmen des mit dem Brückenbau verbundenen Eingriffs in Natur und Umwelt zu. Vor allem die Erhaltung der Straßenbaumallee wird als Festsetzung übernommen. Eine Ergänzung sollte artengleich (*Tilia cordata* - Winterlinde) erfolgen. Die drei zum Brückenbau erforderlichen Baumrodungen sollen damit ausgeglichen werden. Die alte Brücke mit abgehangtem Straßenabschnitt wird gemäß gesondertem Projekt abgebrochen. Die im Planbereich daraus befindlichen Flächen werden entsiegelt und mit Strauchpflanzungen bodendeckend begrünt.

In westlicher Angrenzung an das Plangebiet ist von der DR-Trasse aus mit Lärmimmission zu rechnen. Gemäß einer prognostizierten Durchfahrtfrequenz sollen sich innerhalb von 160 m bei ebener Lage zur Gleishöhe keine Wohngebäude befinden bzw. durch

geeignete bauliche Maßnahmen geschützt sein. Liegen die Wohngebäude ca.  $\geq 3$  m höher über Oberkante Gleiskörper, ist nicht mit unzulässiger Schallimmission zu rechnen.

Zur Gewährleistung eines begrenzten Eingriffs in Natur und Umwelt wurde eine offene Bauweise mit Festsetzungen zur Begrenzung der überbaubaren Flächen gewählt. Neben der Erhaltungsfestsetzung für Großgrün werden folgende Ausgleichs- und Erhaltungsmaßnahmen bestimmt, die im Grünordnungsplan näher beschrieben und dargestellt sind:

- Zentral im Planungsgebiet steht ein Feuchtbiotop nach § 25 c des BNatSchG unter Schutz.
- Im nördlichen Planbereich ist ein Betonfundament des ehemaligen Schafstalles (ca. 24 x 55 m) als Altlast vorhanden, das sich teilweise im Planungsgebiet befindet, bei Baubeginn abzurechen und auf einer Bauschuttkippe zu entsorgen ist.
- Der unbefestigte Weg im Nord-Westen des Planungsgebietes ist mit Kopfweiden zu bepflanzen.
- Als westliche Begrenzung ist eine 7 m breite Schutzpflanzung als Bienenweide bzw. Vorgelschutzgehölz herzustellen, im Bereich des Bahndammes als bepflanzter Lärmschutzwall.
- Die vorhandenen Ackerflächen sind unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes zu bewirtschaften. In diesem Bereich ist auch ein Kunsthorst für den Weißstorch zu errichten.
- Die vorhandenen und geplanten Straßen sind mit groß- bzw. kleinkronigen Bäumen sowie Sträuchern als Straßenbegleitgrün nach Grünordnungsplan zu bepflanzen und zu pflegen.
- Südlich ist die Ortslage im Bereich des Planungsgebietes mit einer Schutzpflanzung einzugrünen.
- Durch eine teilweise Bepflanzung der Uferzone des Feuerlöschteiches wird ein höherer Landschaftswert erreicht.

Weiterhin sind versiegelte Flächen im öffentlichen Raum auf ein Mindestmaß zu beschränken. Stellplätze und Auffahrten (außer im Gehwegbereich) sind mit Rasengittersteinen oder Öko-Pflaster zu befestigen.

Das geplante Fußwegenetz soll Bestandteil eines gesamtörtlichen Dorfrundganges werden. Die Befestigung ist in sandgeschlämmter Schotterdecke auszuführen. Ein gesamtörtlicher Erholungs- und Aufenthaltsbereich wird mit dem Spielplatz in der Nähe des Feuerlöschteiches geschaffen.

Für den in der Planzeichnung dargestellten Teil der Fläche 1 zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen wird festgesetzt, daß alle Schlafräume der dem Gleiskörper abgewandten Gebäudeseite zuzuordnen sind, da aus der Lärmprognose des Landeshygieneinstitutes hervorgeht, daß innerhalb einer Fläche von 150 m Abstand zur DR-Trasse der zulässige Lärmgrenzwert um 2 dB nur nachts überschritten wird.

## **5. Nutzungs- und Erschließungskonzept**

### **5.1 Strukturentwicklung**

Vermutlich als Gutsdorf in den letzten zwei Jahrhunderten einen Entwicklungsaufschwung erhalten, ist heute von der historischen Dorfstruktur nicht mehr viel vorhanden. Lediglich die alten Gutsarbeiterhäuser, die sich entlang der organisch geschwun-

nen Dorfstraße regelmäßig aufreihen, verschaffen einen Eindruck geordneter Straßenbebauung. Dieser soll an der Schnittstelle Dorfstraße/Bebauungsplangebiet in Anlehnung an die vorhandene Situation durch Festsetzung der Baulinie und der Bebauung als Doppelhaus erhalten werden. Für den nicht historischen Bestand an Bausubstanz von Mölln, der den größten Teil des Ortes ausmacht, sind dorfuntypische Strukturen zutreffend. Mit den Hauptverwaltungsstrukturen sowie Gemeindeeinrichtungen anderer sozialer Infrastrukturarten sowie mehreren mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern versehen, ist der dörfliche Charakter von Mölln verloren gegangen. Es sind keine Baustrukturen der erwerbsmäßigen landwirtschaftlichen Produktion vorhanden. Lediglich Kleinvieh wird auf den Wohngrundstücken gehalten; die Tendenz ist rückläufig. So soll durch die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen die Funktion von Mölln als Hauptwohnstandort mit gemeindebedeutender Durchmischung von sozialen Infrastrukturen gefestigt werden. Eine strukturelle Ortsabrundung des für Wohnen bestimmten Ortsteiles nach Westen wird dadurch erreicht. Eine Verbesserung der Ortseingangssituation aus Richtung Westen wird einhergehen. Die Erschließungstrassen werden durch die geordnete Bebauung mindestens einer Straßenseite und straßenbegleitendes Großgrün markiert. Kleine Raumaufweitungen sollen Monotonie vermeiden und zur Kommunikation zusammengehörender Bauabschnitte beitragen.

## **5.2 Allgemeines Wohngebiet**

Für alle zu erschließenden Bauflächen wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Es dient vorwiegend dem Wohnen. Alle unter § 4 Abs. 1 - 3 BauNVO aufgeführten Vorhaben sind zulässig. Eine bedarfsorientierte Grundausstattung mit anderen nicht störenden Funktionen soll damit möglich sein.

## **5.3 Bebauung**

Gemäß der strukturellen Festsetzung einer offenen Bebauung sind die vorgegebenen Teilflächen mit Anlagen entsprechend dem Allgemeinen Wohngebiet zu bebauen. Baulinien sind bindend für das Hauptfunktionsgebäude je Grundstück. Grundstücksgrenzen innerhalb der Teilflächen sind nicht bindend festgesetzt. Nebengebäude sind grundsätzlich zurückgesetzt gegenüber dem Hauptgebäude einzuordnen. Die Lage des Hauptgebäudes im Grundstück wird weiterhin durch die eventuell festgesetzte Firstrichtung bestimmt. Die höhenmäßige Einordnung von Gebäuden erfolgt nach der Höhe des zum Grundstück gehörenden Straßenabschnittes. Liegt das natürliche Gelände höher oder gleich hoch gegenüber dem Straßenabschnitt, wird eine Erdgeschoßfußbodenhöhe mit maximal 0,3 m über Oberkante Gelände zugelassen. Wenn der zum Grundstück gehörende Straßenabschnitt höher als das natürliche Gelände liegt, ist eine Erdgeschoßfußbodenhöhe von maximal 0,5 m über geplantem Gelände möglich, welches mit Erschließungsplanung festgesetzt wird.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 17 der BauNVO für allgemeine Wohngebiete durch Grundflächenzahl GRZ - 0,3 und Geschosflächenzahl GFZ - 0,8 als zulässige Höchstgrenze bestimmt.

Die Gestaltung der Gebäude soll weitgehendst gebietstypischen Charakter tragen. Obwohl das Dorfbild von Mölln durch verschiedene Baueinflüsse geprägt wurde, soll doch die ortstypische

kleinteilige Massivbauweise mit steilen ausbaufähigen Ziegeldächern dominieren (30 - 50 ° Dachneigung zulässig). Auch Nebengebäude sollen in der Dachform dem Hauptdach angeglichen sein. Nur Nebendächer zu 20 % der Grundfläche des Hauptgebäudes sind mit anderen Dachformen und -neigungen zulässig.

Neben nach außen massiv gestalteten Häusern sind in einem Teilbereich des Erschließungsabschnittes III (Teilflächen 22 - 24) Gebäude mit vollständiger Holzverkleidung zulässig, um dem örtlichen Baubedarf gerecht zu werden.

Die straßenseitige Einordnung der Gebäude ist nicht nur für die Raumbildung, sondern auch für die Raumgestaltung von Bedeutung. Dem sollen auch die Vorgärten bis zur Grundstücksgrenze entsprechen, die durch 1 m hohe Einfriedungen markiert werden können. Eine Überbauung mit jeglichen hochbaulichen Anlagen oder die Nutzung als Lagerfläche ist nicht zulässig.

#### **5.4 Erschließungskonzept**

Verkehrsmäßig werden die Baugebiete nördlich und südlich der Dorfstraße über einen Knotenpunkt am Fuße des neuen Brückenbauwerkes erschlossen. Der Knotenpunkt befindet sich innerhalb der angebauten Ortslage. Die Erschließungsabschnitte I - III werden zur Bebauung nacheinander und mit getrennten Kostenrechnungen (I und II zusammen, III extra) vorbereitet. Erschließungsabschnitt I bindet an die bereits vorhandene schmale Anliegerstraße an, die bis zum Erschließungsanfang I durch den Brückenbau rekonstruiert wird. Bis zum nördlichen Ausgang des Ortes wird über die geplante Erschließungsstraße der ländliche Verkehr zur Erreichung der nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen Richtung Kleeth aufgenommen. Der öffentliche Bauraum ist daher mindestens 9 m breit ausgewiesen. Mit einer geringfügigen Umverlegung des ländlichen Weges ist die Neuordnung des Wegeflurstückes bis zum Bebauungsplanende vorzunehmen. Der ländliche Weg im Bereich der Kopfweiden wird mit der Erschließung bis zur Anbindung an den vorhandenen Verlauf verdichtet und unbefestigt befahrbar ausgebildet. Die geplante Alleepflanzung sollte als landschaftsgliederndes Element auch außerhalb des B-Plangebietes fortgeführt werden.

Zur Erschließung der nordöstlichen Bauflächen im EA I wird eine verkehrliche Mischfläche von 4,5 m Breite ohne Zonierung der Fußverkehrsflächen geplant. Ziel ist die Verkehrsberuhigung und Minimierung der versiegelten Flächen, die kleinteilig ausgeführt werden sollen. Für Versorgungsfahrzeuge und Anlieger ist eine Ausfahrt von EA I zu EA II in einer Fahrtrichtung über den befahrbaren Gehweg zwischen Teilflächen 6 und 7 vorgesehen.

Eine Schutzpflanzung in nordwestlicher Baugebietslage und Straßenverkehrsgrünflächen tragen zur klimaökologischen Verbesserung bei. Für den ruhenden Verkehr werden im EA I 18 öffentliche Stellplätze in Freiaufstellung ausgewiesen. Mindestens ein weiterer PKW-Stellplatz ist je privates Grundstück nachzuweisen, was für alle Erschließungsabschnitte gleichermaßen gilt. Die im B-Plan nicht festgesetzten Grundstücksauffahrten sind durch den Anlieger frei zu wählen. Je Grundstück ist nur eine Zufahrt von maximal 4 m Breite zulässig.

Alle Leitungssysteme der öffentlichen und technischen Erschließung werden unterirdisch im öffentlichen Bauraum gem. DIN 1998 realisiert. Zur Schmutzentwässerung der EA I und EA II wird eine vorhandene Kläranlage erweitert und mit biologischer Klärstufe versehen. Die Fläche für diese Versorgungsanlage wird auf 180 m<sup>2</sup> festgesetzt, die derzeit als Ackerland genutzt wird.

Die öffentliche und technische Erschließung beinhalten den Straßenbau, die Schmutz- und Straßenentwässerung, Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Straßenbeleuchtung. Die Elektroversorgung wird mit der EMO AG und die postalische Versorgung mit der Deutschen Post, Telekom, bedarfsträgerweise vertraglich gesichert. Für den Erschließungsabschnitt II (Teilflächen 11 - 17) ist die Erschließung der technischen Versorgung gewährleistet. Es ist an vorhandene Leitungssysteme anzuschließen. Lediglich die Erweiterung der Kläranlage ist durch die Gemeinde vorzuhalten und auf die Bauträger zu gleichen Anteilen wie für EA I umzuschlagen.

Die im B-Plan festgesetzte Verkehrslösung für EA II stellt den Zustand nach Rekonstruktion der vorhandenen Spurplattenstraße dar. Im öffentlichen Raum des EA II werden 18 Parkstellflächen in Freiaufstellung ausgewiesen. Aufgrund des beengten Erschließungsraumes im EA II ist die Erneuerung und standortmäßige Einordnung der Straßenbeleuchtung in der Projektphase festzulegen.

Die Teilflächen 9, 10, 18 und 19 gelten als erschlossen. Der Erschließungsabschnitt III umfaßt die Teilflächen 20 - 26. Über eine schmale Anliegerstraße als Stich ausgebildet, wird das Bauland erschlossen. Eine Wendemöglichkeit für dreiaxlige Versorgungsfahrzeuge wird vorgesehen. Da die städtebauliche Grundidee die Ausbildung eines grünen Angers mit lockerer Randbebauung ist, wird ein vom Fahrverkehr getrenntes Fußwegenetz aufgebaut. Dieses führt ebenso in Richtung öffentlich gestalteter Teichrandzone mit Spielplatz wie nach Westen zum mit Schutzpflanzung versehenen Bahndamm. Von hier aus ist der die Bahnbrücke begleitende Gehweg zu erreichen. Die anderen technischen Versorgungsanlagen binden an die vorhandenen Systeme an. Die Schmutzentwässerung erfolgt mit Anschluß an eine neue zentrale Ortsentwässerung.

Die Löschwasserversorgung für alle geplanten Bauflächen wird durch die Gemeinde aus dem im Plangebiet vorhandenen Teich gewährleistet.

## **6. Nutzungsverträglichkeiten, Flächenbilanz**

Die im Bebauungsplan vorgesehene Ortsabrundung berücksichtigt eine umweltverträgliche und für die vorhandenen Strukturen störungsarme Flächenentwicklung. Die Baulanderweiterung wird aufgrund der Art der Bodennutzung als allgemeines Wohngebiet dem ausgeprägten Wohncharakter von Mölln gerecht und bietet gleichzeitig die Möglichkeit, die infrastrukturelle Grundausstattung mit gemeindlicher Bedeutung zu fördern. Die geplante Nutzungsart wird nicht zu erhöhten Immissionen auf die vorhandene Bebauung führen. Im zweiten Erschließungsabschnitt wird mit der Ergänzungsbebauung eine höhere Frequentierung der Verkehrsflächen erwartet. Der Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen wird dementsprechend vorgesehen. Der Austausch von Gartenflächen im 3. Erschließungsabschnitt ist so vorgesehen, daß räumliche Be-

ziehungen zu den vorhandenen Wohnhäusern möglich sind. Die gestaltete öffentliche Freifläche südlich des Feuerlöschteiches ist allseitig an das Fußwegenetz des Ortes angebunden und stellt somit auch Anlaufpunkt und Kommunikationsbereich für alle Dorfbewohner dar. Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 9, Abs. 12 - Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler der Finder sowie der Leiter der Arbeiten. Die gesamte Flächenbilanz ist aus nachfolgender Tabelle ersichtlich:

Art der Bodennutzung/Flächenbilanz

	Bestand (m <sup>2</sup> )	ca. in %	Planung (m <sup>2</sup> )	ca. in %
-----				
Gesamter Geltungsbereich				
-----				
. Wohnbauflächen	5 414	7	42 335	52
. Straßenverkehrsflächen (einschl. Verkehrsgrünflächen, Wege)	5 949	8	12 650 (dav. 4 150 Brückenbauwerk mit Anschlüssen an vorh. Verkehrswege)	15
. Flächen für Versorgungsanlagen			180	belanglos
. Öffentliche Grünflächen	1 006	1	7 797	10
. Gartenland	11 780	15	1 658	2
. Wasserflächen	913	1	913	1
. Flächen für die Landwirtschaft	42 568	52	-	20
. Brachland	12 700 (1 600)	16	16 397 -	7
-----				
	81 930	100	81 930	100
=====				

Es ist augenscheinlich, daß für die bauliche Entwicklung der Ortslage auf ca. 3,7 ha Erweiterungsfläche eine notwendige Verkehrsfläche und eine optimale öffentliche Grünfläche mitausgewiesen werden. Die zur extensiven landwirtschaftlichen Nutzung festgeschriebenen 1,36 ha nördlich der Brücke sollen nicht bebaut werden, um aufwendige Lärmimmissionsschutzmaßnahmen an der Bahntrasse zu umgehen. Aus struktureller Sicht ist trotzdem eine Ortsabrundung erreicht. Die drei als "im Bau" gekennzeichneten Wohnhäuser sind in die Flächenbilanz des Bestandes aufgenommen, da sie bereits bewohnt sind.

Die Reduzierung der gärtnerisch genutzten Flächen um ca. 9 000 m<sup>2</sup> resultiert aus der Umwandlung relativ gering genutzter Gärten nördlich der Dorfstraße (einschließlich des ehemaligen Schulgartens) in Bauland. Für die private Selbstversorger- und Erholungsfunktion wird unter dem Gesichtspunkt intensiverer Nutzung ausreichend Gartenland am Standort zur Verfügung gestellt.

Die zur Aufschüttung bestimmten 1 500 m<sup>2</sup> derzeit Ackerfläche in Angrenzung an die Bahntrasse sollen dicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Diese Maßnahme dient dem Lärmimmissionsschutz und durch die Begrünung der klimaökologischen Verbesserung.

## **7. Maßnahmen der Bodenordnung, Baulasten**

Für die Erschließungsabschnitte I und III sind alle Flächen, die als geplante Teilflächen und öffentliche Straßenverkehrsflächen oder Grünflächen ausgewiesen sind, in Gemeindeeigentum zu überführen. Über die Art der Veräußerung der Bauflächen befindet die Gemeinde. Die geplanten Gartenflächen werden für die südlich der Dorfstraße vorhandenen Wohnhäuser als Ersatzgärten ausgewiesen und bedarfsgerecht parzelliert.

Im Erschließungsabschnitt II halten sich die geplanten Teilflächen an die vorhandenen Flurstücksgrenzen. Lediglich die nördliche Flurstücksgrenze zum öffentlichen Straßenraum muß neu abgesteckt und aus dem gesamten Flurstück abgeteilt werden. Im II. Erschließungsabschnitt wird das Bauland flurstücksweise durch den Bauinteressenten vom Eigentümer erworben, ohne Bodenordnungsmaßnahmen der Gemeinde vorzunehmen. Alle im II. EA noch im öffentlichen Straßenraum befindlichen Privat- und Treuhandflächen werden durch die Gemeinde erworben. Alle baulichen Lasten sind aus dem Bebauungsplan zu ersehen. Sie betreffen die als Abbruch oder Rückbau gekennzeichneten Gebäude, Zäune, Wege, Fundamente, Klärgruben, Leitungen oder Bäume.

Im EA III sind vor allem einige auffällige Nebengebäude sowie Gartenzäune, eine Klärgrube, ein Abwasserschacht und einige unbekannte Entwässerungsleitungen (vor Baubeginn im öffentlichen Straßenraum neu verlegen) abzurechen. Eine Niederspannungsfreileitung ist im öffentlichen Raum zu verkabeln. Drei Straßenbäume werden durch den Brückenbau gerodet. Die innerhalb des B-Plangebietes zu entsiegelnde alte Straße über die Brücke ist im Pflasterbereich aufzunehmen, zu bergen und anderenorts wieder einzubauen. Diese Maßnahme geht zu Lasten des Investvorhabens Brückenbau. Im Erschließungsabschnitt I sind durch die Baumaßnahmen einige ehemalige Grundstücksgrenzen (Zäune) ersatzlos abzurechen. Dasselbe trifft für einen ungenutzten auffälligen Schuppen am ehemaligen Schulgarten und für einige Obstbäume dort zu, welche sich im geplanten öffentlichen Straßenraum befinden. Alle genannten Baulasten befinden sich auf dem Treuhandgrundstück 6, welches durch die Gemeinde erworben

3

wird. Lediglich in einen Teil des Flurstückes 6 der Flur 2 muß

6

durch die geplante Bebauung so eingegriffen werden, daß es flächenmäßig umverlagert wird, die Nutzbarkeit als Hoffläche für den Eigentümer aber gewährleistet bleibt. Die damit verbundene Zaunumverlegung geht zu Lasten der geplanten Bauflächen.

An der nördlichen Flurstücksgrenze der Teilfläche 18 befindet sich der öffentliche Gehweg der Dorfstraße über 1 m Breite in der Grundstücksfläche. Diese Fläche ist durch die Gemeinde zu erwerben. Im Flurstück 1 der Flur 2 (Eigentümer Deutsche Reichsbahn) wird für eine geplante Wasserleitung der Neubrandenburg Wasser AG Leitungsrecht festgesetzt.

**Vorhaben: Erschließung Mölln - West  
Kostenschätzung**

Erschließungsabschnitt EA I - II	Variante 1	Variante 2 mit Fördermittel der Ausgleichs- maßnahme
	DM	DM
-----	-----	-----
Straßenbau	416 627,06	416 627,06
Entwässerung	485 078,50	485 078,50
Beleuchtung	42 000,00	42 000,00
Ausgleichsmaßnahme	68 128,67	46 163,50
-----	-----	-----
	1 011 834,23	989 869,06
Baunebenkosten 10 %	101 183,42	98 986,91
-----	-----	-----
Nettobaukosten	1 113 017,65	1 088 856,97
zzgl. 15 % MwSt.	166 952,64	163 328,40
-----	-----	-----
Bruttobaukosten	1 279 970,29	1 252 185,37
=====	=====	=====
EA II		
Straßenbau	331 621,12	331 621,12
Entwässerung	297 327,90	297 327,90
Beleuchtung	16 000,00	16 000,00
Ausgleichsmaßnahme	58 155,55	41 840,55
-----	-----	-----
	703 109,57	686 789,57
Baunebenkosten 10 %	70 310,46	68 678,96
-----	-----	-----
Nettobaukosten	773 415,03	755 468,53
zzgl. 15 % MwSt.	116 012,25	113 320,28
-----	-----	-----
Bruttobaukosten	889 427,28	868 788,81
=====	=====	=====