

# **Begründung zur Satzung**

## **der Gemeinde Möllenhagen**

### **über den Bebauungsplan 1/92**

#### **für das Gewerbegebiet**

---

#### **1. Grundlage des Bebauungsplanes**

Die Gemeindevertretung hat am 11.03.1992 die Aufstellung eines B-Planes für das Gewerbegebiet beschlossen.

Der Flächennutzungsplan vom Oktober 1991 des Gemeindeverbandes Möllenhagen sieht dieses Gebiet als zukünftigen Standort für Gewerbetreibende vor.

Als Kartengrundlage dient die Vermessungsunterlage des amtlichen Vermessungsbüros Geo Tec Vermessungsgesellschaft mbH, Ahornweg 3 17291 Prenzlau vom Januar 1991 sowie der Auszug aus der Flurkarte, Flur 3 der Gemarkung Möllenhagen vom 27.03.1991.

Als Rechtsgrundlage für die Satzung gelten:

- a. Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch den Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i. V. mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990.
- b. Gesetz über die Bauordnung - BauO - vom 20.07.1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929)
- c. Baunutzungsverordnung - BauNVO - von 1990, geändert durch den Einigungsvertrag vom 31. August 1990, BGBl. II S. 889, 1122
- d. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - Plan VO 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3))

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

Aus der Entwicklung des Gemeindeverbandes Möllenhagen in den zurückliegenden Jahren und aus den veränderten gegenwärtigen Bedingungen ergeben sich planerische Konsequenzen für die weitere wirtschaftliche Entwicklung für den Ausbau und Stärkung des Gewerbes, des Handwerks, der Dienstleistung und der Versorgung.

Durch die Einstufung als ländlicher Zentralort, durch die gute verkehrliche Anbindung, den Anschluß an die Erdgasleitung sowie den Bestand an Gewerbebetrieben von überörtlicher Bedeutung, ist eine positive Entwicklung des Standortes zu erwarten.

Durch das Ansiedeln weiterer Gewerbetreibender wird also die Infrastruktur der Gemeinde Möllenhagen zusätzlich an Bedeutung gewinnen.

Da in der Gemeinde ein hoher Bedarf an Arbeitsplätzen vorhanden ist, können diese Einrichtungen erheblich dazu beitragen, diesen Bedarf abzudecken.

Es ist deshalb anzustreben, daß nicht nur lagerndes und verteilendes Gewerbe, sondern auch produzierende Einrichtungen dort ihren Standort finden.

Für eine geordnete Entwicklung des Gewerbegebietes werden folgende Prämissen gesetzt:

- baulich maßvolle Einordnung der Gebäude in offener Bauweise
- Festlegungen zur Gestaltung
- verkehrsmäßige Erschließung unter Berücksichtigung der B 192
- Bildung von Grünzonen und entsprechende Einbindung in die Landschaft
- Ver- und Entsorgung des Gewerbegebietes
- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

### 3. Bestandssituation

Das Gewerbegebiet befindet sich in der Gemarkung Möllenhagen, Flur 3 (siehe auch Anlage 1 - Übersichtskarte).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 9,52 ha.

Das Gebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Bundesstraße B 192 und die vorhandene Bebauung nördlich der Bundesstraße.
- im Osten durch die angrenzenden Oxidationsteiche und die vorhandene Kleingartenanlage (Flurstücke 20, 21 und 24)
- im Süden durch die Flurstücke 17 und 25
- im Westen durch die vorhandene Zufahrtsstraße zum Betonwerk Rethwisch, die Gleisanlage und durch die Flurstücke 18 und 19

Die gesamte beanspruchte Fläche ist Eigentum der Gemeinde, ausgenommen das an der B 192 gelegene Privatgehöft (Flurstück 19/5).

Der südliche Teil ist Brachland, der nördliche Teil wird z. Zt. noch durch drei vorhandene Wohnblöcke und einen Garagenkomplex beansprucht, deren Flächen, wie es der Flächennutzungsplan vorsieht, ebenfalls gewerblich genutzt werden sollen.

Für den bestehenden Garagenkomplex erfolgte durch die Gemeinde im vorab bereits eine Ablösung und im gegenseitigen Einvernehmen der Nutzer die Zuweisung eines neuen Standortes.

Die Wohnbebauung war ursprünglich dem Ziegeleiwerk zugeordnet und wurde vorwiegend durch Produktionsarbeiter genutzt.

Die Gebäude befinden sich in einem sehr schlechten Bauzustand. Die Wohnqualität ist als vollkommen unzureichend zu bewerten.

Durch die B 192 werden diese Wohngebäude vom eigentlichen Dorfkern abgeschnitten und unterliegen einer erheblichen Belastung durch Schallimmission der Bundesstraße.

Als Folgeerscheinung dieser Situationen sind einige Wohnungen schon leer gezogen.

Durch die Stilllegung der Ziegelei und somit fehlende Arbeitsmöglichkeiten sind weitere Wohnungen freigezogen, so daß von den insgesamt 12 WE zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur noch 4 Wohnungen z. T. durch ältere Leute belegt sind.

Mit der Übernahme der Immobilie durch die Gemeinde erfolgte der Beschluß entsprechend dem Flächennutzungsplan, diese 3 Wohnblöcke zu entfernen und die entstehenden freien Flächen dem Gewerbegebiet zuzuordnen.

Damit steht die Gemeinde in der Pflicht, im Bedarfsfall Ersatzwohnraum für die noch belegten Wohnungen zu schaffen. Mit den verbleibenden Mietern erfolgten diesbezüglich Gespräche und es besteht die Bereitschaft, die Wohnungen schrittweise freizuziehen.

#### 4. Immission

##### **Geruch**

Da die Oxydationsteichanlage östlich des Gewerbegebietes und somit außerhalb der Hauptwindrichtung liegt, ist nur mit einer zeitweisen Geruchsauswirkung zu rechnen. Eine baldige Abhilfe schafft eine bereits geplante zentrale Kläranlage außerhalb der Gemeinde (Richtung Wendorf).

Die Fertigstellung ist 1993/94 vorgesehen, so daß bei der Feinplanung schon von einer Schmutzwassereinleitung in die neue Kläranlage ausgegangen werden kann.

Die Oxydationsteichanlage wird dann als Feuerlöschteich und Feuchtbiotop genutzt.

##### **Lärm**

Eine Lärmbelästigung durch das Gewerbegebiet ist nicht zu erwarten.

Die vom Amt für Umwelt und Natur Neubrandenburg geforderten Immissionsgrenzwerte für Lärm von tags 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) dürfen also auch nicht von sich dort ansiedelnden Gewerbebetrieben überschritten werden. Entsprechende Schallschutzmaßnahmen sind vom Verursacher selbst zu realisieren.

Für das angrenzende Privatgehöft entsteht also keine Beeinträchtigung. Zusätzlich wurde die Freifläche an der Stichstraße als Grünfläche festgesetzt, und die Erschließung des Grundstückes unmittelbar von der B 192 über die Stichstraße zum Gewerbegebiet umverlegt.

Damit wird gleichzeitig der Forderung des Straßenbauamtes Rechnung getragen, die Erschließungsstraße an den ersten 50 m knoten- und anbindefrei zu gestalten.

Ebenso kann davon ausgegangen werden, daß für die östlich gelegene Gartenanlage keine Beeinträchtigung hinsichtlich Lärm durch das Gewerbegebiet entsteht.

Die Gartenanlage grenzt nur geringfügig an einen Gewerbebestandort.

Durch die Festlegung der Baugrenzen besteht hier ein Abstand von ca. 30 m zur Gartenanlage, wobei an der Grenze des Geltungsbereiches ein 10 m breiter Grünstreifen vorzusehen ist, der mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden muß.

Zwischen den anderen Gärten und dem Gewerbegebiet befindet sich die Oxydationsteichanlage, die später als Feuerlöschteich und Feuchtbiotop umfunktioniert wird und somit insgesamt zur Aufwertung dieser angrenzenden Flächen beiträgt.

Die umlaufende Bepflanzung des Gewerbegebietes sowie weitere festgesetzte Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern auf den einzelnen Gewerbegrundstücken hat durch die zukünftigen Gewerbetreibenden selbst zu erfolgen.

Die sich aus den vorgenannten Punkten ergebenden Auflagen sind im Bauantragsverfahren zu kontrollieren.

Für den bereits vorhandenen Verkehrslärm an der B 192 ist nicht das Entstehen des Gewerbegebietes als Kausalursache zu werten. Verkehrstechnische Maßnahmen für die Erschließung des Plangebietes sind in Punkt 6 dieser Begründung dargelegt.

### **Umweltverträglichkeit**

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung entfällt, da durch das Gewerbegebiet keine nachteilige Beeinträchtigung der vorhandenen Verhältnisse entsteht und somit keine Abwägung erforderlich wird.

Mit der Zielstellung der Einordnung in die Landschaft ergibt sich die Zweckmäßigkeit der Planung eines Windschutzstreifens, der gleichzeitig zur Verbesserung der mikroklimatischen Bedingungen beiträgt.

Dieser Grünstreifen ist den jeweiligen Gewerbegrundstücken zugeordnet.

Eine Anpflanzung mit ortstypischen Bäumen und Sträuchern, wie Ahorn, Eiche, Sanddorn u. ä. ist entsprechend den Hinweisen des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur festgesetzt.

Unmittelbar im Gewerbegebiet befindet sich ein Heckenrundell, im Volksmund "Karauschteich" genannt. Dieser Karuschenteich ist als kleines Biotop zu erhalten.

## **5. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur 5 Gewerbebetriebe namentlich feststehen, erfolgte die Aufteilung der Gewerbebezirke verbal und unverbindlich.

Die genaue Festlegung hinsichtlich Lage und Größe der einzelnen Gewerbeflächen sollte erst erfolgen, wenn weitere Anträge auf Gewerbeflächen vorliegen.

Zur Zeit stehen folgende Gewerbebetriebe fest:

- Bodenausstattung  
Viehbahn GmbH  
Bahnhofstraße  
17219 Möllenhagen
  
- Luscher und Küster  
Alarmanlagen - Systemelektronik  
Dorfstraße 8 c  
17219 Möllenhagen
  
- Elektroland Günther  
Chaussee 4  
17219 Möllenhagen

- Nordtrans  
Schumacher  
Neustrelitzer Str. 36  
17033 Neubrandenburg
  
- Möllenhagener Hausstechnik  
Schwenn  
Chaussee 4  
17219 Möllenhagen

Das Maß der baulichen Nutzung, Grundfläche und Zahl der Vollgeschosse wird im Plangebiet so festgesetzt, daß unter Wahrung der städtebaulichen Situation eine maßstabgerechte Bebauung erreicht wird.

Städtebauliche Raumbildungen werden durch Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen mit z. T. differenzierter Formgebung, Baugrenzen erreicht und durch Einbeziehen von Bäumen und Anpflanzungen sowie die Unterbringung des ruhenden Verkehrs unterstrichen.

Festsetzungen bezüglich der Gestaltung baulicher Anlagen werden zur Erzielung eines ausgewogenen Gesamteindruckes der unterschiedlichen Baukörper und deren Einfügung in das Ortsbild vorgenommen. Zu diesem Zweck werden unter Berücksichtigung vertretbarer Toleranzen nur Bindungen über Höhenentwicklung von Gebäuden und Werbeanlagen getroffen.

Die getroffenen Mindestfestsetzungen sind erforderlich, um ein harmonisches Erscheinungsbild zu erreichen und zu sichern; gleichzeitig wird einer erwünschten Lebendigkeit im Rahmen des gestalterischen Konzeptes und den individuellen Wünschen der Bewohner und Nutzer in vertretbarem Maße Rechnung getragen.

Die im Teil B "Text" festgesetzten nicht zulässigen Einrichtungen wie:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe, sofern nicht ein unmittelbarer Zusammenhang mit dem Gewerbe besteht, befinden sich im Einklang mit dem bestätigten Flächennutzungsplan und der Konzeption zur Dorfgestaltung.

In der Dorfgemeinde selbst hat sich ein Ortskern herausgebildet, der durch weitere geplante Einrichtungen dazu beitragen soll, das Leben der Menschen in den Dorfgemeinden attraktiver zu gestalten.

## 6. Verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes

Das Gewerbegebiet wird für den Fahrzeugverkehr nur über die Bundesstraße B 192 verkehrstechnisch erschlossen.

Die Zufahrt erfolgt in der Flucht der Achse "Neue Straße".

Dieser neue Kreuzungsbereich soll auf Wunsch der Gemeinde als Knotenpunkt mit einer Ampelanlage versehen werden.

Auf der B 192 sind zur Gewährleistung des Durchgangsverkehrs Abbiegespuren erforderlich, die zu einer Verbreiterung der Bundesstraße führen. Für den Fußgänger und Radfahrer sind zusätzlich Wege und Übergänge zu schaffen.

Entsprechend der Forderung des Straßenbauamtes Neustrelitz ist parallel zur Fernverkehrsstraße vom Bahnübergang bis zum Knotenpunkt ein Bereich von 20 m, gemessen von der vorhandenen Straße, von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Ebenfalls entsprechend der Forderung des Straßenbauamtes Neustrelitz ist in diesem Zusammenhang die zur Zeit bestehende Zufahrt zum Betonwerk Retwisch zu schließen, um so den Staubereich am Bahnübergang abzubauen. Das bedeutet, daß der Fahrzeugverkehr nach Rethwisch zukünftig auch über das Gewerbegebiet erfolgt.

Die Ausbidung der Straßen im Gewerbegebiet erfolgt entsprechend der verkehrstechnischen Belastung.

Der untere Teil der Zufahrtsstraße zum Betonwerk wird in den Gesamttring mit einbezogen.

Geplant sind Asphaltstraßen mit teilweise einseitigen Parkstreifen und kombinierten Geh- und Radwegen. Siehe hierzu auch Prinzipskizze "Straßenquerschnitte".

Hinsichtlich Ausführung sind unbedingt die Baugrundverhältnisse zu überprüfen, da stark bindiger Boden ansteht.

Beim Straßenaufbau ist weiterhin zu beachten, daß der gesamte Fahrverkehr zum Betonwerk Rethwisch über dieses Gebiet erfolgt und hier mit einer hohen Belastung zu rechnen ist.

Wenn sämtliche Anlieger feststehen, sind die Zufahrten zu den Grundstücken zu präzisieren und Parknischen festzulegen.

Weiterhin haben alle Gewerbetreibenden für eigene Stellplätze auf ihren Gewerbeflächen zu sorgen. Die Abstellung von gewerblich genutzten Großfahrzeugen der im Gewerbegebiet ansässigen Firmen darf nur dort erfolgen.

Weiterhin ist die noch bestehende Zufahrt an der B 192 zu dem Privatgrundstück in das Gewerbegebiet hinein zu verlegen. Diese Lösung findet auch die Zustimmung des Grundstückseigentümers.

## 7. Ver- und Entsorgung

### - Elektroenergie

Für die Versorgung mit Elektroenergie wird vorgeschlagen, eine neue Trafostation zu errichten.

### - Wasserversorgung

Für die Versorgung des geplanten Gewerbegebietes sind umfangreiche wasserwirtschaftliche Maßnahmen durchzuführen.

Die in den Kennwerten angenommene Menge von  $24 \text{ m}^3/\text{d}$  kann durch das vorhandene Leitungssystem an der Straße abgesichert werden.

Es wird davon ausgegangen, daß ab Kreuzungsbereich eine neue Trasse verlegt wird und die alte Leitung südlich der Ziegeleiblöcke nicht mehr genutzt wird.

Aus diesem Grunde ist auch eine Freihaltung von jeglicher Bebauung im Leitungsbereich nicht mehr gefordert.

Gleiches trifft für die Schmutzwasserleitung zu.

### - Regen- und Schmutzwasser

Die sich am Rande des Gewerbegebietes befindliche Oxydationsteichanlage wird durch die neue Kläranlage Richtung Wendorf abgelöst. Damit entspannt sich die gesamte Schmutzwasserentsorgung für den Einzugsbereich der Gemeinde Möllenhagen.

Die alte Oxydationsteichanlage mit Anschluß an die Vorflut in Richtung Rumpshagen wird dann als Feuerlöschteich und Feuchtbiotop genutzt.

Hier ist auch das Oberflächenwasser aus dem Gewerbegebiet einzuleiten.

Eine Versickerung ist auf Grund anstehender bindiger Böden nicht möglich.

Zum Schutz von Grundwasser müssen fetthaltige Regen- und Abwässer entsprechend den geltenden Vorschriften behandelt werden.

Die Auflagen der zuständigen Behörden sind zwingend einzuhalten.

### - Gasversorgung

Im Zuge der Verlegung der Ferngastrasse wird davon ausgegangen, daß auch das zukünftige Gewerbegebiet mit versorgt wird.

### - Ver- und Entsorgungswerte

Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt konkrete Abnehmer für die einzelnen Gewerbe-parzellen nicht festliegen, kann bei der Bedarfsermittlung nur von Durchschnittswerten ausgegangen werden, die in jedem Fall präzisiert werden müssen:

Elektro	=	PA	600	kW
	=	Pmax	400	kW
Wasser	=	24 m <sup>3</sup> /d	i. M.	
Regenwasseranfall	=	100 m <sup>3</sup> /d		
Gas	=	1500 kW		
		225 000 m <sup>3</sup> /Jahr		
		150 m <sup>3</sup> /h		

## 8. Städtebauliche Übersichtsdaten

- Fläche des räumlichen Geltungsbereiches = 9,52 ha
- Gesamtfläche des geplanten Gewerbegebietes = 8,43 ha
- absolute Gewerbeflächen insgesamt = 6,97 ha
- Verkehrsflächen = 1,46 ha

## 9. Kostenschätzung

Folgende Kosten werden für die Erschließung des Gewerbegebietes eingeschätzt:

	netto TDM	brutto TDM
- Straßenbau/Gehwege/Radwege/Parkstreifen einschließlich Verbreiterung der B 192, Kreuzungsbereich und Ampelanlage	1.500,00	1.980,00
- Schmutzwasserableitung	135,00	178,00
- Regenwasserableitung	125,00	165,00
- Wasserversorgung	150,00	198,00
- Gasversorgung	200,00	264,00
- Elektroenergieverkabelung	250,00	330,00
- Straßenbeleuchtung	70,00	92,00
- Grünbereiche	<u>175,00</u>	<u>231,00</u>
Gesamtkosten (Netto) =	2.605,00	TDM =====

Gesamtkosten  
(einschließlich Baunebenkosten und  
Mehrwertsteuer)

3.438,00 TDM  
=====

Die Kostenschätzung erfolgte überschläglich, da zum gegenwärtigen Zeitpunkt Anzahl, Umfang und Art der einzelnen Gewerbebetriebe noch nicht bekannt sind und somit nur von Durchschnittswerten ausgegangen werden kann.

Aufwendungen für den Grunderwerb sind nicht berücksichtigt.

Die Umlegung der Erschließungskosten erfolgt auf der Grundlage der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Möllenhagen.