

STADT LÜBTHEEN

LANDKREIS HAGENOW

BEBAUUNGSPLAN NR. 4

"AM WALDESRAND"

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

STADTEXEMPLAR

BEGRÜNDUNG



ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5000

PLANGRENZE

Stadt Lübtheen, Landkreis Hagenow

Bebauungsplan Nr. 4 "Am Waldesrand"

B e g r ü n d u n g

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsgrund
 2. Rahmenbedingungen
 - 2.1 Lage und Topographie des Plangebietes
 - 2.2 Derzeitige Flächennutzung im Plangebiet und in der unmittelbaren Nachbarschaft
 - 2.3 Natur und Landschaft
 - 2.4 Andere das Plangebiet betreffende Planungen
 3. Planungsziele
 4. Wesentlicher Planinhalt und zu erwartende Auswirkungen durch die Verwirklichung der Planung
 - 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 4.2 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung
 - 4.3 Verkehrliche Erschließung
 - 4.4 Oberflächenentwässerung
 - 4.5 Ver- und Entsorgung
 - 4.6 Natur und Landschaft
 - 4.7 Grünflächen
 - 4.8 Nutzungskonflikte mit der Nachbarschaft
 - 4.9 Städtebauliche Werte
 5. Realisierung des Bebauungsplanes
 - 5.1 Der Stadt entstehende Kosten
 - 5.2 Bodenordnungsmaßnahmen
-

1. Planungsgrund

Der Bauausschuß hat beschlossen, für ein ca. 6,7 ha großes Gebiet südwestlich des Zentrums der Stadt Lübtheen den Bebauungsplan Nr.4 "Am Waldesrand" aufzustellen.

Dieser Bebauungsplan wurde notwendig, um einerseits der großen Nachfrage nach Wohnbauflächen im Stadtgebiet Lübtheen nachzukommen und andererseits eine Neuordnung und dringend notwendige Begrünung der Freiflächen vor den Mehrfamilienhäusern am Grünen Weg zu erreichen.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Topographie des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt ca. 600 bis 1000 m südwestlich der Stadtmitte Lübtheens. Die in der Örtlichkeit vorhandenen Begrenzungen sind im Norden die Südgrenze des Festplatzes, im Osten der Jessenitzer Weg, im Süden der bestehende Wald und im Westen der Rand der Jungkiefern-anpflanzung. Des weiteren gehört das Gelände südlich des grünen Weges zwischen den Mehrfamilienhäusern und dem Wall zum Bebauungsplangebiet hinzu.

Das Gelände weist ca. 2 m Gefälle von West nach Ost auf, die jedoch innerhalb der Geländeausdehnung von ca. 200 m nicht wahrnehmbar sind.

2.2 Derzeitige Flächennutzung im Plangebiet und in der unmittelbaren Nachbarschaft

Ein Großteil der Fläche des Bebauungsplangebietes wird z.Zt. intensiv ackerbaulich genutzt.

Ein kleiner Randbereich des Gebietes erstreckt sich in den im Süden angrenzenden Kiefernforst.

Auch die Bebauung mit Einfamilienhäusern östlich des Jessenitzer Weges ist Bestandteil des Plangebietes.

Des weiteren gehören die Freiflächen vor den vorhandenen Mehrfamilienhäusern im Nordosten zum Plangebiet hinzu. Sie üben teilweise Erschließungsfunktion für die Mehrfamilienhäuser aus, stellen sich jedoch ungeordnet dar. In jüngster Zeit ist hier ein Kinderspielplatz ohne Bepflanzung entstanden.

Die Freifläche nördlich des Planungsgebietes wird zeitweilig als Festplatz genutzt, soll jedoch auf längere Sicht auch eine Wohnbaunutzung erfahren. Südlich des Grünen Weges ist eine Kleingartensiedlung vorhanden.

An der Straßenecke Grüner Weg/Jessenitzer Chaussee ist ein Ladenzentrum untergebracht, das vom Planungsgebiet aus fußläufig erreichbar ist und die Grundversorgung der Bewohner decken kann.

Die nordwestlich des Plangebietes durch die Agrarproduktion Lübtheen e.G. betriebenen Stallungen sind wegen der Reduzierung der Belegungsgröße nicht mehr in der Genehmigungspflicht nach Bundesimmissionsschutzgesetz. Der gesetzlich vorgeschriebene Mindestabstand zur nächsten Wohnbebauung wird eingehalten.

2.3 Natur und Landschaft

Der Naturzustand des Plangebietes selbst ist durch seine Nutzung (siehe Kapitel 2.2) ersichtlich. Es erfolgt auf den Flächen folglich eine ackerbauliche Nutzung bzw. eine Wohnbaunutzung mit Privatgärten. Die Wertigkeit dieser Flächen für den Naturhaushalt ist als gering einzuordnen.

Des weiteren wird das Plangebiet südlich von ca. fünfzehn- bis zwanzigjährigen und westlich von ca. zwei- bis dreijährigen Kiefernforsten umgeben. Zu diesem Kiefernwald ist ein Brandschutzstreifen von 35 m Breite einzuhalten.

Die ungenutzten Freiflächen vor den Mehrfamilienhäusern im Norden des Plangebietes sind mit Rasen bewachsen, ebenso wie der Festplatz, einem ehemaligen Sportplatzgelände. Nördlich hiervon liegen die Kleingärten, die eine intensive private Gartennutzung erfahren.

Wertvoll für den Naturhaushalt ist der hauptsächlich mit Eichen bestandene Wall, der das Plangebiet vom Grünen Weg im Norden bis zum Kiefernforst im Süden durchzieht.

2.4 Andere das Plangebiet betreffende Planungen

Nach dem Landesraumordnungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30. Juli 1993 ist die Stadt Lübtheen im Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung eingeordnet. Das Grundzentrum Lübtheen liegt 17 km entfernt vom Mittelzentrum mit Teilfunktion Hagenow sowie 43 km entfernt vom Oberzentrum Schwerin.

Da eine Ausweisung des Planungsgebietes als allgemeines Wohngebietes als Stärkung eines zentralen Ortes anzusehen ist und somit die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in ihren Grundzügen erhalten bzw. weiterentwickelt wird, steht die Planung nicht im Widerspruch zu übergeordneten Planungen. Auch in der landesplanerischen Stellungnahme werden hinsichtlich raumordnerischer oder landesplanerischer Aspekte keinerlei Bedenken geäußert. Des weiteren entspricht die Planung auch dem Entwurf zum Teilflächennutzungsplan Nr. 1 der Stadt Lübtheen. Hier werden im Südwesten des Stadtgebietes weitere Wohnbauflächen dargestellt, in die das hier entwickelte Wohngebiet städtebaulich einzuordnen ist.

3. Planungsziele

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, mit der geplanten Festsetzung von Bauland den Fehlbestand an Wohnbauflächen zu kompensieren. Die Fläche ist als dringender Wohnbedarf der Stadt Lübtheen einzustufen.

Sekundäres Planungsziel ist die bessere Integration der Mehrfamilienhäuser ins Orts- und Landschaftsbild. Diese Planungsabsicht wird innerhalb dieses Bebauungsplanes mit berücksichtigt, da auf den Freiflächen vor der Blockbebauung die Erschließungsstraße dieses und später weiterer Wohngebiete verlaufen wird.

4. Wesentlicher Planinhalt und zu erwartende Auswirkungen durch die Verwirklichung der Planung

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die geplante Bebauung besteht aus Einzel- und Doppelhäusern. Da sich diese geplante Bebauung an die vorhandenen Gebäude im Osten des Plangebietes anpassen soll, ist eine eingeschossige, offene Bauweise festgesetzt.

Die für ein allgemeines Wohngebiet relativ hohe Grundflächenzahl von 0,3 wurde festgesetzt, um den hohen für die Erschließung notwendigen Flächenanteil durch eine dichte Bebauung zu rechtfertigen. Auch wird hierdurch ein preiswertes Bauen und ein sparsamer Verbrauch von freier Landschaft ermöglicht.

Es werden Baugrenzen festgesetzt, die eine einzeilige Bebauung ermöglichen. Sie sind so angeordnet, daß sie eine ausreichende Belichtung der Baulandflächen garantieren.

Die Baugrenzen im östlichen Teil des Planes resultieren aus der vorhandenen Bebauung, die Bestandschutz genießt. In diesem Bereich ist eine Bebauung in zweiter Bauzeile vorgesehen, in einem Fall sogar aufgrund der vorhandenen Situation in dritter Bauzeile.

4.2 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung orientiert sich mit ihren Festsetzungen an der schon im Plangebiet vorhandenen Bebauung sowie an ortsüblichen Erscheinungsformen für Einfamilienhäuser. Es werden im einzelnen sichtbare Außenwände, Schrägdächer, eine Beschränkung der Dachgauben sowie eine farbliche Integration von Nebengebäuden, Garagen und Carports festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen dazu, das Erscheinungsbild des neuen Wohngebietes gestalterisch soweit zu reglementieren, daß städtebaulich ungeordnete Verhältnisse vermieden werden, jedoch die Gestaltungsfreiheit der Bewohner nicht relevant beschnitten wird.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über eine vom Grünen Weg abzweigende Erschließungsstraße. Diese verläuft zunächst parallel zur vorhandenen Mehrfamilienhausbebauung, wobei die Gebäude über eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche erschlossen werden. An dieser Fläche sind auch Gemeinschaftsstellplätze untergebracht.

Des weiteren befindet sich ein Müllbereitstellungsplatz zwischen der Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und der Erschließungsstraße, so daß das Müllfahrzeug die private Erschließungsfläche nicht befahren muß.

Die Erschließungsstraße weist im weiteren Verlauf einen Knick auf und erschließt dann das Wohngebiet ringförmig. Südlich der Erschließungsstraße verläuft des weiteren eine ringförmige Wohnstraße zur Erschließung der südlichen Bauplätze. Diese Wohnstraße hat eine geringere Straßenbreite als die Erschließungsstraße. Für vom Müllfahrzeug nicht anfahrbare Grundstücke werden Müllbereitstellungsplätze festgesetzt.

Die in zweiter Bauzeile vorgesehene Bebauung am Jessenitzer Weg wird hingegen mit Hilfe von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten über obigen Weg erschlossen.

Die Erschließungsstraße, in der Planzeichnung (Teil A) als Planstraße A bezeichnet, weist im Verlauf verkehrsberuhigende Maßnahmen wie Einmündungen, Verkehrsinseln, Verschwenke usw. auf. Auch sind, wie auch im Straßenprofil ersichtlich, im Seitenbereich Stellplätze und großkronige Bäume vorgesehen. Die Planstraße A dient auch der künftigen Erschließung des Festplatzes sowie des Geländes westlich der Mehrfamilienhäuser für den Fall, daß diese Flächen zur Bebauung herangezogen werden. Diese Erschließungsmöglichkeiten wurden geplant, um weitere Einbindungspunkte am Grünen Weg, Jessenitzer Weg oder Jessenitzer Chaussee zu vermeiden. Ein konkreter Ausbau dieser Verkehrsflächen kann durch einen Straßenausbauplan gewährleistet werden.

Zudem sind Fuß- und Radwege zum Festplatz, zwischen Erschließungsstraße und Jessenitzer Weg sowie zum Kiefernforst geplant. Damit wird auch die fußläufige Erreichbarkeit des Einkaufsmarktes und der südlichen Waldflächen als Erholungsgebiet gewährleistet.

4.4 Oberflächenentwässerung

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken selbst zur Versickerung zu bringen. Um einen sparsamen Umgang mit Trinkwasser zu ermöglichen, ist obige Festsetzung nicht anzuwenden, wenn das auf Dachflächen anfallende Regenwasser als häusliches Brauchwasser genutzt werden soll. Auch auf Verkehrsflächen anfallendes Regenwasser soll soweit wie möglich versickert werden. Deshalb ist der Abflußbeiwert der Flächen durch eine Minimierung des Versiegelungsgrades der Oberflächen möglichst gering zu halten. Geeignete Mittel hierzu sind z.B. die Verwendung von großfugigem Kleinpflaster mit hohem Fugenanteil oder Rasengittersteine, die Anlage von Überhangstellplätzen usw. Durch die die Verkehrsflächen größtenteils begleitenden Grünzüge ist es aufgrund des sandigen Bodens möglich, das Oberflächenwasser im Seitenraum zu versickern.

Für die Oberflächenentwässerung der Verkehrsflächen ist die wasserrechtliche Erlaubnis beim Landkreis Hagenow, Umweltamt, zu beantragen.

Der Baugrund ist auf versickerungsfähige Erdstoffe zu überprüfen. Unvermeidbar abzuleitendes Niederschlagswasser ist in die Regenwasserkanalisation einzuleiten und über ein Regenrückhaltebecken der Vorflut zuzuführen. Für die Einleitung ist die wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Hagenow einzuholen.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die zur Ausrüstung des Bebauungsplangebietes mit technischen Infrastruktureinrichtungen nötigen Leitungen sind im Straßenbereich des Grünen Weges sowie des Jessenitzer Weges bereits vorhanden. Die Versorgungsträger sind im einzelnen:

Elektrizität	-	WEMAG
Gas	-	HGW Hanse-Gas GmbH
Abwasser	-	Stadt Lübtheen
Telekommunikation	-	Telekom
Trinkwasser	-	Wasserbeschaffungsverband "Sude-Schaale"

Durch das Plangebiet verläuft eine Ferngasleitung der HGW Hanse-Gas GmbH, die Bestandsschutz genießt. Zu dieser Gasleitung ist ein Schutzstreifen von 15 m je Seite der Leitung freizuhalten.

Die zentrale Entsorgung für die Stadt Lübtheen soll in den Jahren 1994/95 durch den Neubau einer biologischen Kläranlage sowie eines Kanalnetzes realisiert werden. Dabei gehört die Bebauung am Jessenitzer Weg zum Einzugsbereich des bestehenden Pumpwerkes Grüner Weg, das zum ersten Bauabschnitt der Kanalisation gehört, so daß bis 1995 mit der planmäßigen Fertigstellung eines Kanalanschlusses gerechnet werden kann.

Für die Abwasserentsorgung und Wasserversorgung ist das Einverständnis der Stadt Lübtheen bzw. des Wasserbeschaffungsverbandes des Landkreises Hagenow, Umweltamt, und für die Anlagengenehmigung das Einverständnis des STAUN Schwerin einzuholen.

Um die Sicherstellung mit Löschwasser zu gewährleisten, ist die Bereitstellung von 800 l/Min. bei Hydrantenabständen von ca. 120 m sicherzustellen. Hierzu ist eine Fläche für Versorgungsanlagen im Plangebiet in zentraler Lage festgesetzt. Eine Bereitstellung von Löschwasser ist aufgrund der Nähe des Nadelwaldes durch geeignete Einrichtungen sicherzustellen. Weiterhin ist der Brandschutzstreifen von trockenem Unterwuchs freizuhalten (siehe hierzu auch textliche Festsetzungen I.1).

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z.B. verdeckte Müllablagerungen, unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt der Kreisverwaltung zu informieren. Für durch Schadstoffe nicht verunreinigten Bodenaushub besteht ein Verwertungsgebot.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 D-SchG M-V die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hagenow zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können.

Um die Koordinierung der Erschließungsmaßnahmen sicherzustellen, ist sowohl der Telekom als auch der WEMAG der Baubeginn mindestens sieben Monate vorher schriftlich anzuzeigen.

4.6 Natur und Landschaft

Mit dem Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Dem Vermeidungsgrundsatz wird durch die Auswahl der Fläche, reine Ackernutzung, und durch die weitgehende Erhaltung des vorhandenen Waldes mit seinen großkronigen Gehölzen entsprochen.

Außerdem werden Festsetzungen zur Oberflächenentwässerung getroffen, die eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet ermöglichen. Als Eingriffe sind insbesondere der Verlust von belebtem Boden, kleinklimatische Veränderungen, Beeinträchtigungen der angrenzenden Waldflächen durch die Zunahme von Erholungssuchenden und spielenden Kindern und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, wobei letzteres lediglich auf den südlichen Teil zutrifft, da Ziel der Planung im nördlichen Teil eine Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes ist.

Trotz der genannten Eingriffe wertet die Stadt hier den Belang der Wohnungsbauförderung höher als den Belang von Natur und Landschaft. Die Eingriffe lassen sich durch Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzgesetzes im Plangebiet selbst kompensieren. Ersatzmaßnahmen sind nicht notwendig. Die Ausgleichsmaßnahmen bestehen im einzelnen aus folgenden Planungen:

- Im gesamten Bereich des Brandschutzstreifens wird eine 20 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die hierfür verbindliche Pflanzenliste entspricht den Anforderungen des Brandschutzes und legt die Entwicklung dieser Fläche zu einer typischen Waldrandzone fest.
 - Östlich der Mehrfamilienhäuser liegt eine mindestens 11 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Diese Fläche soll sich zu einer Gehölzpflanzung entwickeln, die auch höhenmäßig die nebenanstehenden Mehrfamilienhäuser in die Landschaft einbindet. Um dies zu erreichen, wurden bezüglich dieser Fläche textliche Festsetzungen hinsichtlich der Zusammensetzung der Bepflanzung festgesetzt. Um standortgerechte Flora zu bevorzugen, wird eine Pflanzenliste beigelegt.
-

Eingriffe	Ausgleichsmaßnahmen
Verlust an belebtem Boden 15.500 qm	Kein direkter Ausgleich möglich
Veränderung des Kleinkli- mas im südlichen Teil	Anpflanzung von Straßen- bäumen 60 Stück
Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im süd- lichen Teil	Anpflanzung von Waldrand- vegetation aus Bäumen und Sträuchern 7.200 qm
	Anpflanzungen im nördli- chen Plangebiet 3.400 qm
Beeinträchtigungen der angrenzenden Waldfläche durch Erholungssuchende und spielende Kinder	Festsetzung von zwei Kin- derspielplätzen 1.800 qm

Aus der Bilanzierung geht hervor, daß es nicht möglich sein wird, den Verlust an belebtem Boden durch konkrete Entsiegelungsmaßnahmen an anderer Stelle auszugleichen. Es werden jedoch so umfangreiche Anpflanzungen festgesetzt, daß hier eine qualitative Aufwertung der Flächen im Vergleich zum heutigen Zustand, ackerbauliche Nutzung, erfolgen wird. Die festgesetzten Maßnahmen sind im Zusammenhang zu sehen mit den als Grünflächen festgesetzten Bereichen.

Sämtliche Anpflanzmaßnahmen dienen auch der Integration der Bebauung in das Landschaftsbild. Besonders durch die Maßnahmen im Bereich der vorhandenen Mehrfamilienhäuser kann man davon ausgehen, daß die vorhandene Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zurückgehen wird.

Der mit 30 % überdurchschnittlich hohe Grünanteil beruht auf der Einbeziehung der Grünflächen vor den Mehrfamilienhäusern in das Plangebiet und wäre in dieser Größenordnung nicht erforderlich. Die gewählten Grünmaßnahmen sind hier mehr zur Landschaftsintegration der bestehenden Gebäude geplant denn zur Erfüllung der geforderten Ausgleichsmaßnahmen.

Der Beeinträchtigung der angrenzenden Waldflächen wird durch ein Angebot an öffentlichen und privaten Grünflächen im Plangebiet entgegengewirkt. Der Nutzungsdruck kann so gemildert werden.

4.7 Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind mehrere Grünflächen eingeplant. Diese Flächen sind im einzelnen

- zwei private Grünflächen vor den Mehrfamilienhäusern, die aufgrund der Neuordnung dieser Flächen zum Erzielen eines positiven Wohnumfeldes benötigt werden,
- zwei Kinderspielplätze, einer privat, einer öffentlich, die aufgrund der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet und des Fehlens von weiteren Spielplätzen im größeren Umfeld geplant wurden,
- eine als Parkanlage festgesetzte Grünfläche, die entsteht, da sich hier der Schutzstreifen der Ferngasleitung und der Brandschutzstreifen berühren,
- nördlich des allgemeinen Wohngebietes eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die als Eingrünung dient und bei einer späteren Bebauung des Festplatzes zu einer Kammerung der einzelnen Wohnbereiche führen kann und somit die Vernetzung von Grünsystemen sicherstellt,
- eine öffentliche Grünfläche östlich parallel zur Erschließungsstraße, die im Großteil aus dem eichenbestandenen Wall besteht. Dieser ist erhaltenswert. Der Bestand an großkronigen Bäumen in diesem Bereich ist zu verdichten.

4.8 Nutzungskonflikte mit der Nachbarschaft

Nutzungskonflikte mit der Nachbarschaft sind nicht zu befürchten, zudem der Sportplatz ausgelagert wurde. Demzufolge sind auch keine besonderen Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich, da nicht mit der Entstehung von relevanten Emissionen zu rechnen ist.

Um Verkehrsemissionen zu vermeiden, wurden die in Kapitel 4.3, Verkehrliche Erschließung, geschilderten Maßnahmen geplant.

4.9 Städtebauliche Werte

Gesamtfläche	6,7 ha	100 %
Bauland	3,7 ha	55 %
(davon überbaubare Fläche)	3,2 ha	48 %
Grünflächen (öffentlich und privat)	2,0 ha	30 %
Flächen für Ausgleichs- maßnahmen		
Verkehrsflächen	1,0 ha	15 %
Geplante Wohneinheiten		36 WE
Vorhandene Wohneinheiten		7 WE
Besiedlungsdichte 2,5 Pers./WE		110 Pers.

5.1 Der Stadt entstehende Kosten

Da ein Großteil des Geländes bereits jetzt im Besitz der Stadt Lüthteen ist, ist es möglich, das Planverfahren zügig durchzuführen und somit für Bauinteressierte Bauplätze zur Verfügung zu stellen.

Die Stadt hat im einzelnen mit folgenden Kosten zu rechnen:

Herrichten der Verkehrsflächen
(incl. Entwässerung, Straßenbe-
gleitgrün und Beleuchtung)

7.400 qm x 120 DM/qm DM 880.000,00

Erwerb und Herrichten der Grünflä-
chen

7.100 qm x 30 DM/qm DM 213.000,00

Erwerb und Herrichten der beiden
Spielplätze

1.800 qm x 50 DM/qm DM 90.000,00

Summe der umlagefähigen Erschlie-
bungskosten

DM 1.183.000,00

Gemäß § 127 ff BauGB trägt die Stadt mindestens 10 % dieser Kosten, so daß sich für die Stadt Lübtheen durch die Realisierung des Bebauungsplanes Kosten von ca. 120.000 DM ergeben.

Ein eventueller Ausbau des Jessenitzer Weges ist in dieser Kalkulation nicht berücksichtigt.

Die Kosten für den Erwerb und das Herrichten der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen werden auf die Verursacher verteilt.

Erwerb und Herrichten der Ausgleichsmaßnahmen, hier Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

10.600 qm x 15 DM/qm DM 159.000,00

Verteilungsmaßstab ist die zulässige Grundfläche für neu entstehende Gebäude.

5.2 Bodenordnungsmaßnahmen

Die zur geordneten Erschließung und Bebauung der Grundstück im Bebauungsplangebiet erforderliche Neuordnung von Grund und Boden soll auf freiwilliger Basis erfolgen. Dazu gehören auch Trassen für Versorgungsanlagen wie Trinkwasser, Abwasser, Elektrik, Telefon, Oberflächenwasser usw.

Die Flächen westlich der vom Jessenitzer Weg erschlossenen Baugrundstücke befinden sich bereits im Besitz der Stadt Lübtheen. Wenn aufgrund privater Vereinbarungen für die übrigen Flächen keine befriedigende Abmachung für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden kann, beabsichtigt die Stadt gem. §§ 45 und 80 BauGB Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen gem. §§ 85 ff BauGB zu enteignen.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Begründung.

Lübtheen, den 28.09.1994

.....
Bürgermeister

