

GEMEINDE WACKEROW

BEGRÜNDUNG ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 101

„Altes Dorf“

(Teil B: Textteil)

Stand: 28.1.1997

(Fassung zur Plangenehmigung)

INHALTSÜBERSICHT:

Seite

1. LAGE IM RAUM	2
2. ERFORDERLICHKEIT UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES	2
2.1 Erfordernis und Planungsziel	2
2.2 Bisherige Entwicklung und derzeitiger Zustand	3
2.3 Übereinstimmung mit den vorbereitenden Plänen	3
3. PLANINHALT	3
3.1 Art der baulichen Nutzung	3
3.2 Maß der baulichen Nutzung	4
3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen	4
3.4 Verkehrserschließung	5
3.5 Ver- und Entsorgung	6
3.6 Kinderspielplatz	6
3.7 Umweltauswirkungen	7
3.8 Schallimmissionen	8
4. DURCHFÜHRUNG UND FINANZIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	8
5. FLÄCHENBILANZ	8

1. LAGE IM RAUM

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 101 handelt es sich um den Bereich südlich der Dorfstraße der alten Ortslage von Wackerow.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 101 wird im Norden durch die Dorfstraße und im Nordosten durch die Bahntrasse begrenzt. Im Süden schließen sich an das Plangebiet als natürliche Begrenzung nicht bebaubare Flächen der Ryckniederung und die daran anschließende Gemeindegrenze an. Im Westen bilden der Bebauungsplan Nr. 102 und die Grimmer Straße die Abgrenzung des Plangebietes.

2. ERFORDERLICHKEIT UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

2.1 Erfordernis und Planungsziel

Wackerow wird im Regionalen Raumordnungsprogramm als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Das Gemeindegebiet von Wackerow wird wegen seiner günstigen Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zur Hansestadt Greifswald als ein Entwicklungsschwerpunkt für das Wohnen angesehen, das auch über den Eigenbedarf hinaus entwickelt werden kann. Das Konzept zur Dorfentwicklung hat auf dieser Grundlage für den Bereich des Bebauungsplangebietes zur Abrundung des Wohnbereiches in der alten Ortslage überwiegend eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen.

Das Hauptanliegen dieses Bebauungsplanes besteht darin, den alten Dorfkern einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen und den Bauinteressenten klare baurechtliche Grundlagen zu schaffen. Es hat in dem Plangebiet verschiedene Detailplanungen gegeben, die aber baurechtlich nur teilweise den Anforderungen eines Bebauungsplanes entsprachen. Mit dem jetzigen Aufstellungsbeschluß werden alle alten Planungen in diesem Bereich aufgehoben und nunmehr in einem gemeinsamen Verfahren zusammengefaßt. Gleichwohl sind Details, über die es bereits Abstimmungsgespräche gegeben hat, in die jetzige Planung übernommen worden. So wurde z.B. am 31.08.1993 von der Gemeindevertretung Wackerow die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 beschlossen. Der Geltungsbereich erstreckte sich auf einen Teilbereich des jetzigen Plangebietes, dieser Bebauungsplan hat keine Planreife erlangt. Mit dem nun vorliegenden Bebauungsplanverfahren B-101 wird daher die bisherige Planung aufgehoben.

Für das Gebiet soll nun mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die rechtliche Voraussetzung geschaffen werden, sowohl geringfügig weiteres Wohnbauland in Wackerow ausweisen zu können, als auch den Bestand zu schützen und zu verdichten im Rahmen einer sinnvollen städtebaulichen Konzeption.

Insgesamt sollen mit der geplanten Bebauung im Bestand des Bebauungsplangebiets 101 rund 27 neue Wohneinheiten (bei einem Bestand von 22 WE im Jahr 1993) errichtet werden, so wie dies im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan dargestellt worden ist. Davon sind seit 1993 bis zum jetzigen Zeitpunkt (Januar 1997) bereits 17 WE zumindest mit dem Bau begonnen worden. Dies zeigt noch einmal deutlich, daß es hier weniger um die Schaffung erheblicher

zusätzlicher Wohnflächen geht, sondern um die Schaffung von eindeutigem Planungsrecht. Außerdem muß erwähnt werden, daß in dieser Bilanz auch Baulücken erfaßt worden sind, die in anderen Gemeinden gar nicht unter den neu geschaffenen Wohneinheiten bilanziert werden.

Diese bisherigen grundsätzlichen Aussagen zum Plangebiet, die bei der 1. öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung im Jahre 1994 getroffen wurden, sind auch jetzt (September 1996) noch zutreffend. Mittlerweile sind auf der Basis der geplanten Wohnbauentwicklung weitere Baugenehmigungen erteilt worden. Der Bebauungsplan sichert also überwiegend den vorhandenen Bestand sowie nur in geringem Umfang einige zusätzliche Baugrundstücke. Er trifft aber auch Aussagen zum Randbereich des Flemmingberges, wo auf Wunsch einer großen Anzahl von Bürgern ausdrücklich auf eine Bebauung verzichtet werden soll. Dies war ein Grund für die Überarbeitung des alten Bebauungsplanentwurfes.

2.2 Bisherige Entwicklung und derzeitiger Zustand

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 101 repräsentiert den überwiegenden Teil des alten Ortskerns der Gemeinde Wackerow sowie teilweise daran angrenzende Bereiche.

Der alte Ortskern Wackerows ist geprägt durch eine lockere Bebauung, mit einem größeren Anteil an Grün- und Freiflächen, die auch durch die weiteren Planungen in ihrer Art nicht verändert werden sollen.

2.3 Übereinstimmung mit den vorbereitenden Plänen

In dem Entwurf zum Flächennutzungsplan ist das Plangebiet überwiegend, gemäß dem vorhandenen Bestand, als Misch (M)- und Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Zur Bestandsarrondierung und der weiteren Ausweisung sind über den Bestand hinaus zusätzliche Wohnbauflächen (W) ausgewiesen. Es besteht eine Übereinstimmung mit der globalen Entwicklungszielsetzung der Gemeinde Wackerow.

Die Erweiterung ist im Rahmen der Gesamtentwicklungskonzeption (Entwicklungspotential von 250 WE + 20 WE Eigenbedarf basierend auf dem Bestand von 1993) verträglich und in den Planungen zum Flächennutzungsplan berücksichtigt.

Die Gemeinde hat somit in ihrer Bebauungsplanung auch Bereiche erfaßt, die eigentlich auch als Baulücken nach § 34 BauGB anzusehen wären und danach nicht in die Festsetzung der zugesprochenen Wohneinheiten einbezogen werden müßten.

3. PLANINHALT

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist entsprechend der oben genannten Zielsetzung zum einen als Mischgebiet (MI) und zum anderen als Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im Bereich der Flurstücke 14, 15, 37/1 - 37/4, 38/6 und 38/7 sind die Art und das Maß der baulichen Nutzung aus dem aufgehobenen Bebauungsplanentwurf Nr. 8 von Wackerow übernommen worden.

Die Frage der Ausweisung von MI-Gebieten nach § 6 BauNVO ist auf Anregung des Landkreises von der Gemeindevertretung bei Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erneut diskutiert worden. Es wurde beschlossen, an den ausgewiesenen Nutzungen mit der Einschränkung durch die Textliche Festsetzung Nr.2 festzuhalten, da sie die für möglich gehaltenen Nutzungsmöglichkeiten jeweils treffend beschreiben. Eine weitergehende reglementierende Einschränkung soll nicht getroffen werden.

Im Übergangsbereich zum Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 102 wird auf diese Weise eine städtebaulich geordnete Abstufung zu den reinen Wohngebieten hergestellt.

Der Bereich der Kleingartenanlage wird gemäß dem Bestand erhalten und als Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung ausgewiesen. Als Fläche für den Gemeinbedarf mit überwiegender Funktion als Grünfläche werden zudem die Flurstücke 6, 7, 8/2 und 12/2 sowie teilweise angrenzende Flurstücke ausgewiesen. Hier befinden sich der Kinderspielplatz, die alte Stellmacherei und das Gutshaus in der sich die Gemeindeverwaltung befindet. Bei Bedarf kann in diesem Bereich auch eine bauliche Erweiterung für Zwecke des Gemeinbedarfs erfolgen.

Aufgrund der relativ "empfindlichen" Lage des Plangebietes ist in der textlichen Festsetzung Nr.2 die Zulässigkeit von Nutzungen eingeschränkt. Die gemäß § 4 BauNVO Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans; für diese Arten der baulichen Nutzung (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) besteht hier kein Bedarf. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Mischgebieten nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind im Plangebiet ebenfalls nicht zulässig. Die zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO werden ebenfalls ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den überwiegenden Teil des Bebauungsplangebietes ist eingeschossige Bauweise festgelegt. Lediglich auf dem Flurstück 12/10, im Bereich der ehemaligen Stallung, sind die Voraussetzungen für eine zweigeschossige Bebauung gegeben, dem Bestand wird hier Rechnung getragen. Gemäß den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfs Nr. 8 ist auf den Flurstücken 37/1 - 37/4, 38/6 und 38/7 eine Einzelhausbebauung festgesetzt. Darüber hinaus wird eine Einzelhausbebauung für alle WA-Bereiche festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend dem vorhandenen Bestand mit 0,4 bis 0,5 angegeben, die neu (über den Bestand von 1993 hinaus) entstehenden Wohnflächen (WA) sind mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt, um hier ausreichend Möglichkeiten für einen durch privates Grün gestalteten Siedlungsabschluß zu schaffen. Auf den Flurstücken 37/1 - 37/4, 38/6 und 38/7 ist eine GRZ von 0,4 bzw. 0,3 vorgesehen.

3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Für den gesamten Geltungsbereich gilt offene Bauweise. Diese Bauweise integriert den Dorfbestand und die neuen Wohngebiete. Der dörfliche Charakter, unter Berücksichtigung des typischen flächenintensiven Einfamilienhausbaus, wird gewahrt und entspricht den Entwicklungs-

vorgaben der Raumordnung und Landesplanung, sowie den Ergebnissen der Stadt-Umland-Runde.

Die Grenzabstände sind so festgelegt, daß einerseits die nötige Flexibilität der zukünftigen Parzellierung und ausreichend überbaubare Flächen auf den Grundstücken zur Verfügung stehen wird, aber andererseits auch nötige ortstypische Freiräume geschaffen bzw. erhalten werden können.

Abstandsflächen zu den erschließenden Straßen sind mit jeweils 3 m bzw. 5 m angegeben. Auf Abstandsangaben zu Nachbargrundstücken wurde verzichtet. Die vorliegende Situation und die baurechtlichen Ausweisungen sichern eine ausreichend bemessene Freifläche auf den jeweiligen Grundstücken und vermeiden eine zu hohe Verdichtung. Grundsätzlich gelten die Abstandsregelungen der Bauordnung Mecklenburg Vorpommern.

Für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß wird festgesetzt, daß dieser maximal 50 cm über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche liegen darf. Im Bereich der 1-geschossigen Bebauung darf die Drempelhöhe nicht mehr als 1,0 m über Oberkante der Erdgeschoßdecke betragen.

3.4 Verkehrserschließung

Die für die Erschließung des Siedlungsgebietes notwendigen Verkehrswege wurden sowohl in ihrer Anzahl als auch im Hinblick auf ihre Profilausbildung auf das nötige Maß beschränkt, ohne dabei auf Verkehrssicherheit und zügigen Verkehrsfluß zu verzichten. Dabei ist zu berücksichtigen, daß der überwiegende Teil der Verkehrserschließung vollzogen ist, d.h. es handelt sich um vorhandenen alten Bestand.

Eine Regelung der anfallenden Erschließungskosten muß jeweils intern mit den betroffenen Anliegereigentümern auf der Basis des geltenden Erschließungsbeitragsrechts getroffen werden.

Im Plangebiet wurde der Bestand an Verkehrswegen übernommen, neu zu schaffende Erschließungsstraßen sollen einen möglichst reibungslosen Verkehrsfluß sicherstellen; durch die Ausgestaltung und Führung der Straßen soll sowohl unnötiger, nicht-gebietsbezogener Durchgangsverkehr als auch belästigender Wende- und Rangierverkehr vermieden werden. Gleichzeitig soll der erforderliche Erschließungsaufwand minimiert werden.

Der Wendehammer im Südosten des Plangebietes (bei Flurstück 13/2) ist auf einen Wendekreisquerschnitt von 18 m konzipiert. Somit ist die Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge im äußersten Bereich des Plangebietes gewährleistet, diese können wenden ohne zurückzustößen.

Die Einstellplätze müssen generell auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden; ansonsten werden Parkflächen für Besucher etc. im neu hinzukommenden öffentlichen Straßenraum angelegt werden. An den Grundstücksausfahrten sind bei der Bebauung bzw. Bepflanzung die erforderlichen Sichtbedingungen zu beachten.

Die im Bereich des alten Ortskerns vorhandene Straße soll aufgrund ihrer dorftypischen Ausbildung erhalten bleiben, straßenbegleitende Bepflanzungen mit heimischen, standortgerechten Arten sollen das Straßenbild auch optisch aufwerten.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt durch die HEVAG, die Versorgung mit Wasser durch die Wasserwerke Greifswald. Die Haupttransportleitung DN 250 grenzt an das Plangebiet an. Seit 1995 ist diese funktionstüchtig hergestellt. Durch diese Trinkwasserleitung wird die Versorgung im Bebauungsplangebiet gesichert. Die HEVAG empfiehlt in ihrer Stellungnahme zum Bebauungsplan das Versorgungsmedium "Elektroenergie" auch zum Einsatz für die Nahrungsmittelzubereitung (E-Herd), Beheizung (Elektrospeicherheizung) und Warmwasseraufbereitung (Durchlauferhitzer, Heißwasserspeicher) zu nutzen.

Die Entsorgung im Geltungsbereich wird derzeit primär durch abflußlose Sammelgruben, durch eigene vollbiologische Anlagen sowie durch 3-Kammer-Klärgruben gewährleistet. Solange eine zentrale Schmutzwasserentsorgung nicht vorhanden ist, sind Kleinkläranlagen bzw. abflußlose Sammelgruben zu errichten. Die dazu erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern einzuholen.

Die anfallenden Abfälle werden von der Entsorgungsgesellschaft Ostvorpommern über die Gemeindegrenze hinaus abgefahren. Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern vom 18.12.1995 ist einzuhalten.

Zukünftig sind im Plangebiet Schmutzwasserkanäle vorgesehen. Das Schmutzwasser soll über eine Verbindungsleitung über die Hansestadt Greifswald/Grimmer Straße an das Klärwerk in Ladebow angeschlossen werden. Dies betrifft den größten Teil des Wackerower Gebietes und ist wesentlicher Bestandteil der gesamten Ortsplanung.

Innerhalb des Plangebietes sind nach Kenntnisstand der Unteren Abfallbehörde keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt. Sollten entsprechende Hinweise dafür bei Baumaßnahmen auftreten, sind diese der genannten Behörde sofort anzuzeigen.

Die Oberflächenwasserbeseitigung erfolgt durch Verrieselung bzw. Versickerung auf den Grundstücken, sowie durch ein vorhandenes Grabensystem. Von der Dorfstraße im Norden des Plangebietes wird das Oberflächenwasser über drei Gräben in südlicher Richtung dem Graben 15 (Vorfluter) zugeführt und von dort dem Ryck zugeleitet.

Die Höhe der zu erwartenden Beiträge und Gebühren für den Bau des Abwasserentsorgungsnetzes und die Entsorgung der Abwässer regelt die Abwassersatzung für das Gebiet der Gemeinde Wackerow.

3.6 Kinderspielplatz

Im alten Dorf befinden sich bereits jetzt zwei Kinderspielplätze. Die Plätze liegen relativ zentral im Planungsraum und sind von allen potentiellen Grundstücken des Plangebietes (aufgrund dieser gewollten zentralen Anordnung) fußläufig in einer Entfernung von maximal 250 m er-

reichbar. Diese Bereiche sind als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Es handelt sich zum einen um den Kinderspielplatz am Gutshaus sowie um einen Bereich auf dem Flurstück 20 in der Nähe des Flemmingberges, der als sog. Abenteuerspielplatz genutzt werden kann.

Weitere Spielplätze befinden sich im B-Plangebiet 102 sowie auf dem Grundstück mit dem 21WE - Block.

3.7 Umweltauswirkungen

Gemäß § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes sind Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst zu vermeiden, unvermeidbare Eingriffe auszugleichen und Eingriffe, die nicht vollständig auszugleichen sind durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Der Bebauungsplan sichert daher in großem Umfang vorhandene Grünanlagen im Dorfgebiet planungsrechtlich ab. In Anbetracht der außergewöhnlichen Situation, daß eine Gemeinde sogar für ihren alten Dorfbereich einen Bebauungsplan aufstellt (und damit im wesentlichen eine Bestandsarrondierung durchführt), der auf den ersten Blick bereits einen hohen Grünflächenanteil ausweist, ist auf einen zusätzlichen Grünordnungsplan verzichtet worden.

Die Frage des Eingriffs in Natur und Landschaft ist bei Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen eingehend behandelt worden. Die Gemeindevertretung hat dazu beschlossen, daß den diesbezüglichen Empfehlungen des STAUN (Nr.2-4) gefolgt werden soll. Dazu wird die Textliche Festsetzung Nr.1.2 (Pflanzgebot auf den privaten Grundstücken) neu aufgenommen. Unter dieser Maßgabe wird auch vom STAUN ein Grünordnungsplan für nicht mehr erforderlich gehalten.

Grundsätzlich soll die Anlage privater Gärten eine Aufwertung des Naturraumes bewirken. Die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Die teilweise Inanspruchnahme des brachgefallenen Ackerlandes ist notwendig, wird aber durch die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die gleichzeitige Anlage privater Gärten auf das notwendige Maß beschränkt. Am Straßenrand im Bereich der Flurstücke 12/9 und 12/10 sollen Hecken- bzw. Baumpflanzungen vorgenommen werden, so daß auch die Art der Erschließung mit den Straßenrandbereichen den Anforderungen an ein attraktives Wohnumfeld gerecht wird.

Ferner ist wesentlicher Bestandteil der Planung die weitestgehende Erhaltung der Ryckniederung als schützenswerter Naturraum. Die Festlegung der bebaubaren Flächen ist dem derzeitigen Landschaftsbild, der bisherigen Nutzung und der vorhandenen Höhensituation angepaßt. Die Flurstücke 43, 44 und 45 in der Ryckniederung sind als Grünfläche ausgewiesen. Sie werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Zweckbestimmung ist daher die Erhaltung des derzeitigen Zustands als Sumpfgebiet.

Vor diesem Hintergrund ist es Ansinnen des Bebauungsplanes, das Biotop in seiner Kernzone zu sichern, und einen dem Landschaftsbild entsprechenden Übergang zur bebauten Ortslage zu gestalten.

3.8 Schallimmissionen

Nordöstlich des geplanten Mischgebiets- und Wohnbaubereiches des Bebauungsplanentwurfes der Flurstücke 37/1 - 37/5 und 38/6 und 38/7 der Flur 4 (ehemaliger Bebauungsplan Nr. 8) in der Gemeinde Wackerow verläuft die Bahnlinie Greifswald - Stralsund. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den Baulastträgern keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Die Berechnungen haben ergeben, daß das gesamte Gebiet in den Lärmpegelbereich I, II bzw. III einzustufen ist. Für die Bereiche I und II gilt, daß zur Erreichung der geforderten Innenschallpegel ein bewertetes Schalldämm-Maß von 30 dB einzuhalten ist. Die Einhaltung des geforderten Wertes ist nachzuweisen. Die Grundstücke sind auf dieser Grundlage bereits teilweise bebaut worden.

Im gesamten Bereich wird der Orientierungswert der DIN 18 005 von nachts 45 dB(A) (WA), bzw. 50 dB(A) (MI) aufgrund des Schienenverkehrslärms zum Teil deutlich überschritten. Bei geschlossenen Fenstern ist die Einhaltung der Orientierungswerte gegeben. Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorzuschreiben, sofern keine Lüftungsmöglichkeiten über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht.

Die Außenwohnbereiche (Terrasse, Balkon) sind auf der dem Schall abgewandten Gebäude-seite im Lärmschatten der Gebäude anzuordnen.

Die hier gemachten Ausführungen gelten ebenfalls für das neu ausgewiesene Wohngebiet auf den Flurstücken 38/10, 38/11 und 38/12. Dieser Bereich wird auf der Grundlage des vorliegenden Schallschutzgutachtens dem Lärmpegelbereich I zugeordnet.

Die erforderlichen Schutzbestimmungen gehen aus den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan hervor. Auf Anregung wird geprüft, ob die Angaben im Schallschutzgutachten über die Häufigkeit der verkehrenden Züge noch aktuell ist.

4. DURCHFÜHRUNG UND FINANZIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist bereits vorhandener Bestand. Die darüber hinausgehenden Planungen sind aufgrund der jeweiligen Eigentumssituation als gesichert anzusehen. Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich. Die Finanzierung partiell erforderlicher Ver- und Entsorgungsmaßnahmen erfolgt über die Gemeinde in Absprache mit den betroffenen Grundeigentümern.

5. FLÄCHENBILANZ

Entsprechend dem Siedlungscharakter und den im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen werden im B-101 Allgemeine Wohngebiete gemäß § 1 (2) 3 BauNVO, Mischgebietsflächen gemäß § 1 (2) 6 BauNVO, Gemeinbedarfsflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB, Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB, Flächen zum Anpflanzen gemäß § 9 (1) 25, Verkehrsflächen gemäß §

9 (1) 11 BauGB sowie Wasserflächen gemäß § 9 (1) 16 ausgewiesen. In der nachfolgenden Tabelle sind die Flächenanteile der einzelnen Nutzungsarten zusammengefasst:

Nutzungsart	Flächenanteil		überbaubare Fläche		GRZ
	absolut (in m²)	relativ (in %)	absolut (in m²)	relativ (in %)	
WA I-geschossig (GRZ 0,3)	24.120	13,74%	7.236	4,12%	0,3
WA I-geschossig (GRZ 0,4)	19.520	11,12%	7.808	4,45%	0,4
MI; I-geschossig (GRZ 0,3)	2.325	1,32%	698	0,40%	0,3
MI; I-geschossig (GRZ 0,4)	21.260	12,11%	8.504	4,84%	0,4
MI; II-geschossig (GRZ 0,5)	4.345	2,47%	2.173	1,24%	0,5
Gemeinbedarfsflächen	7.830	4,46%	-	-	-
Grünflächen (pr.)	43.405	24,72%	-	-	-
Grünflächen (öff.)	32.605	18,57%	-	-	-
Verkehrsflächen	16.205	9,23%	-	-	-
Flächen zum Anpflanzen	2.100	1,20%	-	-	-
Wasserflächen	1.850	1,05%	-	-	-
Summe:	175.565	100,00%	26.418	15,05%	-

Die in der Tabelle angeführten überbaubaren Flächen ergeben sich aus den Grundflächenzahlen der einzelnen Baugebiete.

Der überwiegende Teil der Gemeinbedarfsfläche im alten Ortskern der Gemeinde ist als Grünfläche, z. T. mit Zweckbindung Kinderspielflächen, sowie als öffentlicher Dorfplatz bzw. Naturpark am Flemmingberg ausgewiesen.

Wackerow, den 28.1.1997