

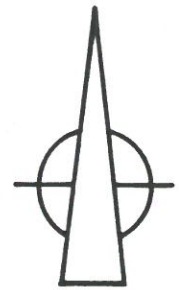
STADT LÜBTHEEN

LANDKREIS HAGENOW

BEBAUUNGSPLAN NR. 2

'GEWERBEGEBIET

BREITSCHIED STRASSE'



Änderung gemäß Genehmigungsverfügung

vom 30.11.92 AZ: II 670b-512.113-02.04.54 (2) 1. AUSFERTIGUNG

BEGRÜNDUNG



ÜBERSICHTSPLAN M 1:10 000



----- PLANGRENZE

STADT LÜBTHEEN, LANDKREIS HAGENOW

Bebauungsplan Nr. 2 - Gewerbegebiet Breitscheidstraße -

Gemäß Genehmigungsverfügung vom 30.11.1992 (AZ: II 670b-512.113 -
02.04.54 (2) geänderte

B E G R Ü N D U N G

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

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 Übergeordnete 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 Verkehr
 - 4.3 Ver- und Entsorgung
 - 4.4 Oberflächenentwässerung
 - 4.5 Natur und Landschaftspflege
 - 4.6 Städtebauliche Werte
5. Realisierung des Bebauungsplanes
 - 5.1 Kosten der Erschließung und öffentliche Grünflächen
 - 5.2 Bodenordnungsmaßnahmen

1. Planungsgrund

Nach der durchgreifenden Wirtschafts- und Währungsreform im Sommer 1990 will die Stadt Lübtheen gewerbliche Bauflächen zur Verfügung stellen, um Betrieben die Möglichkeit einer Erweiterung, Umsiedlung bzw. Neuansiedlung zu geben. Es sollen damit Arbeits- und Ausbildungsplätze für die Bewohner von Lübtheen und die umliegenden Ortschaften erhalten bzw. neu geschaffen werden.

Da in Lübtheen an anderer Stelle keine größeren freien Gewerbeflächen zur Verfügung stehen, bei der Stadt aber bereits Anfragen verschiedener Gewerbebetriebe nach insgesamt ca. 5,0 ha Gewerbeflächen vorliegen, sind kurzfristig neue gut nutzbare Flächen zu erschließen.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Topographie des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt im Norden Lübtheens außerhalb des engeren, durch das Ortseinfahrtsschild gekennzeichneten, Stadtgebietes östlich der Breitscheidstraße (Landesstraße nach Pritzler).

Es wird

- im Westen von der Breitscheidstraße
- im Süden und Osten von einem ca. 50 cm über dem gewachsenen Boden stehenden Wall begrenzt.
- Die nördliche Grenze verläuft in einem parallelen Abstand von etwa 235 m zur Südgrenze. Sie ist in der Örtlichkeit topographisch nicht erkennbar.

Das Gelände ist nahezu eben. Die mittlere Geländehöhe liegt bei ca. 14,5 m über HN. Im Osten und Süden umschließt ein ca. 0,5 m hoher Wall das Plangebiet. Im Südwesten steht ein Wohnhaus sowie eine danebenliegende Busgarage mit Büro und Sozialräumen. Östlich davon befindet sich die als Übergangslösung für das Gewerbegebiet bereits erstellte Kläranlage. Von Nordwesten nach Osten durchzieht eine 20 KV-Freileitung das Bebauungsplangebiet.

Auch wenn archäologische Bodenfunde nicht bekannt sind, kann mit ihrem Auftreten gerechnet werden. Bodenfunde sind Volkseigentum und sie unterliegen der Melde- und Ablieferungspflicht (VO zum Schutz und zur Erhaltung der ur- und frühgeschichtlichen Bodenaltertümer vom 28.05.1954, BGBI. d. DDR Nr. 54).

2.2 Derzeitige Flächennutzung im Plangebiet und in der unmittelbaren Nachbarschaft

Die Flächen des Bebauungsplangebietes sowie die umliegenden Flächen wurden bisher landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Nur im Südwesten des Plangebietes hat ein Omnibusunternehmen seine Busgarage, sowie Büro- und Sozialräume untergebracht.

Nördlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 150 m, liegen zwei Wohnhäuser im Außenbereich. Im Süden des Bebauungsplangebietes schließt sich nach einer Freifläche ein Schulsportplatz mit dahinterliegendem Schulgelände und Buswendeplatz an. Südwestlich der Breitscheidstraße liegen mehrere Wohnhäuser. Sie haben zum Plangebiet einen Abstand von etwa 100 m.

2.3 Natur und Landschaft

Durch die in den vergangenen Jahren intensiv betriebene landwirtschaftliche Grünlandnutzung der Flächen des Bebauungsplangebietes gehen dem Naturhaushalt keine besonders wertvollen Flächen verloren.

Der im Süden und Osten das Plangebiet umgebende Wall ist mit Büschen und Bäumen bestanden. Neben Eichen und Birken sind auch Ahorn, Kiefer und andere Arten hier vorhanden. Der Kronendurchmesser der Bäume liegt zwischen 4,0 und 10,0 m.

2.4 Übergeordnete Planungen

Ein aktuelles schriftlich fixiertes Konzept zur Raumordnung liegt bisher noch nicht vor. Es ist jedoch von der Bezirksverwaltungsbehörde Schwerin vorgesehen, Lübtheen als ländlichen Zentralort vorzuschlagen mit dem Ziel, die Versorgungsfunktion für die Gemeinden des Nahbereichs zu erfüllen. Lübtheen ist damit als Standort für Gewerbe und Wohnen zu entwickeln.

Für die Stadt Lübtheen existiert noch kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan. Der 1. Entwurf des Teilflächennutzungsplanes der Stadt Lübtheen sieht jedoch für das Bebauungsplangebiet die Darstellung als gewerbliche Baufläche vor. Insofern wird der Bebauungsplan aus dem noch im Entwurfsstadium befindlichen Teilflächennutzungsplan entwickelt, zumal das im Teilflächennutzungsplan dargestellte großräumige Erschließungskonzept (Ortskern-Entlastungsstraße) in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

Es wird für notwendig gehalten, den Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan aufzustellen, da nur so in Lübtheen kurzfristig Gewerbeflächen zur Verfügung gestellt werden können und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 3 BauGB gewährleistet werden kann.

3. Planungsziele

Ziel des Bebauungsplanes ist es, in für Gewerbe optimaler Lage im Stadtgebiet kurzfristig verkehrsgünstig gelegene Gewerbeflächen bereitzustellen. Dabei sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Durch eine entsprechende Gliederung des Plangebietes sollen Nutzungskonflikte mit der Nachbarschaft vermieden werden. Dabei wirkt es sich günstig aus, daß das Plangebiet im Norden der Stadt mit ausreichendem Abstand zur Wohnbebauung liegt. Aufgrund der überwiegend aus südwestlicher Richtung kommenden Winde, ist mit einer Belastung des Schulstandortes und der Wohnbebauung nicht zu rechnen.
- Der durch die Gewerbebetriebe erzeugte Verkehr soll weitgehend aus dem Stadtgebiet herausgehalten werden. Der überwiegende Verkehr von und zum Gewerbegebiet wird aus bzw. in nördlicher Richtung erfolgen. Insofern ist die Lage des Gebietes im Norden der Stadt auch aus verkehrlicher Sicht sehr günstig. Der Verkehr in Richtung Süden soll später über die westliche Umgehung um den Ort geleitet werden. Die Umgehungsstraße erreicht in Höhe des Gewerbegebietes die Breitscheidstraße. Die Planstraße A ist gleichzeitig Teil der noch zu realisierenden Verlängerung der Ortskernentlastungsstraße nach Südosten zu den vorhandenen Gewerbeflächen des Fahrzeugwerkes.
- Die Gewerbeflächen sind erweiterbar. Der mit dem Bebauungsplan überplante Teil A stellt den ersten Abschnitt dar. Der zweite Abschnitt (Teil B) liegt nördlich hiervon. Er ist im Entwurf des Teilflächennutzungsplanes bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Erschließung ist in diesem Bebauungsplan durch die Ausweisung der Planstraße B bereits vorgesehen. Ein dritter Abschnitt C kann bei vorhandenem Bedarf in östlicher Richtung erschlossen werden.
- Nachteile für Natur und Landschaft sollen weitgehend vermieden werden. Das Gebiet wird so geplant, daß der wertvolle Baum- und Buschbestand im Bereich des Erdwalls erhalten wird und damit eine Abschirmung der Gewerbeflächen gegen die freie Landschaft erfolgt. Durch vielfältige Festsetzungen im Bereich der Grünordnung wird erreicht, daß der Charakter eines Gewerbeparkes entsteht. Notwendige Eingriffe in den Naturhaushalt werden so an Ort und Stelle ausgeglichen.

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

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das gesamte Gewerbegebiet ist in vier Teilflächen untergliedert, um so eine Staffelung der Nutzung und die eindeutige Zuordnung von textlichen Festsetzungen zu gewährleisten. Die Teilfläche 1 wird wegen der Nähe zum Schulstandort und zur Wohnbebauung als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Gemäß textlicher Festsetzung sind hier nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Auf der Grundlage der §§ 16 und 17 der BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Firsthöhe der Gebäude (FH) festgelegt.

Um den Gewerbebetrieben einen möglichst großen Handlungsspielraum zu geben und damit eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen, wird die GRZ auf die zulässige Obergrenze von 0,8 festgesetzt. Dabei ist zu bedenken, daß gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sämtliche versiegelten Flächen wie Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche bei der Ermittlung der GRZ zu berücksichtigen sind. Im nordwestlichen Bereich der Teilfläche 1 ist die Anlage einer Tankstation mit Waschanlage und anderen Service-Einrichtungen geplant. Da diese spezielle Nutzung ein hohes Maß an Bodenversiegelung verlangt, wird für die Flurstücke 283/3 und 290/4 gemäß textlicher Festsetzung eine Überschreitung der GRZ bis 0,9 für zulässig erklärt.

Für Lübtheen ist eine dem heutigen Standard entsprechende Kraftstoffversorgungsanlage unbedingt notwendig. Aus städtebaulicher Sicht ist es erforderlich, eine derartige Anlage am Rande des Stadtgebietes außerhalb der Wohnbebauung, im Bereich eines künftigen Verkehrsknotenpunktes einzurichten. Da nur durch eine ausreichende Bodenversiegelung eine Grundwasserbeeinträchtigung vermieden werden kann, der beanspruchte Flächenanteil zur Gesamtfläche des Gewerbegebietes gering ist, ausreichend Ausgleichsflächen im Plangebiet festgesetzt sind und die Überschreitung der Obergrenze nur etwa 10 % beträgt, wird gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO diese Festsetzung für vertretbar gehalten.

Die Firsthöhe ist auf den zur Breitscheidstraße gelegenen Teilflächen 1 und 2 auf 9,0 m über der Krone der zuzuordnenden Erschließungsfläche festgesetzt. Dies entspricht zwei Vollgeschossen. Auf den zurückliegenden Teilflächen 3 und 4 sind bei einer FH = 12,5 m über der Krone der zuzuordnenden Erschließungsfläche drei Vollgeschosse möglich. Bei der Festsetzung der Höhe ist berücksichtigt worden, daß die Gebäude LKW-gerecht auf Rampenhöhe (1,3 m über Gelände) gebracht werden können. Die Höhenstaffelung des Plangebietes ermöglicht die Eingliederung der Gewerbebauten in das Landschaftsbild und gewährleistet einen fließenden Übergang zur bereits vorhandenen Bebauung südwestlich des Plangebietes.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt, die durchgehend 5,0 m Abstand zur Grenze des Gewerbegebietes, zu Grünflächen und zu Straßenbegrenzungslinien haben. Nur zur Breitscheidstraße hin hält die Baugrenze 10,0 m Abstand zur Grenze des Gewerbegebietes, damit die zu der Landesstraße 1. Ordnung erforderlichen 20,0 m Abstand zur Fahrbahnkante eingehalten werden. Gemäß textlicher Festsetzungen sind außerhalb der Baugrenzen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen unzulässig.

4.2 Verkehr

Das Bebauungsplangebiet wird von der Breitscheidstraße her über die Planstraße A erschlossen. Zu einem späteren Zeitpunkt wird die Planstraße A Teil der Ortsumgehungsstraße, die in Richtung Südosten zu den Gewerbeflächen des Fahrzeugwerkes geführt wird. Von dieser Straße her wird dann auch das Gewerbegebiet C erschlossen. Die Planstraße B dient überwiegend der späteren Erschließung des zukünftigen Gewerbegebietes B. Solange die geplanten Erweiterungsmaßnahmen jedoch noch nicht durchgeführt sind, besitzt die Planstraße A den Charakter einer Stichstraße. Aus diesem Grunde ist im Plangebiet eine Wendeanlage gemäß EAE 85, Bild 35, Typ 7 vorgesehen.

Die Planstraßen A und B werden mit folgendem Querschnitt ausgebaut: 1,0 m Schrammbord, 6,0 m Fahrbahn, einseitig ein 2,5 m breiter für LKW geeigneter und von Grünflächen mit Baumpflanzung unterbrochener Parkstreifen sowie ein 2,5 m breiter Rad- und Fußweg.

Im Straßenraum sind insgesamt mindestens 20 Bäume zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Bei der Festsetzung der Parkstreifen und Grünflächen sind die Grundstückszufahrten zu berücksichtigen. Die detaillierte Gestaltung des Straßenraumes ist Aufgabe der Ausbauplanung.

Da die Wünsche bezüglich des Flächenanspruches der Bewerber größtenteils nicht bekannt sind, stellt der Bebauungsplan nur die Grunderschließung dar. Evtl. notwendige weitere verkehrliche Erschließungsanlagen sind angedacht und im Plan gestrichelt angedeutet. In der Planzeichnung ist festgesetzt, daß von der Breitscheidstraße her nur eine Zufahrt für die geplante Tankstelle zum Flurstück 290/4 zulässig ist, um eine Verkehrsgefährdung durch das Nebeneinander von Straßenanschluß und Grundstückszufahrt zu vermeiden.

An der Breitscheidstraße ist ein 4,5 m breiter Rad- und Fußweg innerhalb des Plangebietes ausgewiesen. Durch Verhandlungen mit dem Baulastträger der Breitscheidstraße soll erreicht werden, daß die einseitige von Lübtheen her kommende Lindenreihe bis zum Ende des Plangebietes nach Richtung Norden verlängert wird. Die hochstämmigen Linden würden zu einer Eingrünung des Gewerbegebietes von westlicher Richtung her beitragen und gleichzeitig eine Anbindung an den Ort darstellen. In diesem Zusammenhang sollte auch die Ortsdurchfahrtsgrenze nach Norden verschoben werden.

Je nach Verkehrsaufkommen kann die Breitscheidstraße im Bereich der Einmündung der Planstraße A für Abbiegespuren aufgeweitet werden. Bei Bau der Ortsumgehung müßte der Knotenpunkt, der in diesem Bereich entstehen würde, auf alle Fälle neu gestaltet werden.

Für Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen der nördlich gelegenen Flächen I und II für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft und des in diesem Bereich gelegenen Regenrückhaltebeckens ist als Maßnahme der Landschaftsgestaltung ein Weg anzulegen, der auch von Fußgängern genutzt werden kann.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Elektrizitätsversorgung wird durch die Westmecklenburgische Energieversorgungs GmbH sichergestellt. Im Westen des Plangebietes an der Planstraße A ist eine Fläche für Versorgungsanlagen von Gas und Strom vorgesehen. Die das Plangebiet durchquerende 20 KV-Freileitung ist aufzuheben und in der Planstraße A neu zu verlegen. Dabei kann die Umspannstation angeschlossen werden.

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt durch die Westmecklenburgische Wasser GmbH.

Eine zentrale Abwasserbehandlungsanlage mit entsprechendem Kanalisationsnetz befindet sich für die Stadt Lübtheen in der Planungsphase, so daß kurzfristig mit einem Anschluß nicht zu rechnen ist. Sobald jedoch eine zentrale Kläranlage für Lübtheen existiert, werden die Abwasser des Gewerbegebietes dieser Anlage zugeführt.

Bei dem Ausbau der Erschließungsanlagen sind deshalb im Straßenraum bereits Abwasserkanäle mit Grundstücksanschlüssen einzubauen. Für die Übergangszeit besteht in der Teilfläche 1 eine Mehrkammergrube und eine Tropfkörperanlage mit Nachklärbecken, die für die Betriebe im Gewerbegebiet die Abwasser reinigen wird. Für diese Anlage ist ein Leitungsrecht eingetragen, so daß das gereinigte Abwasser dem Lübtheener Graben durch eine Druckrohrleitung zugeführt werden kann.

Um eine Überlastung dieser für den Übergang eingerichteten Kläranlage zu vermeiden, ist über eine textliche Festsetzung geregelt, daß nur abwassersparsame Betriebe im Gewerbegebiet zugelassen werden.

Die Versorgung mit Telefon und Kommunikationssystemen erfolgt durch die Deutsche Post.

Die Sammlung und Abfuhr von Müll, Sperrmüll und Wertstoffen wird durch den Landkreis Hagenow oder ein von ihm beauftragtes Unternehmen erfolgen. Die Ablagerung wird mittelfristig in einer zentralen Deponie vorgenommen. Standorte für Wertstoffsammelbehälter sollten nach vorheriger Abstimmung mit dem Landkreis ausgewiesen werden.

Die Stadt Lübtheen ist an eine Stadtgas-/Erdgasleitung angeschlossen, so daß auch das Gewerbegebiet mit Gas versorgt werden kann. Flächen für eine Übergabestation sind an der Planstraße A vorgesehen.

4.4 Oberflächenentwässerung

Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser soll vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Das übrige, auf versiegelten bzw. verdichteten Flächen (Hofflächen, Verkehrsanlagen) anfallende Oberflächenwasser wird über eine Regenwasserkanalisation zur Regenwasserrückhalteeinrichtung geleitet, die im Norden des Plangebietes liegt.

Durch Ausbildung der Regenrückhalteeinrichtung mit natürlicher Sohlendichtung und Tauchwänden können dort ankommende Schwebstoffe, evtl. austretende Fette, Öle und sonstige Verunreinigungen aufgefangen werden, bevor diese mit dem Wasser in die Versickerungszone geleitet werden. Die Versickerungszone ist muldenartig zu vertiefen und gemäß textlicher Festsetzung naturnah anzulegen. Durch Unterschließung der Breitscheidstraße soll Oberflächenwasser, das bei starken Regenfällen nicht zur Versickerung gebracht werden kann, westlich der Straße versickert bzw. einem Vorfluter zugeführt werden.

Die Regenrückhalteeinrichtung und die Versickerungszone sind so auszubauen, daß auch das Oberflächenwasser des späteren Gewerbegebietes B hier zugeführt werden können. Der genaue Ausbau der Anlage ist Gegenstand einer wasserbaulichen Fachplanung, bei der besonderer Wert auf eine teichähnliche Gestaltung der Rückhaltung zu legen ist.

4.5 Natur und Landschaftspflege

Der als Gewerbegebiet und Verkehrsfläche überplante Bereich wurde bisher größtenteils intensiv als Grünland genutzt, so daß bei einer Bebauung dieser Flächen schützenswerte Pflanzen und Tiere nicht gefährdet werden. Trotzdem stellt die Versiegelung des natürlich gewachsenen Bodens einen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Auch das Landschaftsbild wird negativ beeinflusst, so daß gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatG) Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, die an Ort und Stelle festgesetzt werden.

Die mit Bäumen und Sträuchern bestandene Verwallung im Süden und Osten des Plangebietes wird erhalten. Um das Plangebiet gegen die freie Landschaft einzugrünen und damit die Kammerung zu vervollständigen, werden auch im Norden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ausgewiesen. Da auch von der westlichen Seite her ein intaktes Landschaftsbild erhalten werden soll, wird dem Baulastträger der Breitscheidstraße empfohlen, die von Lübbtheen her kommende Baumreihe großkroniger Linden nach Norden bis zur Plangebietsgrenze fortzuführen.

Die textlichen Festsetzungen führen aus, wie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft herzurichten und zu unterhalten sind. Die Teilflächen I und II sind mit Bäumen und Sträuchern naturnah zu bepflanzen. Dabei ist in Teilfläche I der Regenrückhalteteich mit der Versickerungsmulde zu integrieren. Auf den Teilflächen III und IV ist ein ca. 10,0 m breiter Streifen als extensives Grünland zu unterhalten.

Neben diesen naturnahen Flächenausweisungen am Rande des Plangebietes werden die Belange des Naturhaushaltes auch innerhalb des Gebietes durch textliche Festsetzungen berücksichtigt:

- Im Verlauf der Erschließungsstraßen und auf den öffentlichen Grünflächen im Bereich der Wendeanlage sind insgesamt mindestens 29 großkronige Laubbäume zu pflanzen.

- Auf Stellplatzanlagen ist für je 8 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- Öffnungslose Wandflächen über 30,0 qm Größe sind mit Schling- und Rankgewächsen zu begrünen.
- 20 % der Grundstücksfläche ist als offene Vegetationsfläche anzulegen und zu bepflanzen.

All diese Maßnahmen beleben die Bodenflora, bieten den verschiedensten Lebewesen einen Lebensraum und beeinflussen das Kleinklima positiv, so daß der Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen wird.

4.6 Städtebauliche Werte

1. Gesamtfläche des Plangebietes		67.100 qm
2. Verkehrsflächen		6.600 qm
- davon Planstraße A einschl. Wendeanlage	4.700 qm	
- davon Planstraße B	800 qm	
- davon Rad- und Fußweg an der Breitscheidstraße	<u>1.100 qm</u>	
3. Öffentliche Grünflächen		16.100 qm
- davon Ausgleichsfläche I	5.800 qm	
- davon Ausgleichsfläche II	2.500 qm	
- davon Ausgleichsfläche III	6.800 qm	
- davon Grünfläche im Bereich der Wendeanlage	<u>1.000 qm</u>	
4. Nettobaugebiet für Gewerbe		<u>44.400 qm</u>

5. Realisierung des Bebauungsplanes

5.1 Kosten der Erschließung und öffentliche Grünflächen

Für Verkehrsflächen entstehen je qm etwa 120,-- DM an Kosten für Erwerb, Freilegung und Ausbau einschl. Entwässerung, Straßenbegleitgrün und Beleuchtung.

Für den Erwerb und die Herrichtung der öffentlichen Grünflächen werden etwa 20,-- DM/qm benötigt (Ausgleichsflächen gemäß NatG).

6.600,00 qm Verkehrsflächen je 120,-- DM/qm	=	792.000,-- DM
16.100,00 qm Grünfläche je 20,-- DM/qm	=	322.000,-- DM
Regenrückhalteeinrichtung u. Versickerungsmulde	=	<u>150.000,-- DM</u>
Summe der Kosten	=	<u>1.264.000,-- DM</u>

Die Kosten sind umlagefähig. Gemäß § 129 BauGB hat die Gemeinde hiervon mindestens 10 % = 126.400,-- DM zu tragen. Die Gemeinde beabsichtigt jedoch, einen Teil der Kosten für die Erstellung sämtlicher Erschließungsanlagen durch Fördermittel abzudecken. Dies wird die Bereitschaft von Gewerbebetrieben zur Ansiedlung fördern.

5.2 Bodenordnungsmaßnahmen

Sämtliche Flächen innerhalb des Plangebietes sind im Eigentum der Stadt Lübtheen. Insofern lassen sich notwendige Neuordnungen von Grund und Boden problemlos durchführen.

Die gemäß Genehmigungsverfügung vom 30.11.1992 (AZ: II 670b-512.113 - 02.04.54 (2) geänderte Begründung wurde durch Beschluß der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Lübtheen, den X