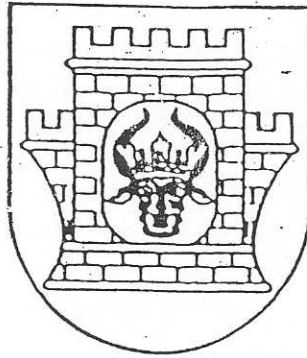




Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 12
- Heidenholz -

der Stadt Plau am See

Auftraggeber: Stadt Plau am See
Der Bürgermeister
Markt 2

19395 Plau am See

Auftragnehmer: Ingenieurbüro Peter Andrees
Seestraße 2 a

19395 Plau am See



25. September 2000
25. Mai 2001
10. Jan. 2002
15. März 2003
20. April 2004

Inhaltsverzeichnis

Vorwort

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
 - 1.1 Planungsanlass und -absichten
 - 1.2 Einordnung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 1.4 Gebietsabgrenzung
 - 1.5 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 1.6 Lärmschutz
2. Erschließung des Plangebietes
 - 2.1 Verkehrsflächen
 - 2.1.1 Straßen und Wege
 - 2.1.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - 2.2 Ver- und Entsorgung des Plangebietes
 - 2.2.1 Trinkwasserversorgung
 - 2.2.2 Gasversorgung
 - 2.2.3 Elektroenergieversorgung
 - 2.2.4 Fernmeldeanschluss
 - 2.2.5 Schmutzwasserentsorgung
 - 2.2.6 Niederschlagswasserentsorgung
 - 2.2.7 Löschwasserentnahmestellen
 - 2.2.8 Müllentsorgung
 - 2.3 Erschließungskosten
 - 2.4 Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
 - 2.4.1 Kosten für Ausgleichsmaßnahmen
 - 2.4.2 Kosten für Ersatzmaßnahmen

Grünordnungsplan

Vorwort

Der Bebauungsplan Nr. 12 - Heidenholz - wird seit 1994 bearbeitet. Inzwischen erfolgten drei öffentliche, jeweils überarbeitete Auslegungen und Trägerbeteiligungen. Nachdem auch der Satzungsbeschluss zum 3. Entwurf keine Aussicht auf Genehmigung hatte, wurde die Weiter- und Endbearbeitung des Bebauungsplanes unserem Architektenbüro übertragen.

Für die Bearbeitung des nun 4. Entwurfs des Bebauungsplanes wurden nach den vorliegenden Bedenken und Anregungen der Bürger, der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, der Abwägungsbeschlüsse der Stadtvertretung sowie der Versagungsankündigung der Genehmigungsbehörde folgende Grundsätze festgelegt:

- A. Das Plangebiet wird als Ferienhausgebiet entwickelt.
- B. Die Plangebietsfläche wird auf die für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung notwendige Größe verkleinert.
- C. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden gem. § 1 Abs. 5 und § 1a BauGB neu bearbeitet.
- D. Die Abwasserentsorgung des Plangebietes wird eindeutig geregelt.
- E. Eine angemessene Erschließung (Straßen, Wege und öffentliche Parkplätze sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen) werden im Bebauungsplan festgesetzt.
- F. Die Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion des Plangebietes erfolgt durch Festsetzung entsprechender Maße der baulichen Nutzung.

Mit den vorgenommenen Änderungen des 4. Bebauungsplanentwurfes werden die Grundzüge der Planung berührt. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB nochmals beteiligt. Der Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Die berührten Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der Auslegung benachrichtigt.

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

1.1 Planungsanlass und -absichten

Das Plangebiet ist Teil des Ortsteiles Heidenholz, liegt nördlich der Altstadt und erstreckt sich ca. 1 km entlang des Plauer Seeufers.

Die vorhandenen Bebauungen entstanden überwiegend in den Jahren von 1945 - 1989. Neben einzelnen Wohngebäuden überwiegen Ferienhäuser und Einrichtungen des Fremdenverkehrsgewerbes (ehemals Betriebsferienanlagen).

Die Bebauungen erfolgten z. T. ungeordnet, ohne Berücksichtigung von Grundstücksgrenzen und einer völlig unzureichenden Erschließung. Die Stadt beabsichtigt, das Plangebiet auch unter Berücksichtigung ihrer Zuweisung als Fremdenverkehrsschwerpunktort¹ zum Ferienhausgebiet zu entwickeln. Dabei soll eine geordnete Nachverdichtung mit Ferienhäusern, eine angemessene verkehrliche Erschließung sowie der Anschluss des Plangebietes an die städtische Schmutzwasserkanalisation erfolgen. Neue Wohnnutzungen sollen nicht zugelassen werden, hierfür stehen zentrumsnahe Wohnbauflächen (Wohngebiet Quetziner Straße B-Plan Nr. 4.2.1, Quetziner Straße B-Plan Nr. 21 und Wohngebiet Plauerhäger Straße B-Plan Nr. 22) zur Verfügung. Das Plangebiet wird als Landschaftsbereich mit deutlichem Erholungspotential² ausgewiesen. Es ist gekennzeichnet durch eine gute Durchgrünung mit heimischen standorttypischen Baumarten, reizvollen Blickkontakten zum Plauer See, heideartigen Strukturen, z. T. auf Sandkuppen, und einer guten Badewasserqualität des Plauer See. Der Bedarf an Ferienwohnungen ist nach wie vor groß und kann gegenwärtig nicht gedeckt werden³, eine geordnete Weiterentwicklung des Plangebietes als Ferienhausgebiet ist deswegen sinnvoll. Aktueller Planungsanlass sind aber auch Bauanträge für Ferien- sowie Wohnhäuser.

1.2 Einordnung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

In der letzten Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 22.04.1998 wird dem Bebauungsplan zugestimmt:

Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 12 „Heidenholz“ der Stadt Plau am See (erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange)

Bezug: - Schreiben der Kreisverwaltung vom 25.03.1998
- Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 12 „Heidenholz“ vom 10.06.1997

Die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Erstem Landesraumordnungsprogramm (LROP) und dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RRÖP) Westmecklenburg beurteilt.

¹ Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg vom 09.12.1996 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 230-1-3)

² Landschaftsplanung für das Westufer Plauer See (1995), Udo Steinhäuser

³ Stadtverwaltung Plau am See, Tourismusinformation (1999)

Entscheidung:

Die zustimmende Landesplanerische Stellungnahme zum o. g. Bebauungsplan vom 10.06.1997 wird weiterhin aufrechterhalten.

Hinweis: Der Flächennutzungsplan der Stadt Plau am See ist zu überarbeiten.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsinhalt:

- Bebauungsplan Nr. 12 „Heidenholz“ der Stadt Plau am See und Begründung (beide Stand Februar 1998)
- Im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 12, Stand Februar 1997, wurden zahlreiche Änderungen vorgenommen.
Das betrifft die Festsetzungen der Sondergebiete Ferienhäuser, der Grünflächen, Flächen für die Land- und Forstwirtschaft und Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Berührte Ziele der Raumordnung und Landeplanung sowie raumordnerische Abwägung:

Ausgewählte Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die den Planbereich betreffen, wurden in der Landesplanerischen Stellungnahme vom 10.06.1997 mitgeteilt.

In dem nunmehr vorgelegten Bebauungsplan wurden konsequenter die Ziele, die in einem Fremdenverkehrsraum zu beachten sind, festgesetzt. Das betrifft die zusätzliche Festsetzung von Sondergebieten Ferienhäuser im nordwestlichen Bereich des Plangebietes (SO 12, 13, 16 und 17) im südwestlichen Bereich der Kantor-Ehrich-Straße (B 4) und südwestlich der Planstraße A (SO 13). Ebenso können die Änderungen der Grünbereiche den Erholungswert verbessern.

Die Wohnbebauung im südwestlichen Bereich der Kantor-Ehrich-Straße (WA 5) wurde zugunsten von Waldflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft reduziert und somit die Erholungsfunktion des umgebenen Bereiches erhöht.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes kann die städtebauliche Ordnung in einem sporadisch entstehenden Erholungsgebiet gesichert und die raumordnerischen und landesplanerischen Ziele bzgl. eines Fremdenverkehrsschwerpunktraumes besser verwirklicht werden. Da die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht übereinstimmen, ist letzterer zu ändern.

Abschließende Hinweise:

Die Landesplanerische Stellungnahme bezieht sich nur auf die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung und greift der nach dem BauGB erforderlichen Prüfung durch die Genehmigungsbehörde nicht vor.

Gesichtspunkte, die sich nach dem BauGB in weiteren Planungsverfahren ergeben, bitte ich rechtzeitig mit den zuständigen höheren Verwaltungsbehörde abzustimmen.

Die Landesplanerische Stellungnahme gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Die Gebietskörperschaft wird gebeten, ein Exemplar (Text- und Kartenteil) des genehmigten Planes dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zur Übernahme in das Raumordnungskataster zu übersenden.

gez. i. V. Nitschke
(Petra Schmidt)

Mit dem nun vorliegenden 4. B-Planentwurf wurden die Ziele der Raumordnung mit der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Beachtung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes einer erneuten Abwägung unterzogen. So wurden bei der Ausweisung der Sondergebiete für Ferienhäuser folgende Änderungen vorgenommen:

- A. Das SO-Gebiet 12 (3. B-Planentwurf) wurde aus dem Plangebiet herausgenommen, da hier die Entwicklung abgeschlossen ist (Hotelanlage „Marianne“).
- B. Die SO-Gebiete 16 und 17 (3. B-Planentwurf) wurden aus dem Plangebiet herausgenommen, um die Bildung von Splittersiedlungen in diesem Bereich zu verhindern und damit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenzuwirken (Flächen südlich des Krankenhauses und östlich der Kantor-Ehrich-Straße).
- C. Die Bebauung im 100 m-Gewässerschutzstreifen, für die eine Ausnahme vom Landrat des Landkreises Parchim in Aussicht gestellt wurde, wurden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baufenster festgesetzt. Hierdurch sollen Bestandsbäume und freie Sichtbeziehungen zum See erhalten bleiben.
- D. Flächen mit zu schützenden Bäumen wurden weitgehend aus den überbaubaren Grundstücksflächen herausgenommen.
- E. In Abstimmung mit dem Umweltamt des Landkreises Parchim werden zusätzliche Bauflächen für Ferienhäuser im Bereich des Feriendorfes „Heidenholz“ und westlich des „Heidenholzweges“ ausgewiesen.
- F. Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf Flächen ausgewiesen, die für die Stadt verfügbar sind.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Plau am See wird das Plangebiet als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Bestimmung Wochenendhausgebiet dargestellt. Die jetzige Ausweisung als Sondergebiet für Ferienhäuser wird in der Neufassung des Flächennutzungsplanes, der als Entwurf vorliegt, berücksichtigt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

1.4 Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet wird außen begrenzt:

Im Norden von den Flurstücken 25, 54, 92/1, 92/2 und 92/3, der Flur 5,
im Osten von der westlichen Grenze des „Wiesenweges“,
im Süden von den Flurstücken 234, 303 und 327 der Flur 6 und
im Westen durch Teile der Flurstücke 235/7, 236/12, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 249,
250, 251, 256, 262, 267/3, 271/7, 274/1, 249, 281, 284, 285, 288, 292, 301, 306, 310/2,
„Quetziner Straße“, 315, 320/5, „Heidenholzweg“, „Quetziner Straße“ (Flur 6) und
Flurstück 57 (Flur 5).

1.5 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Ferienhäuser sollen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen.

Zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion und zur Verhinderung einer Dauernutzung (ständiges Wohnen) werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Für die mit SO1 Ferien bezeichneten Bauflächen wird eine zulässige Grundfläche von 60 m², eine Geschossfläche als Höchstmaß von 75 m² und eine Dachneigung von 40° festgesetzt.
- Aufenthaltsräume und die dazugehörigen Treppenträume in Nichtvollgeschossen sind auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen.
- Die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum unterliegt der Genehmigung.

Auf den mit den Nrn. 2 und 2a bezeichneten Bauflächen befinden sich 4 Wohnhäuser und das Schullandheim des Landkreises Parchim. Ihre Erhaltung und weitere Nutzung ist im Rahmen des Bestandsschutzes gesichert.

Die Grundstücke Flur 5, Flurstücke 70 und 71 (Teilflächen) und das Flurstück 80/1 sowie Flur 6, Flurstücke 307/3 und 308/2 wurden vom Forstamt Wredenhagen als Wald eingestuft. Gleichzeitig wurde nach § 15 LWaldG M-V eine Umwandlungsgenehmigung der Waldfläche erteilt.

Die Flurstücke 80/1, 307/3 und 308/2 werden damit als Bauflächen für Ferienhäuser festgesetzt. Die Waldflächen der Flurstücke 70 und 71 werden als Baumbestandsflächen festgesetzt.

Für die vorhandenen Bungalows auf den Grundstücken Flur 6, Flurstücke 248 bis 271/27 wird abweichend von den übrigen Ferienhäusern eine Dachneigung von maximal 25° und eine GR und GF von 65 m² festgesetzt.

Der Hauptkern dieser Bebauung geht auf das Konzept von Bauingenieur H. Stamer aus dem Jahre 1976 zurück.

Die Anordnung der Gebäude und die geringe Dachneigung lassen ein störungsarmes Miteinander der Bungaloweigentümer bei guter landschaftlicher Einpassung zu.

Durch eine Erhöhung der vorhandenen Ferienhäuser durch Dachausbauten würde die gewachsenen Struktur aufgegeben, verbunden mit erheblichen Störwirkungen für die Nachbarn und das Landschaftsbild. Die Dachneigung wird deswegen für diesen Bereich auf 25° korrigiert. Die GR und GF werden als Ausgleich für den nicht möglichen Dachausbau geringgradig vergrößert. Ein voller Ausgleich auf 75 m² ist wegen der kleinen Grundstücke nicht möglich.

1.6 Lärmschutz

Erhöhte Lärmimmissionen sind für das Plangebiet aus der Art der Nutzung nicht zu befürchten. Der anfallende Verkehr dient überwiegend nur Besuchern des Plangebietes und dem Andiehnungsverkehr.

Die beiden Stellplatzanlagen im Plangebiet werden nur von den Gästen des Feriendorfes Heidenholz und der Ferienanlage Heidenholz genutzt.

Die 3 öffentlichen Parkflächen im

Plangebiet sind für Besucher, Wanderer und Badegäste des Badeplatzes vorgesehen und werden überwiegend nur tags genutzt werden.

Eventuelle Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm von der Quetziner Straße werden in einer Lärmprognose vom Ingenieurbüro für Umwelttechnik P. Hasse in Schwerin geprüft und im B-Plan berücksichtigt.

Für das Plangebiet ist die Quetziner Straße die einzige zu berücksichtigende Lärmquelle. Die Quetziner Straße, von Plau nach Quetzin, wird im wesentlichen durch den Anliegerverkehr geprägt. Das sind zum einen die Anwohner und Nutzer der Urlaubsquartiere und die Patienten, Besucher und Angestellte des Krankenhauses. Der Fahrbahnbelag besteht aus einem glatten Asphalt. Gegenwärtig erhält die Verbindungsstraße zwischen der B 103 und der Quetziner Straße (ehemaliger Pflasterstraße) einen neuen Fahrbahnbelag, so dass für die Quetziner Straße mit einer Reduzierung des Fahrzeugverkehrs zu rechnen ist.

Vom Lärm betroffen sind Teile des WA-Gebietes an der Kantor-Ehrich-Straße und Teile des Ferienhausgebietes SO 1, Flurstück 305.

In Anlehnung an den Kommentar zur BauNVO (Kommentar zur BauNVO, 9. Auflage, Kohlhammer Verlag – Seite 66 ff, Rand Nr. 4) werden die Immissionsrichtwerte für allgemeines Wohnen auch für das Sondergebiet „Ferien“ verwendet.

In den betroffenen Gebieten kommt es in der Quetziner Straße nahe gelegenen Bereichen zu Lärmpegelüberschreitungen von bis zu 4,5 dB.

Da durch städtebauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz nicht realisiert werden kann – bereits vorhandene Bebauung – werden passive Schallschutzmaßnahmen nach § 9 abs. 1 Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt. Das Plangebiet wird für die betroffenen Bereiche nach den prognostizierten Lärmpegelbereichen gegliedert und eine entsprechende Luftschalldämmung für die Außenbauteile festgesetzt.

2. Erschließung

2.1 Verkehrsflächen

2.1.1 Straßen und Wege

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die „Kantor-Ehrich-Straße“, den „Heideweg“ und die „Quetziner Straße“.

Die Ausbaubreiten der Straßen und Wege wurden auf minimale Breiten ausgelegt, um Verkehrslärmbelastigungen gering zu halten.

Die „Kantor-Ehrich-Straße“, der „Heideweg“ und der Weg zur „Ferienanlage Heidenholz“ sollten mit Asphalt oder Betonstein befestigt werden.

Die Wege A, B, C und D und der „Heidenholzweg“ sollten unbefestigt bleiben.

Mit den so vorgesehenen Ausbaubreiten und Oberflächengestaltungen wird eine gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO geeignete Erschließung für Ferienhausgebiete gesichert.

2.1.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

° Öffentliche Parkplätze

Für das Plangebiet werden ca. 70 Stellplätze auf öffentlichen Parkplätzen ausgewiesen. Die erforderlichen Besucherplätze wurden nach der EAE 85/95⁴ berechnet*, für den Badeplatz am südöstlichen Rand des Plangebietes wurden durch Zählungen im Sommer und einer Hochrechnung um 20 v. H. die notwendigen Stellplätze ermittelt. Daraus ergibt sich ein Bedarf von:

37 Besucherplätze

34 Stellplätze für Badegäste und Wanderer

71 Stellplätze insgesamt

Die privaten Stellplätze für die „Ferienanlage Heidenholz“ und das „Feriendorf Heidenholz“ bleiben bei der Bedarfsermittlung unberücksichtigt.

° Verkehrsberuhigte Bereiche

Die Wege A, B, C und D werden als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen. Sie dienen gleichzeitig als verbindende Wanderwege zum „Wiesenweg“ am Plauer See.

⁴ Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 (1985, 1995

Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 5000 Köln, Alfred-Schütte-Allee 10

* 220 Ferienwohnungen und Wohnungen, 1 Parkplatz für 6 Wohnungen

2.2 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

2.2.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist nach Mitteilung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Parchim/Lübz gesichert. Neuanschlüsse müssen rechtzeitig beantragt werden.

2.2.2 Erdgasversorgung

Das Plangebiet ist an die Erdgasversorgung angeschlossen. Hausanschlüsse sind bei HGW Hanse Gas GmbH in Bützow anzumelden.

2.2.3 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung des Plangebietes ist gesichert. Erschließungsmaßnahmen sind mindestens 7 Monate vor Baubeginn anzuzeigen. Grundstückseigentümer müssen einen gesonderten Antrag mit Lageplan M 1 : 500 mit einem Flurkartenauszug bei der WEMAG in Schwerin stellen.

2.2.4 Fernmeldeanschluss

Für den Ausbau des Fernmeldenetzes sind Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig bei der Telekom in Neubrandenburg anzuzeigen.

2.2.5 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung des gesamten Plangebietes erfolgt über einen Anschluss an die städtische Kanalisation (siehe Auszug aus dem Generalentwässerungsplan der Stadt Plau am See, Stand 11/1999)⁵. Der Anschluss ist ab dem Jahr 2003 vorgesehen. Die Kanalisation wird in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Für den Anschluss zahlreicher Ferienhäuser sind Leitungsführungen über private Grundstücke erforderlich. Hierfür wurden Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer der anliegenden Grundstücke zu belasten sind, im Bebauungsplan festgesetzt.

2.2.6 Niederschlagswasserentsorgung

Das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken ist auf den Grundstücken zu versickern, von den öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt die Regenwasserversickerung in den seitlichen Grün- bzw. Randstreifen.

2.2.7 Löschwasserentnahmestellen

Die Löschwasserentnahmestellen sind dem folgenden Bestandsplan zu entnehmen.

2.2.8 Müllentsorgung

Zur Müllentsorgung der an den Wegen gelegenen Grundstücke müssen die Mülltonnen, -säcke und Sperrmüll an den „Heidenholzweg“ gebracht werden, da in diesen Wegen keine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge besteht.

⁵ Stadtverwaltung Plau am See

Bl. 2
Mappe 3

Ortsteil
Plau – Heidenholz
M 1 : 10.000

♀ Standorte Hydranten
(Bestandsplan)

Bl. 1

Bl. 2

Bl. 3

Bl. 4

Rohrnetzauflösung 1978
80 St

Rohrtaucher
100 St

2.3 Erschließungskosten

	<u>Netto</u>
° Straßen und Wege	321.120,00 €
° Straßenentwässerung	20.450,00 €
° Parkplätze	77.142,00 €
° Straßenbeleuchtung	49.493,00 €
° Straßenbegleitgrün ohne Baumpflanzungen	<u>3.104,00 €</u>
	471.309,00 €

2.4 Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

2.4.1 Kosten für Ausgleichsmaßnahmen (nach Grünordnungsplan)

Die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen gemäß Punkt 9.2 des Bebauungsplanes betragen 68.880,00 € (Netto).

2.4.2 Kosten für Ersatzmaßnahmen (nach Grünordnungsplan)

Die Kosten für Ersatzmaßnahmen betragen 34.801,50 € (Netto).

Erschließungskosten

B-Plan Nr. 12 - Heidenholz -

1. Kantor-Ehrich-Straße (von der Quetziner Straße bis Flurstücke 65/66)

° Straße			
Länge 450 m x Breite 4,75 m =	2.138 m ² x 120,00 DM		256.560,00 DM
° Gehweg			
Länge 450 m x Breite 2,00 m =	900 m ² x 85,00 DM		76.500,00 DM
° Grünstreifen			
Länge 340 m x Breite 2,25 m =	1.785 m ² x 2,00 DM		3.570,00 DM
17 Laubbäume à = 500,00 DM			8.500,00 DM

2. Heideweg, Weg zum Motel, Kantor-Ehrich-Straße (Flurstücke 64/65 bis 59/60)

° Straßen			
Heideweg	60 m		
Weg zum Motel	240 m		
Kantor-Ehrich-Straße	<u>200 m</u>		
Flurstücke 65/65 - 59/60	500 m		
Länge 500 m x Breite 4,00 m =	2.000 m ² x 120,00 DM		240.000,00 DM
° Grünstreifen			
Länge 500 m x Breite 2,50 m =	1.250 m ² x 2,00 DM		2.500,00 DM
25 Laubbäume à = 500,00 DM			12.500,00 DM

3. Heidenholzweg

° Weg, keine Oberflächenversiegelung			
Länge 650 m x Breite 3,00 m =	1.950 m ²		
4 Aufweitungen	<u>50 m²</u>		
	2.000 m ² x 20,00 DM		40.000,00 DM

4. Wege A, B, C und D und Wendehammer

keine Befestigung	pauschal	15.000,00 DM
-------------------	----------	--------------

5. Öffentliche Parkplätze

71 Stellplätze x 25 m ² =	1.775 m ² x 85,00 DM	150.875,00 DM	
12 Laubbäume à = 500,00 DM		<u>6.000,00 DM</u>	
		156.875,00 DM	156.875,00 DM

6. Regenentwässerung

pauschal

40.000,00 DM

7. Straßenbeleuchtung

Elt.-Anschluß	1 x 3.000,00 DM	3.000,00 DM
1.600 m Kabel	m = 9,00 DM	14.400,00 DM
1.600 m Kabelgraben.	m = 8,00 m	12.800,00 DM
53 Lampen	Stück = 1.200,00 DM	63.600,00 DM
1 Schaltschrank	1 x 3.000,00 DM	3.000,00 DM

ges. Netto**948.805,00 DM****ges. Brutto****1.100.613,80 DM**

Erschließungskosten					
B-Plan Nr. 12 - Heidenholz -					
1.	Kantor-Ehrich-Straße (von der Quetziner Straße bis Flurstücke 65/66)				
° Straße					
Länge	450 m x Breite 4,75 m =	2.138 m² x 120,00 DM			256.560,00 DM
° Gehweg					
Länge	450 m x Breite 2,00 m =	900 m² x 85,00 DM			76.500,00 DM
° Grünstreifen					
Länge	340 m x Breite 2,25 m =	1.785 m² x 2,00 DM			3.570,00 DM
	17 Laubbäume à = 500,00 DM				8.500,00 DM
2.	Heideweg, Weg zum Motel, Kantor-Ehrich-Straße (Flurstücke 64/65 bis 59/60)				
° Straßen					
Heideweg	60 m				
Weg zum Motel	240 m				
Kantor-Ehrich-Straße	200 m				
Flurstücke 65/65 - 59/60	500 m				
Länge	500 m x Breite 4,00 m =	2.000 m² x 120,00 DM			240.000,00 DM
° Grünstreifen					
Länge	500 m x Breite 2,50 m =	1.250 m² x 2,00 DM			2.500,00 DM
	25 Laubbäume à = 500,00 DM				12.500,00 DM
3.	Heidenholzweg				
° Weg, keine Oberflächenversiegelung					
Länge	650 m x Breite 3,00 m =	1.950 m²			
	4 Aufweitungen	50 m²			
		2.000 m² x 20,00 DM			40.000,00 DM
4.	Wege A, B, C und D und Wendehammer				
keine Befestigung			pauschal		15.000,00 DM
5.	Öffentliche Parkplätze				
71 Stellplätze x 25 m² =	1.775 m² x 85,00 DM	150.875,00 DM			
12 Laubbäume à = 500,00 DM		6.000,00 DM			
		156.875,00 DM			156.875,00 DM

6.	Regenentwässerung			pauschal		40.000,00 DM
7.	Straßenbeleuchtung					
	Elt.-Anschluß	1 x 3.000,00 DM				3.000,00 DM
	1.600 m Kabel	m = 9,00 DM				14.400,00 DM
	1.600 m Kabelgraben	m = 8,00 m				12.800,00 DM
	53 Lampen	Stück = 1.200,00 DM				63.600,00 DM
	1 Schaltschrank	1 x 3.000,00 DM				3.000,00 DM
				ges. Netto		948.805,00 DM
				ges. Brutto		1.100.613,80 DM