



# **STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN**

Landkreis Bad Doberan /Land Mecklenburg-Vorpommern

## **Bebauungsplan Nr. 23**

**Wohngebiet „Ostseegarten“  
zwischen Waldstraße und Riedenweg in Kühlungsborn**

### **BEGRÜNDUNG**

Satzungsbeschluss vom: 06. 11. 2003

In Kraft seit: 14.05.2004

Rainer Karl  
Bürgermeister

## **INHALT/UMFANG/GLIEDERUNG**

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Vorgaben übergeordneter Planungen
3. Planungsrechtliche Grundlagen
4. Geltungsbereich und Bestand
5. Umweltbericht
6. Art und Maß der baulichen Nutzung
7. Verkehrserschließung
8. Grünordnung und Landschaftspflege
9. Stadttechnische Ver- und Entsorgung
10. Immissionsschutz
11. Flächenüberblick
12. Bodenordnende Maßnahmen
13. Kosten und Finanzierung

### **Anlagen:**

1. Flugbild vom 02. 09. 2003
2. Übersicht zu den Flurstücken, o.M.
3. Gestaltungskonzept, o.M.
4. Auszug FNP, M. 1 : 5.000
5. Maßgeblich Beteiligte am Bebauungsplan
6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
7. Schalltechnische Bewertung
8. Baugrundgutachten

## 1. Ziel und Zweck der Planung:

Die Fläche der ehemaligen Gärtnerei an der Waldstraße in Kühlungsborn (gegenüber vom Campingplatz) liegt brach. Die baulichen Anlagen der ehemaligen Gärtnerei verfallen. Der städtebauliche Missstand kann über § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) nicht beseitigt werden. Die Überplanung erfordert einen Bebauungsplan.

In der Stadt Ostseebad Kühlungsborn besteht weiterhin Bedarf an Einfamilien-Eigenheimen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 23 sollen ca. 35 Eigenheime bzw. Wohnungen neu errichtet werden.

Der B-Plan ist so angelegt, dass die Realisierung in Etappen erfolgen kann.

## 2. Vorgaben übergeordneter Planungen:

Im Flächennutzungsplan (FNP), 2. Änderung, ist der Geltungsbereich dieses B-Planes als Wohnbaufläche „W“ dargestellt, siehe Anlage 4.

Die Ausweisung der Wohnbaufläche ist hier auch erforderlich um eine Straßenverbindung zwischen der Waldstraße und dem Riedenweg herzustellen. Die erforderliche Straßenverbindung soll beidseitig Wohnanlieger erhalten.

## 3. Planungsrechtliche Grundlagen:

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 08. 1997 (BGBl. I. S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) sowie der § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 08. 11. 2001 eingeleitet.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB erfolgt in Form einer Bürgerversammlung. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung nach § 3 (2) BauGB findet vom 19. 06. 2003 bis zum 25. 07. 2003 statt.

Die Träger öffentlicher Belange hatten Gelegenheit zur frühzeitigen Beteiligung, in dem ihnen der Vorentwurf zur Abgabe einer Stellungnahme zugeschiedt wurde. Die Anregungen zum Vorentwurf wurden im Entwurf zur B-Plan-Satzung beachtet.

In Parallelarbeit wird z.Zt. der Flächennutzungsplan geändert. Zu den Änderungszielen gehört auch die Ausweisung des südlichen Teiles vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 in der Größe von rund 1,44 ha als Wohnbaufläche (W) statt als Fläche für die Landwirtschaft. Auf dieser Fläche können - bedingt durch den hohen Grünflächenanteil - nur 11 Eigenheime errichtet werden. Hiefür besteht nachweislich Bedarf. Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplans entwickelt.

#### 4. Geltungsbereich und Bestand:

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 10/40, 10/41, 10/44, 10/45 der Flur 1 der Gemarkung Kühlungsborn (siehe Anlage).

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

im Norden: Waldstraße, Campingplatz, SO<sub>3</sub> des FNP  
im Osten: Wohngebiet, W des FNP  
im Süden: Riedenweg, Fläche für die Landwirtschaft  
im Westen: Wohngebiet, W des FNP

Das Planungsgebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III B der Grundwasserfassung Kühlungsborn-Bad Doberan.

Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWVG) vom 30. November 1992 (GVOBl. S. 669), geändert durch Gesetz vom 02.03.1993 (GVOBl. S. 178) bleiben die auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete weiterhin bestehen.

Die sich daraus ergebenden Nutzungsbeschränkungen und Verbote sind einzuhalten.

Hinsichtlich eines auf dem Gelände des Gartenbaubetriebes vorhandenen Gebäudeteils (Pflanzenschutzmittellager) besteht ein Altlastverdacht. Das Gelände der Gärtnerei wurde seit ca. 1958 gärtnerisch genutzt. Es besteht aus Gewächshäusern (inzwischen eingefallen), einer Sortierhalle, einer Lagerhalle, einem Lagerplatz für feste Brennstoffe, einem Heizhaus, einem Sozialtrakt und einem Laden- und Sozialgebäude. In einem Lager befanden sich erhebliche Mengen Pflanzenschutzmittel unterschiedlicher Giftigkeit, die im November 1998 beräumt wurden. Es ist nicht auszuschließen, dass durch undichte Behälter, Handhabungsverluste oder aufgrund unbefestigten Untergrundes Leckagen in diesem Gebäude entstanden, die den anstehenden Boden verunreinigt haben.

Aufgrund der jahrzehntelangen gewerblichen Nutzung und bedingt durch den Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen liegen somit Anhaltspunkte für eine Altlastverdachtsfläche vor.

Der Altlastverdacht wird geprüft. Die Untersuchung findet statt, der Grundstückseigentümer hat den Auftrag bereits ausgelöst. Sollte der Verdacht sich bestätigen, wird die Altlast spätestens im Rahmen der Erschließungsarbeiten beseitigt und dafür der Nachweis dem Umweltamt erbracht. Auf eine Darstellung der betroffenen Fläche im Bebauungsplan wird verzichtet, da der Wohnungsneubau nur durchführbar ist, wenn zuvor der Altlastenverdacht ausgeräumt ist.

Sollten wider Erwarten bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Der geologische Dienst hat folgende fachspezifische Hinweise zum Planungsgebiet:

Baugrund: Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus nichtbindigen und bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. Nach Archivunterlagen des GD (Geologische Spezialkarte M. 1 : 25.000) wird dieser vom Geschiebemergel der weichseleiszeitlichen Grundmoräne gebildet, den > 2 m mächtige holozäne Dünenansand überlagern. Dünenansand sind generell tragfähig, reagieren im Anschnitt jedoch verlagerungsempfindlich.

Hydrogeologie: Da im Plangebiet der obere Grundwasserleiter nach der Hydrogeologischen Karte M. 1 : 50.000 (HK50) im wesentlichen unterhalb eines Stauers verbreitet ist, besteht für das Grundwasser keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwassers beträgt nach der gen. Karte > 10 m. Das Grundwasser fließt nach Norden. Für das B-Plan-Gebiet liegt eine Baugrunduntersuchung vor (BURO, Rostock, 14.05.2002). Diese Untersuchung gibt Gründungsempfehlungen für bauliche Anlagen und stellt fest, dass eine effektive Versickerung von Niederschlagssammelwasser wegen der geringen Wasserdurchlässigkeit der Böden und des hohen Schichtenwassereinflusses im Untersuchungsgebiet nicht möglich ist.

Im Gebiet sind dem Landesamt für Bodendenkmalpflege Bodendenkmale bekannt. Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (GVBl. Land Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff. [DSchG M-V] Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u.a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V).

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o.g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gem. § 7 Abs. 7 DSchG M-V einer Genehmigung der Veränderung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständigen Behörde, die diese wiederum nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

Im Plangebiet befinden sich Anlagen von e.dis. Ein 20 kV-Kabel ist in der Planzeichnung dargestellt.

In der Waldstraße (außerhalb des Plangebietes) befinden sich eine Hochdruckleitung/Gas DN 100 St. (PN 4) sowie eine Mitteldruckleitung/Gas DN 80 PE (PN 1). In der Waldstraße befinden sich auch Telekommunikationslinien.

Nahe dem Plangebiet befindet sich an einem Gebäude an der Waldstraße ein Höhenfestpunkt des Landesvermessungsamtes (Nr. 3072-322050).

## 5. Umweltbericht

Laut Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 19.09.2001 ist für bestimmte bauplanungsrechtliche Vorhaben die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Bauleitplanverfahren erforderlich.

So besteht gemäß Anlage 1 Nr. 18 .7.2. des o.g. Gesetzes für den Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird - mit einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 100.000 m<sup>2</sup> - die Pflicht, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG durchzuführen.

Mit dem Vorentwurf zum Bebauungsplan wird für die Baufelder 1 – 5 eine Grundfläche von 10.268 m<sup>2</sup> (25.669 m<sup>2</sup> x GRZ 0,4) erreicht. Laut textlicher Festsetzung Nr. 21 des B-Planes darf die Grundflächenzahl nicht überschritten werden, damit wird der untere Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> unterschritten und es muss weder eine UVP noch eine überschlägige Vorprüfung stattfinden.

## 6. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Das System der Straßen und Wege sowie die Grünflächen gliedern den Plangeltungsbereich in 5 Wohnbaufelder.

Sie sind entweder als Reine Wohngebiete (WR) oder als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

In Auswertung der Erfahrungen aus den neuen Wohngebieten der letzten Jahre soll im Geltungsbereich dieses B-Planes eine lockere und differenzierte Eigenheimbebauung mit einem geringen Anteil an Eigenheimen mit Einlieger-Wohnungen realisiert werden. Doppelhäuser und/oder Reihenhäuser sind hier nicht vorgesehen, Ferienwohnungen sind hier nicht zulässig. Die lockere und differenzierte Bebauung wird durch folgende Festsetzungen erreicht:

- Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 als Obergrenze bei Ausschuss der GRZ-Überschreitung,
- Festsetzung von Baugrenzen, so dass größere Abstände zu Verkehrs- und Grünflächen eingehalten werden,
- maximale Gebäudehöhe: 9,5 m für alle Gebäude,
- Bildung von Baugebieten mit einer Größe, die sog. „Pfeifengrundstücke“ zulassen,
- Vorgabe von Firstrichtungen für Baugebiete, wo es die gewollte städtebauliche Ordnung verlangt.

Im unverbindlichen Gestaltungskonzept (Anlage 3) wird nachgewiesen, wie bei Einhaltung aller Festsetzungen des Bebauungsplanes eine überzeugende städtebauliche Ordnung erreicht werden kann.

Das Konzept beachtet auch den Hinweis des Umweltamtes:

„Beim Neubau von Gebäuden sollten große Dachflächen auf Südrichtung orientiert werden, um für die zukünftig notwendige Nutzung solarer Energien bereits mit der Bauleitplanung optimale Voraussetzungen zu schaffen, nicht zuletzt als Beitrag zur Realisierung nationaler Verpflichtungen zur Reduzierung der CO<sub>2</sub> Emissionen.“

## 7. Verkehrserschließung:

Das neue Straßennetz im Plangeltungsbereich wird mit den Planstraßen A und B sowohl an die vorhandene „Waldstraße“ wie auch an den „Riedenweg“ angeschlossen.

Das innere Straßennetz ist so angelegt, dass ein Durchgangsverkehr von der Waldstraße zum Riedenweg erschwert wird, aber für Sonderfahrzeuge möglich ist.

Im Straßennetz von Kühlungsborn-West hat eine solche Querverbindung bisher gefehlt.

Im Plangeltungsbereich wurde ein Straßennetz entwickelt, das einerseits den Verkehrsaufgaben gerecht wird (Begegnungsfälle, Sichtfelder, Parkplätze, separate Fußwege) und andererseits zur Verkehrsberuhigung führt (Straßenversätze, Mischverkehrsflächen).

Private Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind gemäß LBauO M-V auf den Privatgrundstücken in der Abhängigkeit von der Nutzung zu schaffen.

Im Plangeltungsbereich gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, ausgefertigt am 12. 11. 2001, bekanntgemacht am 04. 12. 2001 in der Anlage zum Amtlichen Mitteilungsblatt Nr. 12/2001 des Landkreises Bad Doberan.

Von besonderer Bedeutung sind folgende §§ der Stellplatzsatzung:

„§ 1 (3):

Stellplätze, Garagen und Carports sind grundsätzlich innerhalb der jeweiligen Grundstücksgrenzen, aber nicht im Vorgartenbereich, zu errichten.

§ 2 (1):

Stellplätze sind zu befestigen, vorrangig aus Pflaster, Verbundpflaster, Öko-Pflaster oder ähnlichem luft- und wasserdurchlässigen Belag. Sie sind verkehrssicher mit guter Fußläufigkeit anzulegen.

§ 2 (2):

Stellplätze sind durch geeignete Bäume, Hecken oder Sträucher abzuschirmen. Für je 4 Stellplätze ist ein geeigneter Baum mit einer unbefestigten Baumscheibe von 4 – 6 qm zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Stellplätze mit mehr als 500 qm befestigter Fläche sind grundsätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen den Stellplatzgruppen sind zu bepflanzen.“

Garagen und Carports sowie auch Nebenanlagen sind an den Verkehrsflächen nicht im Vorgarten zulässig. Damit werden Verkehrssicherheit und städtebauliche Ordnung erreicht.

Die Verkehrssicherheit wird erhöht, weil bei dieser Regelung in der Regel der Pkw in ganzer Länge vor Garage/Carport abgestellt werden kann, bevor Tor/Kette geöffnet wird.

Die städtebauliche Ordnung wird erhöht, weil der Vorgarten frei bleibt, wie das die im B-Plan geltende städtische Stellplatzsatzung fordert. In ganz Kühlungsborn hat sich das Ortsbild verbessert, weil Pkw nicht mehr im Vorgarten abgestellt werden dürfen.

An Eckgrundstücken befindet sich der Vorgarten entlang der Gebäudetraufseite. Um die lockere offene Bauweise durchzusetzen, ist von Nebenanlagen, Garagen und Carports ein seitlicher Mindestabstand zur Nachbargrenze von 1 m einzuhalten.

Alle Straßen und Wege im öffentlichen Bereich sind behindertengerecht nach DIN 18024-1 auszubauen.

Das Projekt Straßenbau ist dem Straßenverkehrsamt zum gegebenen Zeitpunkt über das Planungsamt des Landkreises Bad Doberan zur Abgabe einer fachlichen Stellungnahme zuzuleiten.

Es ist ein Beschilderungs- und Markierungsplan zu erarbeiten. Dieser ist zwecks Erlangung der verkehrsrechtlichen Anordnung 3-fach dem Straßenverkehrsamt des Landkreises Bad Doberan zuzuleiten. Im Falle einer Antragstellung durch einen beauftragten Dritten ist die schriftliche Bestätigung der Kenntnisnahme durch den Straßenbaulastträger vorzulegen.

Für die Verkehrsberuhigung im Wohngebiet wird die Tempo-30-Zone empfohlen. Hierbei sind u.a. die Hinweise der EAE 85/95 „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen“ für die Gestaltung der Straßenräume, besonders im Hinblick auf die Geschwindigkeitsdämpfung, zu beachten. Die Knotenbereiche zwischen den Planstraßen A und B sind baulich einheitlich zu gestalten, um Probleme in der Durchsetzung des Vorfahrtsgrundsatzes „Rechts vor Links“ zu vermeiden.

Wenn Stichwege zur Erschließung von Eigenheimen in der 2. Reihe angelegt werden, so darf es keine Einschränkungen der Sichtfelder an Kreuzungen und Einmündungen geben. Das ist insbesondere bei der Einrichtung von Mülltonnenstellplätzen für die öffentliche Müllentsorgung zu beachten.

## 8. Grünordnung und Landschaftspflege

Der folgende Abschnitt stellt eine Zusammenfassung der wesentlichen Schlussfolgerungen der als **Anlage** beigefügten **Grünordnerischen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung** dar.

Der Bebauungsplan Nr.: 23 „Ostseegarten“ umfasst 7 Wohnbaufelder für die Wohnbebauung einschließlich der Erschließung. Das Baufeld Nr.: 1 wird teilweise in seinem Bestand baurechtlich definiert bzw. werden bereits brachliegende versiegelte Flächen der ehemaligen Gärtnerei städtebaulich neugeordnet, ebenso im Baufeld Nr.: 7. Das Baufeld Nr.: 2 stellt eine Fläche dar, in der nach § 34 BauGB Eingriffe zulässig sind und daher nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB keine Eingriffsbilanzierung erfolgt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 23 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn werden natur-schutzrechtlich Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzrechtes verursacht.

Nach § 19 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 03.04.2002 ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen), soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Sind nach § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) Eingriffe auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

Ziel der Planung ist es, differenzierte landschaftsplanerische Aussagen zum Bestand und zum geplanten Eingriff in den Naturhaushalt zu treffen und mit den geplanten Maßnahmen einen Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigung zu erreichen und die landschaftliche Einbindung zu verbessern.

Entsprechend § 18 Bundesnaturschutzgesetz und § 15 Landesnaturschutzgesetz wird auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung für das Land Mecklenburg – Vorpommern“ die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für das Plangebiet vorgenommen.

Dabei sind der Umfang der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen in der **Anlage** bestimmt und deren Realisierung durch Festsetzungen im B-Plan konkretisiert.

Durch die vorgesehene Bebauung des Plangebietes ist vorrangig ein Flächenverbrauch durch Wiederversiegelung und ein Verlust an Vegetationsflächen durch veränderte Nutzung zu erwarten.

Die Lebensraum- und sonstigen Bodenfunktionen werden erheblich beeinträchtigt und im Bereich der Überbauung irreversibel zerstört. In Verbindung mit der Versiegelung verringert sich auch die Grundwasserneubildungsrate.

Die Bedeutung der Gesamtfläche als Lebensraum für Flora und Fauna, insbesondere Insekten und andere Kleinlebewesen wird sich verändern durch:

- direkte Eingriffe
  - Überbauung bzw. Umbau der vorhandenen Vegetationsflächen
  - Veränderung des Landschaftsbildes
- indirekte Eingriffe
  - Beeinträchtigung durch Lärm,
  - Veränderung von Artenzusammensetzungen durch veränderte Nutzung



## **Grünflächen**

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gehölzfläche“ und den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Mietergärten“ sind die vorhandenen Vegetationsstrukturen zu schützen und sukzessive zu einem geschlossenen Bestand zu entwickeln. Fußwege innerhalb der Grünflächen sind zulässig. Der Bestandsschutz garantiert die sofortige landschaftliche Einbindung der Neubebauung und den Biotopverbund.

Auf den Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sukzessionsfläche“ sind maximal 2 Mahden pro Jahr zulässig. Die erste Mahd darf erst nach dem 15. Juni erfolgen.

## **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Für die Stellplätze und Nebenflächen innerhalb der Baugebiete wird die Verwendung versickerungsfähiger Beläge festgesetzt. Damit werden die negativen Auswirkungen der Befestigung auf den Boden- und Wasserhaushalt, insbesondere durch die Unterbrechung des Luftaustausches und der Wasserzufuhr, vermindert.

Um das Regenrückhaltebecken in seiner ökologischen Wertigkeit zu steigern, ist die Neuanlage, unter Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange, mit unterschiedlichen Böschungsneigungen abwechslungsreich zu gestalten

## **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Für die privaten Grünflächen „Schutzgrün“ werden Anpflanzgebote für Sträucher festgesetzt, die sich auf einen bestimmten Flächenanteil beziehen. Damit ist die Eingrünung des Gebietes und die Schaffung neuer Grünstrukturen gesichert. Durch die privaten Vegetationsstrukturen und Anpflanzungsgebote soll sich die landschaftliche Einbindung der Wohnbebauung und ein Sicht- und Lärmschutz entwickeln. Gleichzeitig soll aber die Nutzbarkeit der Flächen nicht unnötig eingeschränkt werden, um das zu erreichen, wurden keine örtlichen Bindungen festgesetzt. Mit der Differenzierung der Bezugsgrößen sollen unterschiedliche Dichten in den Grünstrukturen erreicht werden.

Für die Anpflanzgebote werden Mindestqualitäten des Pflanzenmaterials festgesetzt, um ein gutes Anwachsen und eine stabile Entwicklung der Pflanzungen zu sichern.

Die Pflanzenauswahl für die Anpflanzgebote wird eingeschränkt, damit eine landschaftsgerechte Begrünung des Gebietes erfolgen kann. In den Festsetzungen wird die Verwendung von heimischen und standortgerechten Gehölzen vorgeschrieben. Die Verwendung von Koniferen wird aber generell ausgeschlossen, mit Ausnahme der heimischen Kiefer. Damit soll das monotone Anpflanzen der immergrünen Hecken, dass derzeit viel zu beobachten ist, verhindert werden.

Zur Vermeidung von Vergiftungen wird innerhalb der öffentlichen Grünflächen von einer Bepflanzung mit nachstehend aufgeführten Pflanzen abgeraten: Pfaffenhütchen, Schneeball

### **Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

Einige Flächen sind mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gekennzeichnet. Hier steht die Erhaltung der vorhandenen Vegetationsstrukturen im Vordergrund.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindliche Bäume sollen während der Durchführung von Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 geschützt werden. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig. Damit soll langfristig der Bestand der Bäume gesichert werden.

### **Eingriffe in Natur und Landschaft, Ausgleich und Ersatz**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Diese entstehenden Eingriffe sind zu untersuchen und es sind Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich festzulegen.

Mit dem Bebauungsplan konnte ein Großteil der Grünstrukturen mit dem Gebot der Erhaltung festgesetzt werden. Sieben Baumfällungen sind innerhalb des Plangeltungsbereiches unumgänglich. Diese sind entsprechend ihres Stammumfanges in Anlehnung an die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Doberan mit entsprechenden Ersatzpflanzungen auszugleichen. Es sind 11 Bäume an der Planstraße B zu pflanzen.

Weitere Eingriffe entstehen durch die neue Bebauung/ Versiegelung und durch die Neuanlage von Verkehrsflächen.

Die Eingriffe können durch die Anpflanzungen von Gehölzschutzstreifen und Straßenbäumen und durch die Schaffung einer naturnahen Wiese innerhalb des B-Plangebietes weitgehend ausgeglichen werden.

Die detaillierte Bilanzierung der Eingriffe erfolgt in der Anlage 5.

Zur vollständigen Kompensation der Eingriffe ist außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 23 im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 eine Ackerfläche in eine Sukzessionsfläche umzuwandeln.

Die Festsetzung lautet:

„Zulasten der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft auf der Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 23 ist auf dem Flurstück 376/2 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, eine Sukzessionsfläche in der Größe von 9.200 m<sup>2</sup> anzulegen (Maßnahmefläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 „Auffangparkplatz und Festwiese zwischen Doberaner Straße und Wittenbecker Landweg in Kühlungsborn-Ost).“

## 9. Stadttechnische Ver- und Entsorgung:

### Allgemeine Hinweise:

1. Wasserwirtschaftliche Anlagen (Wasserver- und Abwasserentsorgungsanlagen) bedürfen gemäß § 38 Abs. 1 LWaG der Genehmigung durch das Staatliche Amt für Umwelt und Natur, hier: StAUN Rostock. Diese Genehmigung ist gesondert bei dieser Behörde zu beantragen.
2. Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u. a. Heizöl) gemäß § 20 Abs. 1 LWaG bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
3. Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme von landwirtschaftlichen Entwässerungssystemen (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstige Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen und zu Lasten des Bauträgers umzuverlegen bzw. anzubinden.
4. Evtl. notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 3 Abs. 2 Punkt 1 Wasserhaushaltsgesetz dar und bedürfen ebenfalls einer Erlaubnis gemäß § 8 LWaG, die durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Bad Doberan zu erstellen ist.

### 9.1. Wasserversorgung:

Die Versorgung mit Trinkwasser kann durch die vorhandene Leitung in der Waldstraße abgesichert werden. Im Plangeltungsbereich ist zur Erschließung der Baufelder ein neues ringförmiges Leitungsnetz erforderlich. Die Löschwasserversorgung wird über Hydranten gewährleistet.

Die technischen Anschlussbedingungen und –möglichkeiten für Trink- und Brauchwasser sind mit dem Zweckverband „Kühlung“ abzustimmen.

Für alle neu verlegten Trinkwasserleitungen ist vor der Einbindung in das öffentliche Versorgungsnetz der hygienische Reinheitsnachweis und die Freigabe über das Gesundheitsamt einzuholen.

Eine evtl. geplante Brauchwasserversorgung (Betriebswasseranlage) ist nach § 13 (3) der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (TrinkwV) vom 21. 05. 2001 dem Gesundheitsamt Bad Doberan anzuzeigen.

### 9.2. Brandschutz / Löschwasser:

Gemäß der TRW 405 darf die Wasserentnahmestelle max. 300 m vom zu schützenden Objekt entfernt sein und der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf“ entsprechend müssen die aufgeführten Löschwasserwerte für 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der 300-m-Abstand kann nach Aussage des ZVK eingehalten werden.

Die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist über einen Vertrag zwischen der Stadt und dem Zweckverband „Kühlung“, in welchem die Bereitstellung von Löschwasser und anderen Modalitäten geregelt sind, vereinbart.

Anfahrtswege für die Feuerwehr müssen mindestens 3 m breit sein und eine lichte Höhe von 3,5 m besitzen (Verbindung mit öffentlichen Verkehrsflächen). Ausgelegt sein muss der Anfahrtsweg für eine Achsenlast von 100 kN auch über Hofkellerdecken und Brücken der Klasse 30. Ist die begrenzte Zufahrt größer als 12 m, so muss die Breite 3,5 m betragen (DIN 14090).

Anfahrtswege für Fahrzeuge mit Sondersignalen (Feuerwehr und Rettungsdienst) sind bei der Planung des Straßennetzes unbedingt zu beachten, insbesondere bei der Planung von verkehrsberuhigten Straßen, die ein schnelles An- und Abfahren dieser Sonderfahrzeuge im Einsatz nicht beeinträchtigen dürfen.

Zugänge dienen der Erreichbarkeit von Grundstücksteilen mit Rettungs- und Löschgeräten.

Sie müssen geradlinig, mindestens 1,25 m breit sein und eine lichte Höhe von 2 m besitzen (wenn der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen unter 50 m liegt). Türöffnungen müssen eine lichte Breite von 1 m besitzen.

Das Rohrsystem zur Regenrückhaltung, Behältnisse bzw. Zisternen, die als Löschwasserreserven für die Feuerwehr genutzt werden sollen, müssen befestigt sein (10 t Achsenlast) und mit einem Saugschacht oder einem Ansaugstutzen versehen werden (winterfest).

Wenn Teiche, Brunnen oder Schwimmbecken sich im privaten Besitz befinden, so sind diese Wasserreserven nicht für den Löschwasserbedarf der Feuerwehr gemäß TRW 405 im Bebauungsplan mit einzubeziehen.

Im Einsatzfall können diese Wasserreserven jedoch gemäß des Brandschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern von der Feuerwehr genutzt werden.

### **9.3. Schmutzwasserbeseitigung:**

Das anfallende Abwasser ist im Trennsystem zu erschließen und über die zentrale Ortsentwässerung zur Kläranlage Bad Doberan abzuleiten.

Das B-Plangebiet ist abwassertechnisch an die Hauptleitungen in der Waldstraße anzuschließen.

### **9.4. Regenwasserableitung:**

Das Niederschlagswasser kann auf den Privatgrundstücken nicht versickert werden. Der Nachweis für die Versickerungsunfähigkeit liegt vor „Baugrundgutachten und Gründungsempfehlungen zum Bauvorhaben Erschließung B-Plan Nr. 23 in Kühlungsborn-West“, Büro, Dipl.-Ing. E. Müller, Rostock, 28. 05. 2002). Eine effektive Versickerung von Niederschlagswasser ist wegen der geringen Wasserdurchlässigkeit der Böden und des hohen Schichtenwassereinflusses im Untersuchungsgebiet nicht möglich. Von den Privatgrundstücken und von den öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt die Ableitung zu Staukanälen. Von da wird das Wasser nach der Vorgabemenge des Entsorgungsbetriebes in den Vorfluter abgegeben.

Für überschüssige Niederschlagswassermengen sowie für die anstehenden Wassermengen von den öffentlichen Bereichen ist ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten.

Dieses ist der Unteren Wasserbehörde und dem Zweckverband „Kühlung“ vorzulegen.

Für die Einleitung von gefasstem Niederschlagswasser in die vorhandene Vorflut ist gemäß § 8 LWaG bei der Unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Zum Vorentwurf liegt ein Entwässerungskonzept vom 01. 10. 2002 vor. Das Ingenieurbüro ROGA GmbH Rostock hat ermittelt, dass bei der Vorgabe zur Einleitung von 40 l/s in den Regenwasserkanal der Waldstraße, Staukanäle in den geplanten Straßen ausreichen und ein offener Regenrückhalteteich nicht erforderlich ist.

### **9.5. Elektroenergieversorgung:**

Das Gebiet muss neu erschlossen werden. Für eventuell notwendig werdende Schaltkästen sind Standorte im öffentlichen Bereich vorhanden.

### **9.6. Straßenbeleuchtung:**

Die Straßenbeleuchtung ist neu anzulegen.

### **9.7. Heizung:**

Für Heizzwecke kann Erdgas genutzt werden.

Beim Neubau von Gebäuden sollten große Dachflächen auf Südrichtung orientiert werden, um für die zukünftig notwendige Nutzung solarer Energien bereits mit der Bauleitplanung optimale Voraussetzungen zu schaffen, nicht zuletzt als Beitrag zur Realisierung nationaler Verpflichtungen zur Reduzierung der CO<sub>2</sub> Emissionen. Bei der Erfüllung des Pflanzgebotes sollten Pflanzort und Pflanzenart so gewählt werden, dass Gebäudeverschattungen langfristig vermieden werden.

### 9.8. Fernsprechanlagen:

Das Gebiet ist neu zu erschließen.

### 9.9. Müllentsorgung und Abfallwirtschaft:

Sollte verunreinigter Boden angetroffen werden, ist der Verbleib bzw. die Entsorgung des Bodens mit dem Umweltamt der Kreisverwaltung abzustimmen. Es besteht Anzeigepflicht gemäß § 11 des Abfallgesetzes.

Die Müllentsorgung für die Stadt ist gewährleistet. Im Gebiet wird die grundstücksbezogene Abfallentsorgung sichergestellt.

Die gewerblichen Einrichtungen haben den Anschluss durch einen Vertrag mit der zuständigen Entsorgungsfirma zu sichern.

Die Abfuhr von Hausmüll/Gewerbeabfällen erfolgt grundstücksbezogen. Bei der verkehrstechnischen Erschließung von Grundstücken ist zu berücksichtigen, dass Müllfahrzeuge nicht rückwärts fahren und ihr Wendekreisdurchmesser 20 m beträgt. Die Stichstraße „Planstraße C“ hat diese Größe. Der befahrbare Teil der Straße muss so breit sein, dass der Fahrer einen ausreichenden Sicherheitsabstand einhalten kann. Freiräume für Fahrzeugüberhänge sind zu berücksichtigen.

Die Erschließungsstraßen sind so zu gestalten, dass sie u. g. Forderungen genügen und die Stellplätze für Abfallbehälter und andere Abfälle von Müllfahrzeugen (3achsige) angefahren werden können.

Alle Planungsstraßen müssen öffentlich zugänglich sein und sind so auszuführen, dass keine Behinderung durch Straßenversätze, Bepflanzungen und Parkflächen für 3achsige Müllfahrzeuge entstehen.

Ein Zuparken der Straßen und der Wendeanlage ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

Alle Straßen, die zur Abfallentsorgung genutzt werden, müssen ausreichend tragfähig sein, die Kurvenbereiche sind für 3achsige Müllfahrzeuge ausreichend zu bemessen und alle Straßen müssen den unten genannten Hinweisen entsprechen.

Die grundstücksbezogene Abfallentsorgung gilt als Grundsatz im Bebauungsplan-Gebiet

Es ist sicher zu stellen, dass in den Baufeldern 1 – 5 – Planstraßen A, B und C – alle zukünftigen Grundstücke an die öffentlichen Straßen zur Abfallentsorgung anschließen. Für die Bebauungsfläche, die nicht von Müllfahrzeugen erreicht werden kann, ist ein ausreichender, d.h. u. g. Forderungen genügender Bereitstellungsplatz für Restabfallbehälter und alle weiteren anfallenden Abfälle auszuweisen. Die Sichtfelder an Einmündungen sind freizuhalten. Die Bereitstellungsplätze für Mülltonnen am Entsorgungstag lassen sich gut in den öffentlichen Bereich einordnen, da dieser 8 m breit ist, wovon die Fahrgasse 5 m benötigt.

Bereitstellungsplätze für Abfallgefäße sind so auszuwählen, dass sie von Müllentsorgungsfahrzeugen ungehindert angefahren werden können. Grundstückseigentümer, deren Grundstücke nicht durch die Müllfahrzeuge erreicht werden können, führen den Transport der Mülltonnen bis zum Bereitstellungsplatz auf eigene Kosten und in eigener Verantwortung durch.

Für Wertstoffsammelbehälter ist im Bebauungsplan eine Standfläche an der Planstraße A nahe der Waldstraße festgesetzt. Dabei wurde beachtet, dass der Abstand zur nächstliegenden Wohnbebauung so groß ist, dass unzumutbare Belästigungen für Anwohner nicht auftreten.

Standplätze von Abfallsammelbehältern sind baulich so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung gewährleistet werden kann. Ungezieferentwicklung darf nicht begünstigt werden.

Bei den Neubauten ist über eine entsprechende Massenbilanz durchzusetzen, dass im Rahmen des Baugeschehens anfallender Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird, so dass kein Bodenaushub zu Abfall wird.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige, geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung erfolgen kann.

Bauschutt und Baustellenmischabfälle bei den geplanten Abrissarbeiten sind getrennt zu entsorgen. Unbelasteter, recycelfähiger Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttzubereitungsanlage zur Verwertung zuzuführen.

## 10. Immissionsschutz:

Bei der städtebaulichen Planung sind nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) [05] die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass u.a. schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend zum Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Im Bereich der städtebaulichen Planung ist bei der Beurteilung des Lärms von den schalltechnischen Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 [01] auszugehen.

Die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung durch Messung oder Prognose ermittelten Beurteilungspegel der zu erwartenden Geräusche sind jeweils mit den Orientierungswerten zu vergleichen. Die schalltechnischen Orientierungswerte können bezüglich verschiedener Arten städtebaulich relevanter Schallquellen angewandt werden. Die entsprechenden Beurteilungspegel von Verkehr, Industrie, Gewerbe und Freizeitlärm sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu diesen Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005:

| Gebietsnutzungsart |   | Orientierungswerte in dB(A) |                    |
|--------------------|---|-----------------------------|--------------------|
|                    |   | Tag (6 – 22 Uhr)            | Nacht (22 – 6 Uhr) |
|                    | Reine Wohngebiete   | 50                          | 40 / 35            |
|                    | Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplatzgebiete | 55                          | 45 / 40            |

Bei zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Der höhere ist auf Verkehrsgläusche anzuwenden.

Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Tabelle sind keine Grenzwerte, haben aber vorrangig Bedeutung für die städtebauliche Planung. Sie sind als sachverständige Konkretisierung für die in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes zu nutzen.

Die Orientierungswerte sollten bereits auf den Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten bezogen werden. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen. Der Belang des Schallschutzes ist bei der Abwägung aller Belange als wichtiger Planungsgrundsatz bei der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Die Abwägung kann jedoch in begründeten Fällen bei Überwiegen anderer Belange zu einer Zurückstellung des Schallschutzes führen.

Für den Bebauungsplan Nr. 23, Wohngebiet „Ostseegarten“, zwischen Waldstraße und Riedenweg der Stadt Kühlungsborn, sind zur Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Belange für die Geräuschimmissionen, die auf das B-Plangebiet einwirken, die Beurteilungspegel zu ermitteln und mit den Orientierungswerten der DIN 18005 zu vergleichen. Aus den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung wurden Festsetzungsvorschläge für den Immissionsschutz abgeleitet.

Das Applikationszentrum Akustik (Kohlen und Wendlandt, Ingenieurbüro für Lärmbekämpfung und Schallschutz Rostock) wurde diesbezüglich mit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt.

Die Beurteilung der Geräuschemissionen innerhalb des Untersuchungsgebietes erfolgte getrennt nach Geräuscharten. Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung waren folgende Geräuscharten zu betrachten:

- öffentlicher Straßenverkehr (fließender Verkehr und Parkverkehr)
- Gewerbe (Campingpark Kühlungsborn, Gastronomie Riedengarten, private Pkw-Parkplätze)

Im vorliegenden Gutachten erfolgt eine prognostische Ermittlung der zu erwartenden Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 23 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn. Die Berechnungen erfolgen für einen Prognosezeitraum von 10 Jahren.

Das schalltechnische Gutachten vom 02. 10. 2002 gibt für Lärmschutzmaßnahmen Anregungen, die sich auf das Konzept zum Vorentwurf beziehen. Zur Erfüllung der Lärmschutzmaßnahmen wurde die beste Variante ausgewählt und der Abstand zwischen der Lärmquelle (Verkehr auf der Waldstraße) und der Eigenheimbebauung vergrößert.

Der Abstand der möglichen Eigenheim-Neubauten (1 Eigenheim im Baufeld 2, 5 Eigenheime im Baufeld 4) von der Straßenkante der Waldstraße beträgt mindestens 32 m, damit wird der Orientierungswert Tag eingehalten. Für den Orientierungswert Nacht wäre ein Mindestabstand von 18 m erforderlich. Im Baufeld Nr. 1 beträgt der Abstand 46 m. Zwischen Straße und Eigenheimen (2 Stück) bleibt eine Grünfläche mit Gehölzbestand bestehen. Die größere Abstandsfläche ist im Entwurf als Grünfläche festgesetzt und ermöglicht den weitgehenden Grünausgleich im Plangeltungsbereich.

Die Grünfläche besteht aus einer Schutzpflanzung direkt an der Waldstraße und einem ca. 8 m breiten Streifen für Mietergärten.

Die Nutzung dieser Mietergärten ist im Hinblick auf den Lärm eingeschränkt.

Die Schalltechnische Bewertung (Anlage 1 zur Schallimmissionsprognose) zur B-Plan-Lösung vom 24. 09. 2003 weist nach, dass die jeweiligen schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten bzw. unterschritten werden, siehe Anlage 7.

**11. Flächenbilanz:**

|                                       | Größe in<br>m <sup>2</sup> |               | %     |
|---------------------------------------|----------------------------|---------------|-------|
| <i>Wohngebietsflächen:</i>            |                            |               |       |
| Baufeld 1                             | 8.422                      |               |       |
| Baufeld 2                             | 1.815                      |               |       |
| Baufeld 3                             | 4.832                      |               |       |
| Baufeld 4                             | 7.919                      |               |       |
| Baufeld 5                             | 2.681                      |               |       |
| <b>Bauflächen gesamt</b>              |                            | <b>25.669</b> | 56,7  |
| <i>Straßenverkehrsflächen:</i>        |                            |               |       |
|                                       | 433                        |               |       |
| Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung: | 3.946                      |               |       |
| <b>Straßenflächen gesamt:</b>         |                            | <b>4.379</b>  | 9,7   |
| Versorgungsflächen:                   |                            | <b>126</b>    | 0,3   |
| <i>Grünflächen:</i>                   |                            |               |       |
| Hausgärten                            | 5.348                      |               |       |
| Gehölzflächen                         | 7.634                      |               |       |
| Schutzgrün                            | 1.110                      |               |       |
| Naturnahe Wiese                       | 1.014                      |               |       |
| <b>Grünflächen gesamt:</b>            |                            | <b>15.106</b> | 33,3  |
| <b>GELTUNGSBEREICH:</b>               |                            | <b>45.280</b> | 100,0 |



**12. Bodenordnende Maßnahmen:**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Der Projektentwickler regelt die Grundstücksfragen.

Vom Amt für Landwirtschaft Bützow als Flurneuordnungsbehörde sind keine Planungen (Bodenordnungsverfahren) und sonstige Maßnahmen eingeleitet oder beabsichtigt, die für den Plangeltungsbereich bedeutsam sein könnten.

**13. Kosten und Finanzierung:**

Die Erschließungskosten werden durch den Abbruch der baulichen Anlagen der ehemaligen Gärtnerei und durch die Straßenanbindungen an das vorhandene Straßennetz belastet.