

B E G R Ü N D U N G  
(Par. 9 (8) BauGB)

zur Satzung über den

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 01**

**"WOHNPARK KRITZKOW"**

**zum Bebauungsplan Nr. 01 (zeichnerischer Teil)  
in der Fassung vom 11.10.94**

- 
3. Überarbeitung zur Fassung der Planzeichnung vom 11.10.1994/nach Abwägungsbeschluß und Einarbeitung der Hinweise der Genehmigungsbehörde

Änderung und Ergänzung nach Beschluß der GV vom 25.01.95 zu Maßgaben und Auflagen des Landrates des Landkreises Güstrow vom 19.12.94.

## I N H A L T

- 1 Ausgangssituation
  - 1.1 Veranlassung
  - 1.2 Rechtsgrundlagen
  - 1.3 Lage und Größe des Plangebietes
  - 1.4 Topographie, vorhandene Nutzungen
  
- 2 Ziele und Zweck der Planung
  - 2.1 Grundsätzliche Planungserfordernis
  - 2.2 Standortbegründung
  - 2.3 Nutzungsumfang
  
- 3 Inhalt der Planung
  - 3.1 Entwicklung aus anderen Planungen
  - 3.2 Städtebauliche Form
  - 3.3 Art der baulichen Nutzung
  - 3.4 Maß der baulichen Nutzung/Bauweise
  - 3.5 Städtebauliche Vergleichswerte
  - 3.6 Erschließung
    - 3.6.1 Verkehrserschließung/ruhender Verkehr
    - 3.6.2 Technische Ver- und Entsorgung
  - 3.7 Grünordnerische Planung/Eingriffs- u. Ausgleichsbilanz
  - 3.8 Kinderspielplatz
  - 3.9 Umweltverträglichkeit
  - 3.10 Gestaltungsvorschriften
  
- 4 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
  
5. Kosten und Finanzierung

## 1. Ausgangssituation

### 1.1. Veranlassung

Nach dem Inkrafttreten der Rechtsgrundlagen der Bundesrepublik Deutschland erfolgte in der Gemeinde eine Zäsur der bis dato praktizierten städtebaulichen Entwicklung. Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel IV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. 1190 S. 885, 1122) wurde durch die Gemeinde Weitendorf die langfristige städtebauliche Entwicklung des Ortsteiles Kritzkow in einem durch die Gemeindevertretung bestätigten Entwurfes des Flächennutzungsplanes neu bestimmt.

Schwerpunkte dieses Flächennutzungsplanes sind die überdurchschnittliche Ansiedlung von Gewerbe und das Schaffen von attraktiven Wohnparks, um den vorhandenen und zu erwartenden Wohnungsbedarfs sicherstellen zu können. Bedingt durch das Vorhaben der Bundeswehr in Zusammenhang mit dem Flugplatz Krons kamp, die Gewerbeansiedlung vor Ort und die ohnehin bestehenden Wohnungsprobleme (der Gemeinde liegen derzeit 50 Wohnungsanträge vor), hat die Gemeindevertretung auf der Grundlage des Par. 246a Abs. 1 des BauGB und der weiteren o.g. rechtlichen Bestimmungen den Beschluß über die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 für das Gebiet "Wohnpark Kritzkow" am 27.10.92 gefaßt.

Aufgrund fehlender baurechtlicher und praktikabler Voraussetzungen wurde die Bebauungskonzeption zum Vorhaben- und Erschließungsplan vom 27.10.92 in der Gemeindevertreter-sitzung am 21.04.93 aufgehoben und folgendes beschlossen.

1. Die weitere Gestaltung von Gewerbe- und Wohnansiedlungen erfolgt auf der Grundlage eines Bebauungsplanes.
2. Der Aufstellungsbeschluß für einen B-Plan vom 29.10.1990 der Gemeindevertretung bleibt weiterhin verbindlich.
3. Die am 27.10.1992 durch die Gemeindevertretung bestätigte Bebauungskonzeption zum Vorhaben- und Erschließungsplan ist zu überarbeiten und als qualifizierte Bauleitplanung in das Genehmigungsverfahren zu bringen.
4. Das Amt Laage-Land wird ermächtigt, in Zusammenarbeit mit dem Bauausschuß der Gemeinde und den Projektanten die Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens zu sichern.

5. Die Konzeption des Vorhabens- und Erschließungsplanes vom 27.10.1992 wird wegen fehlender baurechtlicher und praktikabler Voraussetzungen aufgehoben.

Dieser Beschluß wurde mit 10-Ja-Stimmen und 3 Stimmenthaltungen auf der Gemeindevertretersitzung am 21.04.1993 gefaßt. Am 16.09.1993 wurde der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 1 vom Hauptausschuß der Gemeinde Weitendorf befürwortet und durch die Gemeindevertreter Weitendorf der Auslegungbeschluß gemäß Par. 3 BauGB gefaßt.

## 1.2 Rechtsgrundlagen

- Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I.S. 2253) zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel IV, Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. 1190 S. 885, 1122)
- Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahme G) Artikel 2 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbauerleichterungsgesetz - WOBau Erl. G in der Bekanntmachung der Neufassung vom 06.05.1993 (BGBl. S.622).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 31.01.1990 (BGBl. I.S. 132) geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990, GBl. II S. 889, 1122)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planz V90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung (BauO) für das Land Mecklenburg/ Vorpommern (LBau O M-V) vom 26.04.1994 (GVBl. S. 518).
- Gehölzschutzverordnung des Landkreises Güstrow vom 01.07.1993

## 1.3 Lage und Größe des Plangebietes

Die im Entwurf des Flächennutzungsplanes ausgewiesene Fläche für das o.g. Vorhaben liegt im südlichen Randbereich von Kritzkow.

Durch die geplante Wohnbebauung mit vorgelagertem Gewerbe erhält dieser Bereich des Ortes (aus Richtung Güstrow kommend) ein neues sich harmonisch in das Ortsbild einfügendes Antlitz. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet "Wohnpark Kritzkow" umfaßt das Areal zwischen Bundesstraße 103 im Nordwesten; dem Zehlendorfer Weg im Nordosten und von bewirtschafteten Ackerflächen im Südosten bzw. Südwesten.

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 124851 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet umfaßt folgende Flurstücke:

Gemarkung:	Eigentümer:
Flur: 1	
Flurstücke: 192/8	Erbengemeinschaft Barben der Erde
193/1	Gemeinde Weitendorf
196	Krebs und Manck
197	Gemeinde Weitendorf
198	Gemeinde Weitendorf

#### 1.4 Topographie, vorhandene Nutzungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein nach Nordwesten von 35 m auf 29 m üHN abfallendes Gelände.

Die Fläche fällt zu einer Senke ab, die das Gebiet von Südwesten nach Nordosten durchzieht. In dieser Senke befindet sich das "Weiße Soll" mit einem daran anschließenden künstlichen Graben.

Das Gelände wurde bis 1990 intensiv landwirtschaftlich genutzt, und ist seit dem stillgelegt.

Das "Weiße Soll", ein Kleingewässer mit Ufervegetation, gilt als geschütztes Biotop nach Par. 2 Landschaftspflegegesetz Mecklenburg/Vorpommern.

Erhaltenswerter Baum- und Gehölzflächenbestand ist im Gebiet außer den Neuanpflanzungen am Zehlendorfer Weg, nicht vorhanden.

Zur Zeit liegen noch keine Baugrundanalysen über die Bodenbeschaffenheit des Plangebietes vor. Nach den gemachten Erfahrungen beim Bau der Einfamilienhäuser im Zehlendorfer Weg kann jedoch davon ausgegangen werden, daß eine ausreichende Tragfähigkeit für die zu errichtenden Gebäude gegeben ist. Ein Nachweis wird im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

## 2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

### 2.1 Grundsätzliche Planungserfordernis

In der Vergangenheit spielte Kritzkow wegen seiner Lage im Raum zur Kreisstadt Güstrow, zur Kleinstadt Laage, keine bedeutende Rolle. Mit dem Bau der Autobahn Berlin-Rostock (jetzige BAB 19) in den 70-iger Jahren erhielt Kritzkow als am Kreuzungspunkt Autobahn - Fernverkehrsstraße 103 (jetzige Bundesstraße 103) gelegen, einen etwas höheren Stellenwert (Autobahnmeisterei, Zentralschule).

Die Haupteinnahmen der Bevölkerung wurden durch eine Tätigkeit in der Landwirtschaft erzielt. Wie in anderen Territorien auch stagnierte die Einwohnerzahl und ging sogar zurück (Landflucht).

Seit 1990 hat sich eine grundlegende Wandlung der Struktur in Kritzkow vollzogen.

Die schon o.g. günstige Verkehrslage des Ortes an der B 103 und der BAB 19 sowie nahe dem künftigen Autobahnkreuz mit der BAB 20 "Küstenautobahn" und dem Flugplatz Laage Krons-kamp (zivile Mitbenutzung) bestehen gute Voraussetzungen für die Gewerbeansiedlung in Kritzkow.

Die Bundeswehr benötigt im Einzugsbereich des Flugplatzes, zu dem Kritzkow gehört, bis 1996 ca. 600 Wohnungen. Von diesen werden in Kritzkow, als einem möglichen Standort, voraussichtlich 40 WE angesiedelt. Durch den weiteren Ausbau der zivilen Mitbenutzung des Flugplatzes wird mehr Personal und eine entsprechende Infrastruktur (Wohnungen, Hotelkapazitäten, Einkaufsstätten u.s.w.) benötigt. Darüber hinaus ist Kritzkow als Wohnort für das Oberzentrum Rostock bzw. Mittelzentrum Güstrow relevant. Weitere Firmen haben Interesse angezeigt sich in Kritzkow anzusiedeln (ca. 60.000 m<sup>2</sup> Betriebsfläche).

Aus der Entwicklung des Gewerbegebietes, der geplanten Wohnbebauung werden sich wiederum Impulse für den Dienstleistungssektor (Post, Sparkasse, Handwerker, Steuerberatung, ...) ergeben.

Es ist einzuschätzen, daß Kritzkow als Wohnungs- und Gewerbestandort zunehmend an Bedeutung gewinnt. Deshalb ist der Umfang der im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbe- und Wohnbauflächen so ausgelegt, daß sowohl die Eigenentwicklung als auch die starke Zuwanderung Berücksichtigung fanden.

Mit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit der Erschließung und Bebauung des Plangebietes geschaffen werden.

## 2.2 Standortbegründung

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes weist für Kritzkow mehrere Erweiterungsflächen für Gewerbe- bzw. Wohnbauflächen aus. Vor der Aufstellungsbeschlussfassung wurden mögliche Standorte für den Wohnpark untersucht.

Eine unmittelbare Anbindung des neuen Gebietes an den Ortskern, das Areal in südlicher Richtung, ist aus folgenden Gründen nicht möglich:

- Erhaltung der vorhandenen Kleingartenanlage mit den ca. 100 Parzellen,

- Geruchsbelästigungen durch die Schweine- und Rindviehställe, da die erforderlichen Mindestabstände gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz nicht eingehalten werden können,
- Medienbereitstellung unter ungünstigen Bedingungen.

Gegen die Ansiedlung des Wohnparkes zwischen der BAB 19 und dem Zehlendorfer Weg / B 103 sprechen folgende Punkte:

- Lage des Wohnpark innerhalb des erforderlichen 300m breiten Lärmschutzstreifens (BAB 19),
- Nutzung dieses Areal als Reservefläche für ein späteres zweites Gewerbegebiet (Gewerbegebiet 1 bereits zu 75 % ausgelastet) mit gleichen günstigen Standortbedingungen.

Für das gewählte Areal B 103, Zehlendorfer Weg, Ackerflächen sprachen:

- Die günstigen topographischen Voraussetzungen für die Schaffung eines Wohnparks (nur leicht abfallendes Gelände; vorhandenes Soll dient als Ausgangsbasis eines Biotops).
- Neues Bauland für gehobene Wohnansprüche steht nur begrenzt zur Verfügung; an diesem Standort kann die Wohnbebauung sowohl in die Landschaft als auch in die vorhandene Ortsstruktur eingebettet werden.
- (Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft)  
Eingriffe in den Naturhaushalt ergeben sich vor allem durch die Inanspruchnahme und Versiegelung von bis dahin unversiegelten Boden.  
Das vorhandene Biotop wird erhalten.  
Eingriffe im Landschaftsbild durch zusätzliche Verbauung sollten in der weithin einsehbaren, ausgeräumten Landschaft durch Gehölzpflanzungen gemindert werden.
- Nutzflächen landwirtschaftlicher Betriebe sind nicht betroffen, da die Eigentümer der Flächen keine landwirtschaftlichen Erwerbseinnahmen daraus haben und diesen Grund und Boden im Rahmen der Eigentumsrückführungen erhielten. Die stillgelegte Fläche erhält wieder eine Nutzung.
- Die Neuerschließung des o.g. Areals ist günstig zu realisieren und sie belastet andere Wohngebiete nicht (z.B. Ortsentwässerung, Trinkwasser-, Gasversorgung, Post).

### 2.3 Nutzungsumfang

Die Ausweisung des neuen Wohnbaugeländes mit vorgelagertem Gewerbestreifen deckt den aktuellen Bedarf an

1. Wohnraum in: Einzel-, Doppelhäusern und Reihenhäusern in ca. 100 WE
2. Gewerberäumen für nicht produzierendes Gewerbe mit Wohnungen für ca. 6 Investoren,
3. schafft klare Eigentumsverhältnisse an Grund und Boden und dient der sinnvollen Wiedernutzung einer stillgelegten Fläche.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine klar umgrenzte Fläche, die aus Gründen der Wohnqualität ein in sich geschlossenes Ensemble bilden wird.

## 3. Inhalt der Planung

### 3.1 Entwicklung aus anderen Planungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 01 entsprechen den Darstellungen des Entwurfes zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Weitendorf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Entwurf des F - Planes als Wohnbauland ausgewiesen.

### 3.2 Städtebauliche Form

Aus den Erfordernissen einer bedarfsorientierten Planung - die aber von Bauwilligen auch bezahlbar sein soll; sowie ökologischen und stadtgestalterischen Gesichtspunkten wurde eine relativ offene Bebauung vorgesehen. Um dem Gewerbe genügend baulichen Freiraum zu lassen - aber dennoch das Ortsbild nicht zu zerstören, ist an der B 103 ein Mischgebiet mit zweigeschossiger Bebauung festgesetzt worden.

Östlich des Biotopes schließt sich als maßgeblicher Teil des Plangebietes ein allgemeines Wohngebiet (WA) an. In dessen verdichteten Mitte weist der Plan Bauland für eingeschossige Reihenhausbauung auf, während ringsherum Grundstücke für eingeschossige Einfamilien- oder Doppelhäuser ausgewiesen sind. Entlang der Wohnstraßen werden zum Zwecke der städtebaulichen Ordnung Baulinien festgesetzt.

Für die in der zweiten Reihe und direkt an der Plangebietsgrenze liegenden Grundstücke wurde dann aber auf eine Festsetzung von Baulinien und Firstrichtungen bewußt verzichtet, um die Erscheinung des Dorfbildes von der Feldseite her aufzulockern.

### 3.3 Art der baulichen Nutzung

Gemäß Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Paragr. 1 Abs. 3 BauNVO und dem ermittelten Bedarf wird ein Planungsteilgebiet als Mischgebiet (MI) und das andere als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Im Mischgebiet sind zulässig (Paragr.6), BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Handwerksbetriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für Verwaltungen
- Für die Zulässigkeit von Wohngebäuden gilt folgende Einschränkung:  
Wohnungen im MI sind aus Gründen des Lärmschutzes nur zulässig, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, wie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber oder Leiter

Tankstellen dürfen nur an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten errichtet werden.

Im "allgemeinen Wohngebiet" werden zugelassen (Paragr. 3 BauNVO)

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur
- Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Freiberufliche Tätigkeit ist im gesamten Plangebiet (Paragr. 13 BauNVO) zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Kinderspielplatzflächen von ca. 390 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Ergänzung lt. GV-Beschluß vom 25.01.1995

"Vergnügungsstätten sind im MI nicht zugelassen. Das MI grenzt unmittelbar an das WA an. Eine zugelassene gastronomische Einrichtung (MG) ist für die Größe des Ortsteils ausreichend, ansonsten bestehen nachteilige Auswirkungen auf das Wohnumfeld".

Bürgermeister



### 3.4 Maß der baulichen Nutzung

Soweit in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt:	Mischgebiet (MI)	allgemeines Wohngebiet Wohnbereich Einzel-, Doppelh. (WA)
Höhe Oberkante Fußboden EG zur jeweiligen Wohnstrasse Wohnweg	$\leq 50$ cm	$\leq 50$ cm
Firsthöhe über Geländeoberkante	$\leq 13,0$ m	
Traufhöhe über Geländeoberkante	$\leq 6,5$ m	$\leq 3,5$ o. $4,0$ m
Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	2	1
Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze	0,6	0,35 o. 0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze	1,2	0,50

Es wird eine offene Bauweise oder geschlossene (Paragr. 22 BauNVO) festgesetzt.

### 3.5 Städtebauliche Vergleichswerte

#### 3.5.1 Flächenwerte

Plangebiet	124.851 m <sup>2</sup> ca. 12,5 ha
davon ausgewiesen als:	
- Wohngebiet (WA)	9,6 ha
- Mischgebiet (MI)	2,9 ha

darin für:

1. öffentliche Verkehrsflächen	1,2 ha
2. Ver- und Entsorgungsflächen (Regenwasserrückhaltebecken/ Feuerlöschteich)	0,1 ha
3. öffentliche Grünflächen ein- schl. Wasserfläche	0,9 ha
3.1 Privates Grünland	0,7 ha
4. Spielplatzflächen	390 m <sup>2</sup>
5. Nettobauland	9,35 ha

### 3.5.2 Bau- und Bevölkerungsdichte

Im Plangebiet ist Bauland für folgendes Wohnbauvolumen aus-  
gewiesen:

#### A im Mischgebiet (Mi)

	Anzahl WE	Anzahl der Grund- stücke	Größe der Grundst. von - bis
in zweigeschos- sigen Gewerbe- bauten	5-7 WE	5-7	2000-4000 m <sup>2</sup>

#### B im allgemeinem Wohngebiet (WA)

in freistehenden EFH	68	68	500 - 700 m <sup>2</sup>
in Kettenhäusern	12	12	300 - 350 m <sup>2</sup>
in Reihenhäusern	18	18	180 - 260 m <sup>2</sup>
gesamt	98	98	

geändert lt. GV-Beschluß  
vom 25.01.95

Geschätzte Einwohnerzahl:

Bürgermeister

Im Wohnpark Kritzkow können bei Berücksichtigung vergleich-  
barer Erfahrungswerte (2,5-3 Pers./WE) 100 WE x 2,75 EW/WE  
= ca. 275 EW angenommen werden.



Das Plangebiet ist in den in der Planzeichnung festgesetzten Bauabschnitten zu bebauen. Der Beginn des 2. u. 3. BA bedarf jeweils der Genehmigung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Rostock.

- 1. BA: Nr. 1 - 75 75 WE
- 2. BA: Nr. 76 - 82 67 WE
- 3. BA: Nr. 83 - 99 17 WE

aufgehoben lt. Beschluß GV  
vom 25.01.95

Bürgermeister



### 3.6 Erschließung

#### 3.6.1 Verkehrserschließung / ruhender Verkehr

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt durch die Anbindung der Planstraße A an die B 103 unter Ausbildung eines Knotenpunktes. Um den Verkehrsfluß auf der B 103 nicht zu behindern, erfolgt eine Aufweitung der B 103 im Kreuzungsbereich beiderseits der vorhandenen Straßenbegrenzung zur Anordnung der Linksabbiegerspur. Der Einmündungsbereich des Zehlendorfer Weges in die B 103 wird geschlossen, da sie durch ihren spitzwinkligen Anschluß eine Gefahrenstelle für den Straßenverkehr im Hinblick auf die Belegung durch die Bebauung des Plangebietes.

Um den Zehlendorfer Weg durch die zusätzliche Belegung nicht stärker zu belasten, sowie aus Gründen der Verkehrssicherheit, erfolgt die Anbindung des Zehlendorfer Weges an die B 103 künftig über die Planstraßen A und B.

Innerhalb des Wohngebietes wird der Verkehr auf eine ringförmig angelegte Sammelstraße geleitet, welche die Haupterschließung bildet und in den Zehlendorfer Weg mündet. Einseitig der Straße sind Parktaschen, abwechselnd mit Begrünung in Teilbereichen anzuordnen. Es ist ein beidseitiger Fußweg vorgesehen.

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit ist auf 30 km/h zu beschränken.

Die innerhalb des Ringes liegenden Wohnbereiche werden durch die Spielstraße (G) und (E) erschlossen. Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrer benutzen die Straße gleichberechtigt.

Die Höchstgeschwindigkeit ist mit 10 km/h zwingend auszuweisen. Die Ein- und Ausfahrt ist mit einer 10 cm hohen und farblich abgesetzten Schwelle zu versehen.

Die in der 2. Reihe an der Sammelstraße F liegenden Grundstücke werden zum Teil durch die Stichstraßen H, I, J erschlossen. Für diese gelten die Festlegungen der Spielstraße G. Die Stichstraßen enden mit Wedeschleifen, die für Müllfahrzeuge (Länge 8 m) ausgelegt sind.

### Ruhender Verkehr

Neben dem auf dem Grundstück auszuweisenden Stellplätze bzw. Carportanlagen von mindestens 1,0 Plätzen je WE, sind öffentliche Parkplätze an der Wohnstraße (F) als Parktasche in Längsaufstellung und in den Wohnwegen K, L, J in Queraufstellung zu schaffen.

### 3.6.1.3 Fußwegebeziehungen

Die fußläufige Anbindung des Plangebietes an die Infrastruktur Kritzkows erfolgt über den Zehlendorfer Weg und die Fußwege entlang der öffentlichen Grünlandfläche bzw. der Straße B bis zum Kreuzungspunkt der Straßen A, F, G, E. Die Verbindung setzt sich von der öffentlichen Grünlandfläche aus entlang der Straße F auf beiderseitigen Fußwegen fort. In den Spielstraßen H, I, D, G, E nutzen Fußgänger, mit Radfahrer und KFZ gemäß Par. 42 StVO gleichberechtigt die befestigte Fläche. Ein Fußwegstreifen kann seitlich farblich abgesetzt werden.

Von der öffentlichen Grünlandfläche und der Planstraße F ist durch einen öffentlichen Fußweg der Kleinkinderspielfeld erreichbar, an welchen auch die rückwärtig der Reihenhäusergrundstücke angrenzenden Privatfußwege angeschlossen sind.

geändert lt. Beschluß GV vom 25.01.95  
Die Haltestelle des Überlandbusses liegt z.Zt. der Einmündung des Zehlendorfer Weges in die B 103, sollte aber im Zuge des Knotenbaues nach nördlich des neu anzulegenden Knotens verlagert werden.

Es handelt sich hierbei um Bestandteile von Erschließungsanlagen.

Die Versiegelung der Wohnwege ist möglichst gering zu halten.

Eine farbliche Absetzung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche der Verkehrsarten sollte im Pflaster aus Sicherheits- und Gestaltungsgründen vorgenommen werden.

### 3.6.2 Ver- und Entsorgung

#### 3.6.2.1 Wasserversorgung

Die Gemeinde Weitendorf verfügt über eine zentrale Wasserversorgung mit Fassungsbrunnen in Kritzkow. Mit dem Anschluß des Ortsteiles Weitendorf an die Wasserversorgung von Laage - im Jahre 1993 - steht dann im Ortsteil Kritzkow ausreichend Wasser für das Plangebiet zur Verfügung.

Das Wort "Privatfußwege" ist zu ersetzen "öffentlicher Fußweg" lt. Beschluß GV vom 25.01.95



Im Wohnbereich ist zur störungsfreien Versorgung eine Ringleitung zu verlegen.

#### **3.6.2.2 Abwasserbeseitigung**

Die Beseitigung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Regenwasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken zu versickern. Überschüssiges Regenwasser ist über Sedimentationsbecken dem Biotop bzw. Feuerlöschteichen zuzuführen. Von dort erfolgt im Überlaufverfahren die Weiterleitung in die vorhandene Drainage- /Regenwasserleitung des Zehlendorfer Weges.

Die Gemeinde Weitendorf plant den Neubau eines Klärwerkes. Mit dessen Inbetriebnahme ist die Schmutzwasserentsorgung gewährleistet.

Für jedes zu bebauende Grundstück ist ein Abwasserhausanschluß mit dazugehörigem Revisionsschacht erforderlich.

#### **3.6.2.3 Erdgasversorgung**

Bei der Erschließung des Wohnparks sind alle Voraussetzungen für eine Erdgasversorgung zu schaffen. Noch nicht endgültig geklärt ist, von welchen Versorgungsunternehmen und zu welchem Termin die Bereitstellung gewährleistet wird.

#### **3.6.2.4 Versorgung mit Elektroenergie**

Das Unternehmen WEMAG kann die Versorgung mit Elektroenergie gewährleisten. Dazu ist im Wohnpark an zentraler Stelle eine neue Trafostation notwendig. Gleichfalls im Ringsystem sollten alle Grundstücke angeschlossen werden. Die derzeit das Areal überquerende 20-KV-Leitung ist entweder umzuverlegen oder bei den Erschließungsarbeiten in das Erdreich zu verlagern.

Der genaue Standort ist mit der WEMAG abzustimmen.

#### **3.6.2.5 Löschwasserbereitstellung**

Eine Löschwasserbereitstellung über das Wasserversorgungsnetz ist nicht möglich. Aus diesem Grund sind im Wohnpark 2 Feuerlöschteiche mit je ca. 250 m<sup>3</sup> Wasserinhalt festgelegt. Die Entfernung jedes Gebäudes zu einem der beiden Reservoirs ist kleiner als 280 m.

### 3.6.2.6 Abfallbeseitigung

Der Wohnpark wird, wie das übrige Gemeindegebiet, durch die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises wöchentlich entsorgt.

Eine Wertstoffsammlung von Papier und Glas erfolgt über spezielle Container am ausgewiesenen Standort. Die übrige Abfallbeseitigung, wie z.B. Bauschutt, Sperrmüll o.ä. wird - wie im gesamten Gemeindegebiet - über einen Bedarfscontainerdienst gelöst. Die Stellplätze für Abfallbehälter sind, soweit sie nicht in der Planzeichnung festgesetzt sind, entsprechend den Vorschriften der Abfallbeseitigungssatzung der Gemeinde Weitendorf auf den Baugrundstücken unterzubringen.

### 3.6.2.7 Fernmeldeanlagen

Da in der Gemeinde eine neue Knotenvermittlungsstelle errichtet wird, können die Grundstücke des Wohnparkes an das Netz der Deutschen Bundespost angeschlossen werden. Die ausgewiesenen Freihaltezonen lassen eine problemlose Verlegung der Erdkabel zu.

### 3.6.2.8 Nutzung vorhandener, sozialer, kultureller, kirchlicher Einrichtungen

Die Gemeinde gewährleistet die Nutzungsmöglichkeit der vorhandenen Einrichtungen wie die Zentralschule, den Kindergarten, die Kinderkrippe, die Bibliothek, den Sportplatz, der Verkaufsstellen für die neuansässig werdenden Anwohnern. Nur durch diesen neuentstehenden Bedarf können vorgenannte Einrichtungen in der jetzigen Größe und mit den Arbeitsplätzen erhalten werden.

Im Ortsteil Kritzkow befindet sich eine Arztpraxis (allgemeine Medizin) sowie eine Kirche.

### 3.7 Grünordnerische Planung und Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz

#### 3.7.1 Naturraum und Landschaftsbild

Das Plangebiet am südlichen Rand der Ortslage Kritzkow gehört landschaftsräumlich in das Mittlere Warnowland mit dem Bützower und Güstrower Becken.

Nördlich von Güstrow gelegen, befindet sich das Gebiet im Bereich der flachwelligen Grundmoränenhochflächen zwischen den großen Talniederungen von Warnow und Recknitz.

Die kleine Niederung eines Recknitzzuflusses reicht bis in das Plangebiet und bildet die Senke, die sich von der B 103 nach Nordosten zum Zehlendorfer Weg erstreckt.

Die Niederung ist heute, wie das gesamte Recknitztal, durch die BAB 19 zerschnitten.

Das Fließgewässer wurde verrohrt.

Aus den naturräumlichen Gegebenheiten ist anzunehmen, daß es sich bei den Ackerflächen außerhalb der Senke um mineralische, sandig lehmige Böden, in der Senke um organische Böden handelt.

Das Landschaftsbild wird durch schwach bewegtes Relief und große, weithin einsehbare, landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. Blickpunkte in der Landschaft sind die zumeist schwach eingegrünteten Ortslagen, prägende Landschaftselemente findet man fast ausschließlich in Form der Allee entlang der B 103.

#### 3.7.2 Grünordnerische Planung des Bebauungsplangebietes

##### 3.7.2.1 Erhaltung vorhandener Biotope und Landschaftselemente

Die Planung des Wohnparkes Kritzkow geht von der Bebauung der mineralischen Böden auf den zur Senke hin abfallenden Flächen aus. Die Senke soll von der Bebauung ausgeschlossen bleiben.

Ökologisch wertvollstes Element ist das "Weiße Soll", ein Kleingewässer mit z.T. versumpften Ufern und Rohrkolben- und Schilfröhricht. Das Gewässer macht einen eutrophierten Eindruck.

Mit dem Biotop in Zusammenhang steht ein Entwässerungsgraben, der wahrscheinlich an das verrohrte Fließgewässer angeschlossen wurde.

Erhaltenswerte Strauchanpflanzungen und Bäume finden sich im Gebiet lediglich in Form der Neupflanzungen am Zehlendorfer Weg.

Ein interessantes, erhaltenswertes Element stellen die Gärten südlich der vorhandenen Eigenheime am Zehlendorfer Weg dar, die als Distanzfläche zwischen vorhandener und neuen Bebauung in ihrem Charakter als Obstgärten erhalten werden sollten.

### 3.7.2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen

Um den Schutz des vorhandenen Biotops zu gewährleisten, sollten die angrenzenden Flächen als Pufferflächen gestaltet werden. Die Flächen sind als Grünlandflächen herzurichten und dauerhaft extensiv zu nutzen. Eine Nutzung als Mähwiese oder Dauerweide ohne Düngung oder Herbizideinsatz ist denkbar. Im Anschluß an den vorhandenen Graben sollte einer der geplanten Löschwasserteiche angelegt werden. Zur Verbindung der Gewässer sollte untersucht werden, ob ein Teil des verrohrten Fließgewässers renaturiert werden kann.

Um die Lebensbedingungen für Amphibien zu verbessern, sollten sowohl am Soll und Graben als auch an den geplanten Gewässern Teile der Uferlinien als flache Böschungen mit einer Neigung von 1:3 und flacher hergestellt werden. Am Rand der Grünlandflächen sollten Kopfbäume von Silberweiden, an den Gewässern Gruppen aus Bruchweiden gesetzt werden.

Am Rande des Wohngebietes zu den weithin ausgeräumten, intensiv genutzten Ackerflächen sollte eine Hecke so naturnah wie möglich gestaltet und auch auf Dauer erhalten werden. Solch eine Hecke aus heimischen Arten kann bei ausreichender Breite ein zusätzlicher Lebensraum für heimische Vögel und Kleinsäuger werden, und würde auch nicht unerhebliche zur Eingrünung der Ortslage in der Landschaft beitragen.

Sowohl die Herstellung einer extensiven Grünlandfläche, als Distanzfläche zum Soll als auch die Anlage einer naturnahen Hecke mit späteren Überhaltern aus Stieleichen können, bei fachgerechter Anlage und Erhalt, als Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet angerechnet werden. ökolog. Potenz, Differenz größer

### 3.7.2.3 Baum- und Strauchanpflanzungen, Grünflächen, Gewässer Minderungsmaßnahmen

Zur Minderung des Eingriffs in den Naturhaushalt, der mit der Inanspruchnahme und Verbauung der natürlichen Bodenoberfläche verbunden ist, werden im Baugebiet selbst verschiedene Maßnahmen geplant, die die städtebauliche Gestalt unterstützen und grünplanerisch gestalten sollen. Diese Maßnahmen werden als Minderungsmaßnahmen eingeschätzt.

Es sind das vor allem Baum- bzw. Strauchanpflanzungen an Straßen und auf Grünflächen.

So werden für die Bepflanzung der tangierenden Straßen an der B 103 Bergahorn, an Zehlendorfer Weg in Fortführung der Neupflanzung Winterlinden vorgeschlagen.

Zur Gestaltung der Verkehrsräume sollten unterschiedliche Baumarten, mit jeweils markantem Habitus, Blütezeit und -farbe und Herbstfärbung, den einzelnen Straßen auch ein eigenes Gepräge geben.

So sollen in der Planstraße G Schwedische Mhlbeeren, in der Straße F Eschen und an den Einmündungen untergeordneter Straßen Rotdorn gepflanzt werden. Zur Gestaltung der kleinen in-

nenliegenden Plätze an den Straßen K und L wird die Pflanzung je einer markanten Roteiche und Hahnen- bzw. Scharlachdorn vorgeschlagen.

Die kleinen Grünflächen im Gebiet wie der Spielplatz und die kleine Grünfläche am Löschwasserteich ist mit Baumpflanzungen räumlich zu fassen bzw. zu gestalten.

Weitere Gehölzpflanzungen werden für die Abpflanzung der Grundstücke an der B 103 und zwischen Straße C und Weißem Soll vorgesehen. Da die Versiegelung der Grundstücke im geplanten Mischgebiet höher ist, werden dort auch Bäume in Gruppen zu pflanzen sein.

Für alle Baumpflanzungen ist Baumschulware mit Ballen und durchgehendem Leittrieb in den festgelegten Arten zu verwenden. Bei der Straßen- und Freiraumplanung ist darauf zu achten, daß pro Baum mindestens 6 m<sup>2</sup> unversiegelte Fläche zur Verfügung steht.

Der anstehende Oberboden ist zu sichern und wieder zu verwenden.

Die umgebende naturnahe Hecke ist im Zusammenhang mit den Erschließungsarbeiten anzulegen und während der nachfolgenden Bauarbeiten zu schützen.

Für die kleinen anzulegenden Grünflächen sind nur unversiegelnde Materialien zu verwenden, vorzugsweise Rasenflächen und wassergebundene Decken.

### 3.7.3 Eingriffs- und Ausgleichs- Bilanz

Die Erhebung legt zwei, im Land Mecklenburg/ Vorpommern anerkannte, Bewertungsmethoden zu Grunde.

Zum einen den Maßstab zur Anwendung der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung vom Arbeitskreis "Landschaftspflege im Landkreistag" und vom Landesamt für Naturschutz und Landschaftspflege Schleswig- Holstein vom 2.3.92 zur Ermittlung des vorgesehenen Eingriffs und der dafür notwendigen Ausgleichsmaßnahmen.

Zum anderen wurde das Biotopwertesystem Rheinland/ Pfalz zur Bewertung der vorgesehenen Minderungsmaßnahmen zum Eingriff im Plangebiet benutzt.

Plangebiet	124.850 m <sup>2</sup>
Unverändert zu erhaltende Flächen	ca.125.000 m <sup>2</sup>
- Weißes Soll mit Gräben	- 2.500 m <sup>2</sup>
- Gärten südl. Einfamilienhäuser	- <u>7.500 m<sup>2</sup></u>
Eingriffsfläche, Acker (3 Jahre brach)	115.000 m <sup>2</sup>

#### Art des Eingriffs

MI (23%) = 26.400 m <sup>2</sup>	max. 60 % Versiegelung notwendiger Ausgleich	1:1
	=	26.450 m <sup>2</sup>
WR (77%) = 88.550 m <sup>2</sup>	max. 35- 40 % Versiegelung notwendiger Ausgleich	1:0,6
	=	<u>53.130 m<sup>2</sup></u>
Benötigte Ausgleichsfläche		<u>79.580 m<sup>2</sup></u>

#### Ausgleich im Plangebiet (nach Eingriffs-/ Ausgleichsrgl. Schleswig- Holstein)

1. Naturnahe Hecke mit Überhältern	4.000 m <sup>2</sup>
Acker in Ersatzgesellschaft 1.Grades	
Faktor 3,33	
4.000 x 3,33	13.320 m <sup>2</sup>
2. Extensiv genutztes Grünland	6.000 m <sup>2</sup>
Acker in Ersatzgesellschaft 2.Grades	
Faktor 2,5	
6.000 x 2,5	15.000 m <sup>2</sup>
Ausgleich im Plangebiet	<u>28.320 m<sup>2</sup></u>

Minderungsmaßnahmen im Plangebiet (nach Bewertung Rheinland-Pfalz)

Ausgangswert Intensiv genutzter Acker: Faktor 0,3

1. Grünflächen	1.000 m <sup>2</sup>	
Faktor 0,5; Differenz zu 0,3; 0,2 x 1.000		200 m <sup>2</sup>
2. Wasserflächen	500 m <sup>2</sup>	
Faktor 0,8; Differenz zu 0,3; 0,5 x 500		250 m <sup>2</sup>
3. Naturnahe Gehölzpflanzung	1.250 m <sup>2</sup>	
Faktor 0,7; Differenz zu 0,3; 0,4 x 1.250		500 m <sup>2</sup>
4. Gehölzflächen, Abpflanzung	2.500 m <sup>2</sup>	
Faktor 0,5; Differenz zu 0,3; 0,2 x 2.500		500 m <sup>2</sup>
5. Baumreihen	3.100 m <sup>2</sup>	
Faktor 0,8; Differenz zu 0,3; 0,5 x 3.100		1.550 m <sup>2</sup>
6. Private Grünflächen in Wohn- u. Mischgebieten	63.750 m <sup>2</sup>	
Faktor 0,5; Differenz zu 0,3; 0,2 x 63.750		<u>12.750 m<sup>2</sup></u>
Minderung im Plangebiet		<u>15.750 m<sup>2</sup></u>
Ausgleich 28.320 m <sup>2</sup> + 15.750 m <sup>2</sup>		44.070 m <sup>2</sup>
Ausgleichsbilanz 79.580 m <sup>2</sup> - 44.070 m <sup>2</sup>		35.510 m <sup>2</sup>

Fehlbilanz; es sind über die dargestellten Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen hinaus  
ca. 3,5 ha Acker  
außerhalb des Plangebietes auszugleichen.

Vorschläge für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

1. Ausgleich durch extensives Grünland  
Ersatzgesellschaft 2. Grades  
Faktor 0,4  
3,5 ha x 0,4

1,4 ha

Um 3,5 ha verloren gegangene Ackerfläche auszugleichen müssten 1,4 ha Ackerland in eine extensiv genutzte Grünlandfläche umgewandelt werden.  
Als denkbare Ausgleichsfläche könnte die an das Plangebiet angrenzende Senke nördlich des Zehlendorfer Weges in Richtung BAB 19 diskutiert werden.

2. Ausgleich durch eine naturnahe Gehölzfläche  
Ersatzgesellschaft 1. Grades  
Faktor 0,3  
3,5 ha x 0,3 1,05 ha

Um 3,5 ha verloren gegangene Ackerfläche auszugleichen müßten 1,05 ha Ackerland in eine naturnahe Gehölzpflanzung mit Überhältern umgewandelt werden.

Als denkbare Ausgleichsfläche wäre die an das Plangebiet angrenzende Fläche in Verlängerung des Zehlendorfer Weges bis zur BAB 19 denkbar.

Bei einer Länge des Weges von 500 m müßte eine Fläche von ca. 20 m breite bepflanzt werden.

1. Der Eingriff, den die Bebauung und Erschließung des Wohnparkes Kritzkow durch Inanspruchnahme und Versiegelung der Bodenoberfläche verursacht, kann durch Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden.
2. Es bleibt ein Restverlust von 3,5 ha Ackerland, der durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes bzw. der Landschaftspflege auszugleichen ist.  
Dafür wäre von der Gemeinde Kritzkow beispielweise eine Fläche von 1,4 ha Ackerland in eine extensive Grünfläche umzuwandeln bzw. eine Fläche von 1,05 ha Ackerland mit Gehölzen naturnah zu bepflanzen.
3. Von der Gemeinde wurde beschlossen, das Flurstück 172, Flur 1 der Gemeinde Kritzkow durch Satzungsbeschluß im Rahmen der Satzung zum B-Plan Nr. 1 als Fläche für diese Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.

Das Flurstück 172 ist Eigentum der Gemeinde Weitendorf.  
Die Maßnahme soll 1995 durch ABM realisiert werden.

### 3.8 Kinderspielplätze

Im Plangebiet ist ein zentraler Kleinkinderspielplatz festgesetzt. Dessen Größe beträgt ca. 390 m<sup>2</sup>.

### 3.9 Umweltverträglichkeit

Das Plangebiet ist auf Grund seiner Lage zu der B 103 und der Autobahn stark verlärm.

Um die Überschreitung der zulässigen Immissionspegel für die vorgesehene Nutzung (MI, WA) gem. DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, sowie notwendige Schutzmaßnahmen definieren zu können, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung.

In Auswertung des Gutachtens wurden folgende Schutzmaßnahmen festgelegt:

1. Verlagerung der Ortstafel der Gemeinde Kritzkow auf die süd-westliche Plangebietsgrenze zum Zwecke der Geschwindigkeitsreduzierung als wirksamste Lärmschutzmaßnahme.
2. Festsetzungen im Planteil A und Textteil B für Grundstücke auf denen passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzunehmen sind durch,

A - Verlagerung der sensiblen Wohnbereiche auf die dem Verkehrslärm abgewandte Straßenseite durch geeignete Grundrißgestaltung.

B - Einbau von Schallschutzfenstern, sowie erhöhten konstruktiven Schallschutz der Dachflächen.

Der Festlegung der erforderlichen Schallschutzklassen der Bauteile ist das schalltechn. Gutachten zu Grunde zu legen (Schallimmissionsprognose GP 174/94, Kohlen und Wendtland, Applikationszentrum Akkustik, Rostock, 2.09.94).

C - Auf Grund der hohen Immissionsbelastung im MI wird dort die Wohnnutzung eingeschränkt. Es werden nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, zugelassen. Diese sind passiv zu schützen.

Der Variante des Gutachtens, einen Lärmschutzwall zu errichten, kann die Gemeinde aus folgenden Gründen nicht nachgehen:

1. Die Standortuntersuchung vor Aufstellungsbeschluß zum B-Plan ergab, daß es zur Sicherung des dringenden Wohnbedarfes keinen Alternativstandort in der Gemeinde gibt, der auch aus städtebaulicher Sicht (org. Dorferweiterung etc.) geeignet wäre (sh. auch Pkt. 2.2 Begründung).

2. Der Lärmschutzwall vor den Baufeldern 3 und 4 ist unzureichend, da er am IO 3 + 4 nur geringfügige Verbesserungen erreicht und ohnehin passive Maßnahmen an den Gebäuden (Grundrißgestaltung) notwendig würden.

Der Kostenaufwand im Verhältnis zur Wirkung ist nicht vertretbar. Dem stimmen auch die Gutachter zu.

3. Ähnliches trifft für einen Wall vor den Baufeldern 1 und 2 zu. Er wirkt sich nicht flächendeckend aus. Da hier die Lärmbelastung kritisch ist, müssen an diesen Gebäuden außer der geeigneten Grundrißgestaltung auch Schallschutzmaßnahmen an Bauteilen vorgenommen werden (Fenster/Dach).

Ein Wall würde ohnehin nur für die Erdgeschosse Wirkung erzielen.

Die Dachgeschosse müßten außerdem passiv geschützt werden.

4. Die Errichtung eines Walles auf dem in Frage kommenden 10 m breiten Schutzstreifen ist aus folgenden Gründen nicht möglich:

- 1 - Er ist nicht breit genug um eine wirksame Höhe des Walles zu erzielen, bei max. zul. Böschungswinkel ohne Wasserschäden für angrenzende Häuser
- 2 - Aus städtebaulicher und wassertechnischer Sicht liegt er zu dicht an den angrenzenden kleinen Grundstücken. Diese Grundstücke werden nicht verkaufbar sein.
- 3 - Der Wall riegelt die sich in die Landschaft einfügende organische Dorfgrenze ab.
- 4 - Die vorgesehene Bepflanzung des Schutzstreifens stellt die Hauptausgleichsmaßnahme gem. Eingriffsausgleichsbilanz aus grünordnerischer Sicht dar. Die Bepflanzung eines Walles wäre nicht derart möglich wie vorgesehen (mit Überhältern), so daß die Pflanzmaßnahme die für den Ausgleich erforderlichen Punkte nicht mehr erzielen würde.

Der Schutzstreifen muß für den Ausgleich auf dem Plangebiet erhalten bleiben, da der Anteil an möglichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes bereits ausgeschöpft ist (sh. Pkt. 3.7.3 der Begründung).

- 5 - Die mehrreihige Bepflanzung des Schutzstreifens wird in absehbarer Zeit auch einen gewissen realistischen Lärmschutz darstellen.

- 6 - Eine Vergrößerung des Plangebietes für einen Wall ist nicht mehr möglich, da die für die Errichtung eines Walles in Frage kommenden Flächen bereits in Eigentum eines landwirtschaftlichen Neueinrichters gegangen sind und bewirtschaftet werden.
- 7 - Auch wenn aktuelle Lärmpegelmessungen von der Wehrbereichsverwaltung noch nicht vorgenommen werden konnten, ist doch davon auszugehen, daß Fluglärm zu erwarten ist. Auch dagegen gibt es in der Region keine Standortalternative. Die Entscheidung der Gemeinde gegen einen Lärm-schutzwall für passive Maßnahmen an den Gebäuden stellt außer gegen den straßenverkehrsbedingten Lärm gleichzeitig einen Schutz gegen den Fluglärm dar und wird auch daher als sinnvoller abgewogen.

### 3.10 Gestaltungsvorschriften

Aufgrund des Par. 16 der BauNVO der LBO vom 31.01.1990 enthält dieser Bebauungsplan sowohl in der Planzeichnung (Teil A) als auch in den textlichen Festsetzungen (Teil B) Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen. Durch die Eingrenzung der Material- und Farbauswahl soll ein übergeordnetes Gestaltungsprinzip bei gleichzeitiger möglicher individueller Gestaltung der Baukörper erkennbar werden.

### 4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund- und Bodens

Die Bereitstellung des für die Nutzung zu öffentlichen Zwecken festgesetzten, in Privathand befindlichen Geländes soll durch Grundstücksumlegung oder Inanspruchnahme des Vorkaufsrechtes gem. Par. 3 BauGB - Maßnahmen G vorgenommen werden. Vorgesehene Maßnahmen ergeben sich im einzelnen aus dem Grundstücksverzeichnis.

## 5. Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen folgende, überschlägige ermittelten, Kosten (ohne Grunderwerbskosten)

### Aufstellung der Kosten

#### Kostenannahme

1.	Grundstück - nicht berücksichtigt	
2.	Erschließung	
2.1	Öffentliche Erschließung	
2.1.1	Abwasseranlagen	1.868.000
2.1.2	Wasserversorgung	294.000
2.1.3	Fernwärmeversorgung - nicht vorgesehen	
2.1.4	Gasversorgung	352.000
2.1.5	Elektr. Stromversorgung	52.000
2.1.6	Fernmeldetechnik - entfällt	
2.1.7	Verkehrsanlagen einschl. Beleuchtung	2.100.000
2.1.8	Grünflächen - ohne Wasseranlagen, LWT und Verbindungsgräben	150.000
	Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet	50.000
	Grünlandfläche herstellen	20.000
	Naturnahe Gehölzpflanzungen mit Überhältern	35.000
	Baumpflanzungen, außer private Grünflächen	30.000
	Grünflächen, Spielplatz, Fläche am LWT	40.000
	Uferabflachungen am SSoll u.ä.	25.000
	Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Gebietes ohne Grundstückserwerb z.B. naturnahe Gehölzanpflanzung m. überhältern	50.000
2.1.9	Sonstige öffentliche Erschließung Fernsehkabel	82.000
2.2	Nichtöffentliche Erschließung sowie	
2.3	Einmalige Abgaben nicht gerechnet, da Grundstücks- eigentümer zuständig (ggf. geschätzt 13 TDM)	
	----- Summe 2	4.948.000
	=====	

7.	Baunebenkosten	
7.1	Planung, Bauleitung, Abrechnung	
7.1.2	Ingenieurleistungen	525.366
	Freiraumplanung	25.000
7.3	Sonstige	
7.3.1	Baugrunduntersuchung	25.875
7.3.7	Bauschild	5.750
	-----	
	Summe 7.3	56.625
	-----	
	Summe 7	576.991
	Summe 7, gerundet	577.000
	-----	
	Gesamtkosten	
	POS. 1 - 7	5.325.000
	=====	

Die Kosten für die Erschließung werden von einem Erschließungsträger gedeckt.

Wismar, den 12.10.94

Ingenieurgesellschaft  
Riebensahm & Spieler

Die Begründung (Seite 1 - 24) wird hiermit beurkundet.

Weitendorf, den 26. 01. 1995

Schirpke  
Bürgermeister

