

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Lalendorf

## **1.0 Allgemeines**

### **1.1 Vorhandene Grundlagen**

- noch nicht bestätigter Flächennutzungsplan
- eingegangene Stellungnahmen

Das Gewerbe- und Industriegebiet liegt an der Bundesstraße 104 in einer äußerst günstigen Verkehrslage. Die Erschließungsbedingungen für die Ver- und Entsorgung sind vorteilhaft.

### **1.2 Geltungsbereich**

Das Plangebiet wird nördlich durch die Bundesstraße B 104 Güstrow - Teterow, östlich durch die Dorfstraße, südlich durch die Eisenbahnstrecke Güstrow - Teterow und westlich durch das Flurstück 23 begrenzt.

Der größte Teil des ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebietes ist Ackerland und wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

Im Geltungsbereich des B - Planes sind keine Gebäude vorhanden.

## **2.0 Planungsziele**

### **2.1 Ziele der Gemeindeentwicklung**

Der Geltungsbereich des B - Planes gehört zur städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Lalendorf und hat eine Größe von ca. 15 ha.

Es ist geplant, vorwiegend standortansässige und neugegründete Unternehmen hier anzusiedeln, um die angespannte Arbeitsplatzsituation in der Region zu beruhigen, zusätzlich neue Arbeitsplätze zu schaffen, und damit verbunden zur Erhöhung der Einnahmen der Gemeinde Lalendorf beizutragen.

Hiermit wird eingeschätzt, daß die aufgrund der Rationalisierung in weitergeführten Betrieben und der Abwicklung von Betrieben freigesetzten Arbeitskräfte wieder in den Arbeitsprozeß eingegliedert werden können.

## **2.2 Festsetzung der äußeren Gestaltung**

### **2.2.1 Einfriedungen**

Für das Gewerbegebiet ist festgesetzt, daß die Einfriedungen parallel zur Straße 0,70m Höhe, bezogen auf die Höhe der Fahrbahn, nicht überschreiten dürfen. Die Ausführung sollte vorwiegend als Hecke erfolgen, um das Straßenbegleitgrün als einheitliche harmonische Grünfläche zu gestalten.

Sind aus Sicherheitsgründen höhere Einfriedungen erforderlich, sind diese 5,0m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen und zu begrünen.

### **2.2.2 Werbung**

An der B 104 und an der südlichen Zufahrt zum Gewerbegebiet ist eine Gemeinschaftsanlage vorzusehen.

Die Werbung sollte sich auf eine Darstellung im Grundstückszufahrtsbereich und einer zurückhaltenden Firmierung am Gebäude beschränken.

Damit die Gesamtwirkung der Fassade erhalten bleibt, ist die Schrift aus Einzelbuchstaben herzustellen.

Die Leistungsfähigkeit der einzelnen Unternehmen ist im besonderen durch eine anspruchsvolle Architektur und durch eine harmonische Grundstücksgestaltung zu repräsentieren.

### **2.2.3 Baukörper**

Es ist für die Gebäude die Flachdach bzw. Walmdachkonstruktion mit einer Dachneigung von 25° bis 30° vorgeschrieben.

Um Eintönigkeit im Industrie- und Gewerbegebiet zu vermeiden, spielt die Gestaltung, Gliederung und Konstruktion der Gebäude eine wesentliche Rolle.

Für die Wandkonstruktionen sind natürliche Materialien wie z.B. Ziegel einzusetzen. Gestreckte Gebäude sind durch eine Gebäudegliederung durch Anbauten, Vor- und Rücksprünge in der Fassade aufzulockern.

Für die Farbgebung der Fassadenfläche sind helle und gedeckte Farbtöne anzuwenden. Die Farbgebung benachbarter Gebäude und Anlagen sind in die Farbkonzeption mit aufzunehmen.

Die Gebäude und baulichen Anlagen müssen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile so gestaltet sein, daß sie sich harmonisch in die Landschaft einordnen.

Kleintellige Gebäudeformen sind vorteilhaft.

Die unterschiedlichen Funktionen wie Produktion, Logistik, Verwaltung und Sozialbereiche sollten als Einheit geplant werden.

Unter einem geschlossenen Gebäude ist ein Bauwerk mit allseitiger Wand mit entsprechenden Öffnungen für Türen, Tore, Fenster und Durchlässe zu verstehen.

### **3.0 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird gemäß § 8 und § 9 BauNVO als ein Gewerbe- und Industriegebiet festgesetzt, um eine breitere Variabilität und Ordnung in der Nutzung für die anzusiedelnden Unternehmen zu gewährleisten.

Die maximale Firsthöhe wird im Gewerbegebiet mit max. = 9,00m und im Industriegebiet mit max. = 14,00m festgesetzt, um gegebenenfalls mehrgeschossige Gebäude zuzulassen.

Die festgesetzte bauliche Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,80, einer Geschößflächenzahl von 2,4 und einer Baumassenzahl von 10,00 entspricht den Obergrenzen für ein Gewerbe- und Industriegebiet.

An der östlichen und der südlichen Grenze des Gewerbegebietes, im Bereich der vorhandenen Wohnhäuser, wird das Gewerbegebiet eingeschränkt.

## **4 Erschließung**

Für die Erschließung des Baugebietes im Geltungsbereich dieses B - Planes wird insgesamt eine Fläche von ca. 1,4 ha benötigt.

Die Gestaltung des Gewerbe- und Industriegebietes wird im wesentlichen durch die Straßen und Wege bestimmt.

#### **4.1 Straßenbau**

Die verkehrstechnische Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt zum einen über die Bundesstraße 104 über die Planstraße A zweiseitig mit einseitigem Rad- und Fußweg und zum anderen über das Bahnhofsviertel über die Planstraße B zweiseitig mit beidseitigem Geh- und einseitigem Radweg. Die Hauptverkehrsstraße wird in der Bauklasse III mit einer Straßenbreite von 6,50m ausgeführt.

#### **4.2 Regenentwässerung**

Grundsätzlich sind Regenwässer von Industrie- und Gewerbeflächen über ein Regenrückhaltebecken abzuführen. An der östlichen Bebauungsgrenze des Gewerbegebietes bietet sich hierfür die Niederung mit Gräben und Tala an. Das Regenrückhaltebecken könnte bei zusätzlicher Anordnung eines Hydranten gleichzeitig als Feuerlöschteich genutzt werden.

#### **4.3 Schmutzwasser**

Die anfallenden Schmutzwässer der Industrie- und Gewerbeflächen sind über das vorhandene Klärwerk unter der Auflage der Kapazitätserhöhung der bestehenden Anlage zu entsorgen.

#### **4.4 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Gewerbe- und Industriegebietes ist über das vorhandene Wasserwerk unter der Maßgabe der Kapazitätserhöhung abzusichern.

#### **5.0 Versorgung mit elektrischer Energie**

Zur Absicherung der Elektroenergieversorgung des Gewerbe- und Industriegebietes sind Absprachen mit der WEMAG zu führen.

#### **6.0 Wärmeversorgung**

Die Wärmeversorgung der baulichen Anlagen und Gebäude ist vom jeweiligen Unternehmer abzusichern.

## 7.0 Ruhender Verkehr

Auf den Grundstücken der einzelnen Unternehmer sind in ausreichender Anzahl Stellplätze für den ruhenden Verkehr, Eigen- und Kundenbedarf einzurichten.

## 8.0 Veränderungen

Jegliche Veränderungen an Bauten und baulichen Anlagen, die den Festsetzungen des B - Planes und der Ortssatzung widersprechen, sind genehmigungspflichtig.

## 9.0 Anpflanz- und Erhaltungsgebote/Landschaftspflege

Das Gewerbegebiet ist durch einen umlaufenden Grünzug zu gestalten.

Die Maßnahmen der Landschaftspflege sind entsprechend den Straßenprofilen, den Festsetzungen in der Satzung und des erarbeiteten grünordnerischen Begleitplanes durchzuführen. Es ist zu beachten, daß die Grundstücksgrenzen intensiv begrünt werden.

Die Anordnung der Baukörper ist für eine zusammenhängende Durchgrünung von besonderer Bedeutung.

Es ist ein engmaschiges Netz zusammenhängender Grünflächen anzulegen, um eine gute Durchlüftung des Gewerbe- und Industriegebietes abzusichern.

Für alle Anpflanzungsmaßnahmen sind standortgerechte Gehölze vorzusehen.

Im östlichen Bereich des Gewerbegebietes ist eine 20m breite Schallschutzpflanzung anzulegen.

Zusätzlich wird eine Lärmschutzwand als Holzkonstruktion aufgestellt.

## 10.0 Kostenschätzung

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| Grunderwerb          | 2.596.000 DM |
| Straßenbau           | 1.800.000 DM |
| Regen-/Schmutzwasser | 1.400.000 DM |
| Trinkwasser          |              |
| Grüngestaltung       | 500.000 DM   |

Die Begründung wurde in der Gemeindevertretung am <sup>28.08.95</sup> ..... gebilligt.

Lalendorf, den 5.07.95

Schwerin im Juni 1995

BAUPLAN  
Schweriner Architekten-  
und Ingenieurbüro GmbH



Bürgermeister

*[Handwritten Signature]*  
Dipl.-Ing. Winter

### 11.0(a) Immissionsschutz

Bereits im Entwurf des B-Planes wurde aus Gründen des Immissionsschutzes zum angrenzenden Wohnungsbau ein eingeschränktes Gewerbegebiet und eine Schallschutzwand festgesetzt. Zur B 104 wurde eine Schallschutzpflanzung vorgesehen. Gemäß "Schalltechnische Begutachtung" vom 1. Juli 1995 sind zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Die in der Nacht vorhandenen Geräuscheinwirkungen von der Straße und der Schiene sind ungleich höher als die vom Plangebiet einwirkenden Geräusche.

### 12.0(a) Art der baulichen Nutzung

Aus städtebaulichen Gründen sollte durch den Ausschluß von allgemein zulässigen Nutzungen das GE/GI-Gebiet gegliedert werden, um Konflikte zwischen den einzelnen Nutzungen innerhalb des GE/GI-Gebietes auszuschließen. Städtebaulich sollen die Flächen für die Ansiedlung von produzierenden Gewerbebetrieben und nicht für Supermärkte, Vergnügungsstätten, Lagerplätze, Anlagen für sportliche Zwecke und großen Tankstellen genutzt werden. Mit Beschränkung der Verkaufsfläche auf 350m<sup>2</sup> entspricht der Betrieb einem Selbstbedienungsladen und erzeugt eine besondere Eigenschaft.

Supermärkte, Vergnügungsstätten, und große Tankstellen befinden sich in unmittelbarer Nähe (ca. 15 km Entfernung) von der Gemeinde Lalendorf.

In diesem Zusammenhang sind als Vorzugsorte Güstrow, Teterow, Krakow und Laage zu nennen.

Einarbeitung der Maßgabe und Auflagen der Genehmigungsbehörde vom 14. März 1994 ("650a - 512 113 - 02.03.24 (1)) sind mit Index (a) gekennzeichnet.

### BAUPLAN

Schweriner Architekten- und Ingenieurbüro GmbH

Schwerin, im August 1995

  
Wischmann  
Architekt