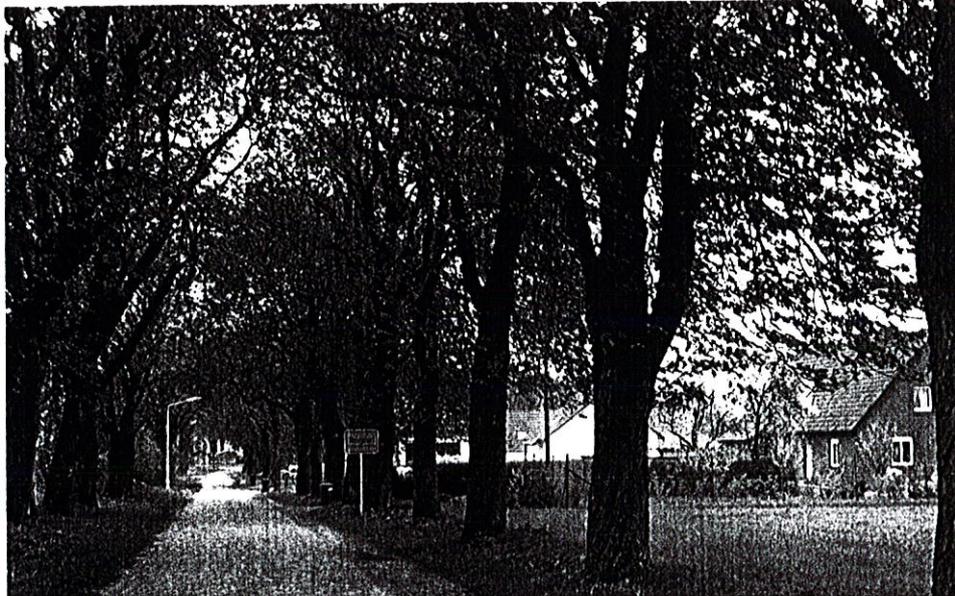


TODENDORF

GEMEINDE THÜRKOW

LANDKREIS GÜSTROW



**Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.1 und Nr. 3 BauGB G
i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB - Maßnahmen G sowie § 86
Abs. 1 und 4 LBauO M - V**



A & S - architekten & stadtplaner GmbH

A. Milarch Str. 1 Postfach 1129
17001 Neubrandenburg
Telefon 0395 / 581020
Telefax 0395 / 5810215

Bearbeiter: Dipl.Ing. (FH) E. Maßmann

Datum: Mai 1997/ geändert: *OKF 1998*

SATZUNG

DER GEMEINDE THÜRKOW ÜBER DIE FESTLEGUNG UND ABRUNDUNG DER IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSLAGE FÜR DAS GEBIET DES DORFES TODENDORF

nach § 34 Abs. 4 Satz Nr. 1 und Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 a BauGB - MaßnahmenG
sowie § 86 Abs. 1 und 4 LBauO M-V

Begründung zur Satzung

1. Allgemeine Ausführungen

Die Gemeinde Thürkow liegt im Ostteil des Landkreises Güstrow direkt an der B 108 zwischen den Städten Teterow und Laage. Sie nimmt eine Gesamtfläche von 1.500 ha ein. Die Entfernung nach Teterow, südöstlich von Todendorf beträgt 7 km, nach Laage 21km und zum Oberzentrum Rostock sind es 41 km.

Die Kreisstadt und Mittelzentrum Güstrow liegt 40 km westlich von Todendorf.

Verwaltet wird die Gemeinde durch das Amt Jördenstorf. Dorthin gelangt man über die L 23. Die Entfernung beträgt etwa 8 km.

Die Gemeinde Thürkow besteht aus dem Gemeindehauptort Thürkow und dem Ortsteil Todendorf. Todendorf liegt zwischen der B 108 und der L 23.

Östlich der Ortslage liegt die Eisenbahnstrecke Teterow - Gnoien, die aber stillgelegt wurde. In der Gemeinde Thürkow leben insgesamt ca. 500 EW, davon leben 270 EW in Todendorf. Das entspricht 54% der Einwohner der Gemeinde.

Die Bebauung von Todendorf unterteilt sich in die alte historische Dorfstruktur mit ehemaligen Gutshaus und Park und einigen alten Landarbeiterhäusern.

Zu diesem Teil des Dorfes führt von der B108 in nordöstliche Richtung, eine alte Pflasterstraße mit großen Kastanien bestanden, auf das ehemalige Gutshaus zu. Das Gutshaus ist ein 2-geschossiger Putzbau, der zu Wohnzwecken genutzt wird und sanierungsbedürftig ist. Von hier aus führt die Dorfstraße weiter in östliche Richtung mit alter Bebauung beidseitig der Straße. Die alten langgestreckten 1-geschossigen Häuser mit Krüppelwalmdach sind ebenfalls sanierungsbedürftig. Teilweise wurden sie durch Umbaumaßnahmen verändert, daß die Typik verlorengegangen ist. An der Südseite der Dorfstraße prägen die Nebengebäude das Bild, da diese an der Straße vor den

Wohnhäusern stehen. Ein kleineres Waldgebiet (ca. 1,8 ha) trennt den neueren Teil des Dorfes von der alten Dorfanlage.

Dieser neuere Dorfteil liegt unmittelbar am Kreuzungsbereich der B 108 mit der L 23.

Die Wohnhäuser, 3- und 2- geschossige Wohnblöcke und einige Eigenheime wurden in den 70-er bzw. 80-er Jahren errichtet. Hier befindet sich auch die einzige Gemeinschaftseinrichtung von Todendorf, die Gaststätte mit Kegelbahn.

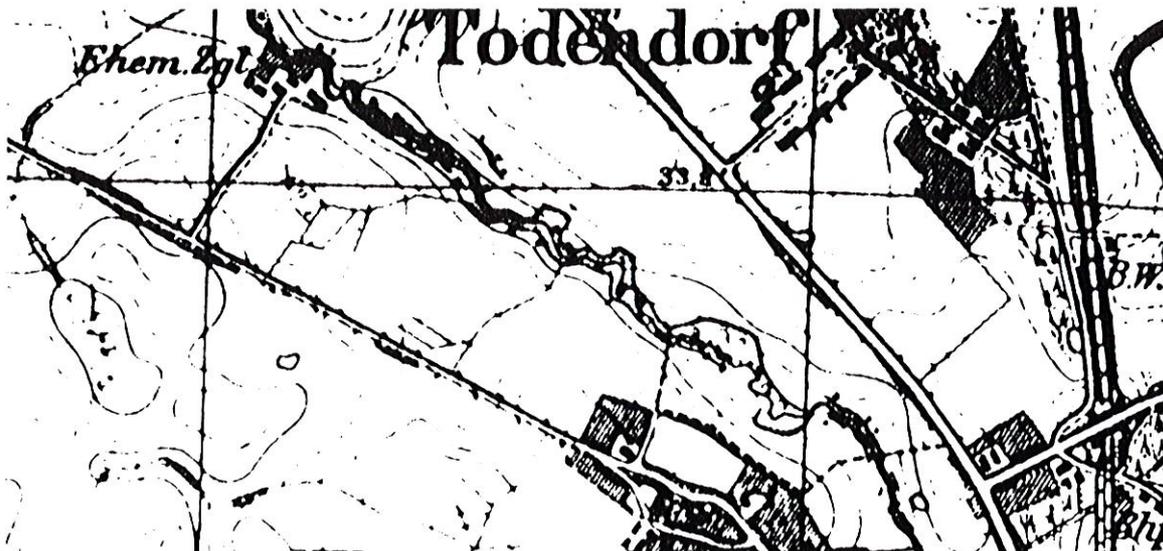
Die Gemarkung von Thürkow grenzt hinter der Gaststätte mit dem Bahnhof von Thürkow an Todendorf an.

Die Fläche nordöstlich der B 108 zwischen der alten Dorfanlage und der Erweiterung soll durch ein Gewerbegebiet (GEe) bebaut werden. Der Bebauungsplan ist genehmigt. Durch die Bebauung werden beide Dorfteile miteinander verbunden.

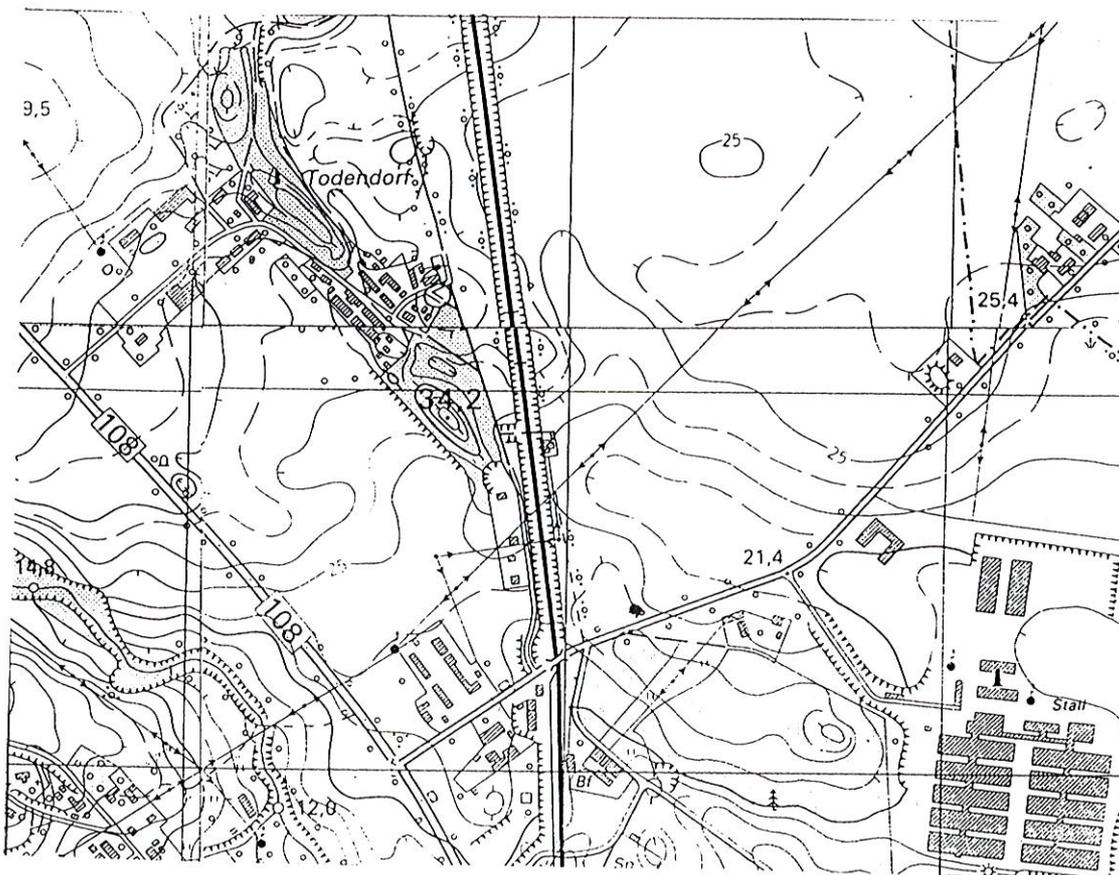
Die Schweinemastanlage Todendorf mit einer Kapazität von 19.000 Schweinen, liegt auf der Flur 1 und 2 von Thürkow, im Mittel ca. 1 km südöstlich des Dorfes Todendorf, also nicht in der Hauptwindrichtung.

Die landwirtschaftliche Nutzfläche wird sowohl von Wiedereinrichtern als auch von der Schweinemastanlage bewirtschaftet, die das Futter größtenteils selbst produziert.

1885 - Historische Dorfstruktur



1991 - Heutige Dorfstruktur mit Erweiterungen



2. Abrundung der Ortslage Todendorf

Da in Todendorf kaum Lücken zur Bebauung mit Eigenheimen zur Verfügung stehen, aber Bedarf dafür besteht, erläßt die Gemeinde Thürkow eine „Erweiterte Abrundungssatzung“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG, um einige Grundstücke in den Innenbereich einzubeziehen und damit klarzustellen, daß die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen ist und gleichfalls Einfluß auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung des Natur- und Landschaftsschutzes von Todendorf genommen werden kann.

Die Wohnungsbaustandorte sollen dem Eigenbedarf dienen und damit zur Stabilisierung der Bevölkerung in der Gemeinde beitragen.

Abrundungsstandort 1

Der erweiterte Abrundungsstandort 1 nach § 4 Abs. 2a BauGB- MaßnahmenG liegt in nordwestlicher Randlage des Dorfes.

Von der B 108 führt die alte Kastanienallee in das Dorf. Die Ostseite der Kastanienallee ist mit alten und neueren Häusern bebaut.

Auf der Westseite der Kastanienallee ist keine Wohnbebauung mehr vorhanden. Im Bereich vor dem Gutshaus sind noch ungenutzte Ställe (Flurstück 5 -9) im Abstand von 60 m zur Dorfstraße vorhanden. Diese Ställe sollten nach Möglichkeit abgerissen werden.

Eine Neubebauung mit Wohnhäusern ist beginnend mit der Bebauung östlich der Straße, auch westlich der Straße mit Flurstück 2 bis 9 geplant. Durch die Neubebauung soll sichergestellt werden, daß eine lockere dörfliche Bebauung entsteht. Deshalb ist festgesetzt, daß je Flurstück 2 - 9 nur ein Einzelhaus oder die Hälfte eines Doppelhauses d.h. maximal 8 Wohnhäuser entstehen.

Die Abrundungsfläche ist ungenutzt. Im Bereich von Flurstück 4 sind noch Reste alter Bebauung und Erdhügel vorhanden, die beseitigt werden müssen.

Die Neubebauung soll entlang der festgesetzten Baulinie erfolgen. Die schönen alten Kastanien stehen gemäß des Ersten Gesetzes zum Naturschutz des Landes M -V unter besonderem Schutz. Der Bestand ist lückenhaft, deshalb sind die Grundstückszufahrten in die Bestandslücken der Kastanien zu legen.

Die vorhandenen Baumlücken sind mit Neuanpflanzungen von Kastanien zu schließen. Die Neuanpflanzungen sind so fachgerecht vorzunehmen, daß der Eindruck einer geschlossenen Allee entsteht. Für die Kastanien sind unversiegelte Baumscheiben von 6 m² freizuhalten.

Die nordwestliche Grundstücksgrenze der Abrundungsfläche ist mit einer 2-reihigen gestuften Hecke zur freien Landschaft und zu den noch vorhandenen ungenutzten Ställen abzapflanzen.

Durch die Verkehrsbelegung der B 108, die im Abstand von 80 m zur geplanten Bebauung an Todendorf vorbeiführt, entstehen in dem in der Karte gekennzeichneten Bereich der Abrundungsfläche 1, Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005. Die Überschreitung beträgt tags 1,6 dB und nachts 4,4 dB.

Damit müssen passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 festgesetzt werden, die den erforderlichen Schallschutz in den ruhebedürftigen Wohnräumen (SZ, KZ) sichern.

Deshalb sind alle Außenbauteile aus Gründen des Schallschutzes nach DIN 4109 Seite 13 Tabelle 8 mit einem Schalldämmmaß $R_{w, res} 30$ auszubilden.

Nachfolgend die Berechnung:

Aufgabenstellung:

Mit Hilfe der Abrundungssatzung soll die Möglichkeit zur Bebauung im Abstand von 80 m zur B 108 geschaffen werden.

Grundlage DIN 18005 Blatt 1

Lärmquelle: Verkehr auf der B108

lt. Verkehrsmengenkarte M - V 1995 besteht auf der B-Straße eine Verkehrsmenge von:

DTV 3802 - KFZ- Verkehr

Nachweislast:

geplante Wohnbebauung - Abstand 85 m

einzuhaltende Werte lt. DIN 18005

WA tags 55 db, nachts 40 bzw 45 dB

Verkehrsmenge

tags: $M = 0,006 \times DTV = 3802 \times 0,006 = 228,12 \text{ KFZ/h}$

LKW- Anteil = 20%

nachts: $M = 0,011 \times DTV = 3802 \times 0,011 = 41,82 \text{ KFZ/h}$

LKW- Anteil = 20%

Mitteilungspegel:

tags $L_m(25) = 65 \text{ dB}$

nachts $L_m(25) = 57,8 \text{ dB}$

Die Straße hat eine Fahrbahn aus Asphalt

$L_{Str.o} = 0,5 \text{ db}$

Die zulässige Geschwindigkeit beträgt 100 km/h

$L_v = - 0,6 \text{ dB}$

Die Steigung der Straße beträgt 0%

$$L_{\text{Stg.}} = 0 \text{ dB}$$

Die Abstandskorrektur beträgt bei 85 m und $H = 3\text{m}$

$$L_{\text{S, L}} = 7,3 \text{ dB}$$

Der Beurteilungspegel am Standort beträgt:

$$\text{tags} = L_v = (65 - 0,5 - 0,6 - 7,3) = 56,6 \text{ dB}$$

$$\text{nachts} = L_v = (57,8 - 0,5 - 0,6 - 7,3) = 49,4 \text{ dB}$$

Beide Werte überschreiten die geforderten Orientierungswerte, deshalb die vorgenannte Festsetzung.

Eine Minderung des Lärmpegels wird mit dem Bau der A20 für diesen Bereich erwartet, da die Verkehrsbelastung hier abnehmen wird.

Abrundungsstandort 2

Der Abrundungsstandort 2 liegt südlich der Dorfstraße und betrifft ein Teil des Flurstücks 28 und 27. Auf dieser einfachen Abrundungsfläche könnten maximal 3 Wohnhäuser entstehen. Für das 3. Haus ist jedoch der Abriß von 2 kleinen Nebengebäuden auf Flurstück 27 erforderlich.

Auf der Südseite grenzen diese Grundstücke an das neue Gewerbegebiet, für das eine Eingrünung zur Wohnbebauung vorgesehen ist.

Der im Entwurf geplante Abrundungsstandort 3 wird nicht mehr ausgewiesen, da die verkehrliche Anbindung von der Kreisstraße als auch von der Landesstraße durch die vorhandenen Höhendifferenzen von 2 - 2,5 m nicht ohne größeren Aufwand möglich ist. Die verkehrliche Erschließung übersteigt die Möglichkeiten der Abrundungssatzung.

Durch die Einbeziehung der 2 genannten Flächen in den Innenbereich ergibt sich die Möglichkeit in Todendorf 11 neue Wohnhäuser zu errichten, wenn entsprechende Bauanträge genehmigt werden.

3. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Standorte ist durch befestigte Straßen und Wege gesichert. In Bezug auf Lärmschutz können keine besonderen Anforderungen an den Baulastträger der B 108, die am Abrundungsstandort 1 vorbeiführt, gestellt werden. Deshalb wurden für den Bereich in dem die schalltechnischen Orientierungswerte überschritten werden, passive Lärmschutzmaßnahmen für die Außenbauteile der Gebäude festgesetzt.

Die Wasserversorgung des Standortes wird über das öffentliche Netz des Zweckverbandes Wasser / Abwasser „Mecklenburgische Schweiz“ vom Wasserwerk in Thürkow gewährleistet. Im Bereich des Abrundungsstandortes 1 befindet sich eine Trinkwasserleitung die bei der Bauausführung nicht zu beeinträchtigen ist. Die Leitung wurde nachrichtlich in die Karte übernommen. Vor Verkauf der entsprechenden Grundstücke ist von den Eigentümern eine Abstimmung mit dem Zweckverband erforderlich, um die genaue Lage der Leitung einzumessen und eventuell Grunddienstbarkeiten für den Zweckverband zu übernehmen.

Für die Bebauung des Standortes 1 ist die Erweiterung des Trinkwassernetzes erforderlich.

Eine zentrale Abwasserversorgung gibt es in der Gemeinde noch nicht. Laut Planung des Zweckverbandes ist der Anschluß der Gemeinde Thürkow an die Kläranlage Teterow vorgesehen. Mit Bauarbeiten soll 1998 begonnen werden. Gleichzeitig mit der Investmaßnahme wird die Verlegung einer Erdgasleitung erfolgen.

Zur Zeit wird das Abwasser in Kleinkläranlagen gereinigt. Für die neuen Gebäude ist der Anschluß an die zentrale Entwässerung ohne Zwischenlösungen geplant.

Das Niederschlagswasser kann auf den Grundstücken versickert werden oder in Zisternen aufgefangen und auf den Grundstücken weiterverwendet werden.

Die Versorgung mit Elektroenergie wird über die EMO-AG Müritz-Oderhaff abgesichert, die fernmeldetechnische Versorgung über die Telekom AG.

Von den künftigen Bauherren sind alle zutreffenden gesetzlichen Vorschriften zu beachten, im Zuge der Bauantragsverfahren bei den zuständigen Ämtern und Versorgungsunternehmen die notwendigen Anträge zu stellen und Abstimmungen zu treffen. Sollten bei Bauarbeiten Bodendenkmale gefunden werden, ist von den Bauherren gemäß den Auflagen 1 -3 des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zu verfahren.

Im Satzungsgebiet sind keine Altlastenstandorte bekannt. Sollten dennoch Altlasten gefunden werden, ist Art und Umfang festzustellen und dem Landkreis, Abfallwirtschaftsamt anzuzeigen. Eine weitere Nutzung der Standorte kann erst dann erfolgen, wenn vom Bauherren der Nachweis fehlender Schadstoffbelastung des Baugrundstücks erbracht wurde.

4. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und Maßnahmen zu ihrer Kompensation

Die Bebauung der erweiterten Abrundungsfläche nach § 4 Abs. 2a BauGB - Maßnahmen G bringt eine Veränderung der Gestaltung und der Nutzung von Grundflächen mit sich, die einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes bedeuten.

Jedoch wird durch die Bebauung der Flächen innerhalb der Ortslage bzw. an ihrem unmittelbaren Rand die Erschließung neuer Bauflächen in der freien Landschaft von Todendorf vorläufig abgewendet.

Voraussetzung für die Bebauung ist eine ordnungsgemäße Erschließung für die Wasserversorgung und die schadlose Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers, so daß keine erheblichen Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser zu erwarten sind.

Das Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert.

Die Bebauung und Versiegelung der Teilflächen auf Standorte 1 führt zu einer Reduzierung der Vegetationsfläche, Acker, Ruderalflur, Straßenrandfläche, von 2.280 m².

Anstelle von verschiedenen Grasarten und Ackerkulturen werden Zierpflanzen, gärtnerische Nutzpflanzen, Obstbäume und Arten der Gartenwildkrautgesellschaften vorkommen. Auf Grund der Größe der Grundstücke werden auch Arten der Spontanvegetation einen Lebensraum finden.

Aus faunistischer Sicht handelt es sich bei den am Ortsrand gelegenen Flächen nach wie vor um Übergangstandorte zwischen Dorf und der freien Landschaft.

Die geplante Bebauung wird nicht zu einer erheblichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens und somit auch zu keiner Erhöhung der Verkehrsimmissionen führen und auch keine Veränderung des Lokalklimas bewirken.

Der Eingriff in Natur und Landschaft soll durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen und die Grundstücksgestaltung ausgeglichen werden.

Die festgesetzten 2-reihigen gestuften Heckenpflanzungen, die vorwiegend aus einheimischen Sträuchern und Bäumen bestehen, binden die geplante Bebauung in die Landschaft ein, bieten gleichzeitig Schutz vor Staub und Wind und bilden eine optische Abgrenzung zu vorhandenen Anlagen.

Die einheimischen Gehölzarten haben einen höheren ökologischen Wert als fremdländische und eignen sich in besonderem Maße für die Einbindung von Bauflächen in die Landschaft.

Um jedoch die Gestaltungsvorstellungen der Grundstückseigentümer nicht zu stark

einzuschränken, kann jeweils die Innenreihe der zweireihigen Pflanzung zu 30 % aus Ziersträuchern bestehen. Die Hecken sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

Die vorhandene Kastanienallee ist durch Neuanpflanzungen von Kastanien in Straßenbaumqualität mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu ergänzen. Die Pflanzungen erfolgen in Verantwortung der Gemeinde. Sie sind so fachgerecht vorzunehmen, daß der Eindruck einer geschlossenen Alle entsteht.

Festgesetzt wird auch, daß alle in der Ortslage vorhandenen Großgehölze einschließlich hochstämmiger Obstbäume zu erhalten sind. Es gilt die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Güstrow. Die Kastanien der Kastanienallee stehen gemäß des Ersten Gesetzes zum Naturschutz des Landes Mecklenburg - Vorpommern unter besonderem Schutz und sind deshalb durch die Bebauung nicht negativ zu beeinträchtigen. Deshalb sind die Grundstückszufahrten in die Bestandslücken der Kastanien zu legen.

Da gemäß des nachfolgenden Biotopwertvergleiches nach der Hessischen Methode der Eingriff in Natur und Landschaft auf der erweiterten Abrundungsfläche selbst, nicht vollkommen ausgeglichen werden kann, werden außerhalb des Geltungsbereichs Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen.

In der Randsiedlung von Thürkow soll das Flurstück 73/4, das sich in Eigentum der Gemeinde befindet, flächenmäßig mit einheimischen Sträuchern und Bäumen bepflanzt werden. Die Fläche stellt sich zur Zeit als Extensivrasenfläche dar. Bereits in der Gemeinde vorhandenes Pflanzmaterial wurde hier provisorisch eingeschlagen.

Für diese Maßnahme wird ein gesonderter Beschluß der Gemeindevertretung der Verfahrensakte beigefügt. Das Flurstück 69/2 wurde u.a. vom Forstamt Teterow zur Bepflanzung vorgeschlagen. Auf der Fläche befinden sich Gärten, die inzwischen teilweise aufgegeben wurden. Da kein weiterer Bedarf für diese Gartenflächen besteht wird auch auf dieser gemeindeeigenen Fläche über eine spätere Baumbestockung nachgedacht.

Bäume

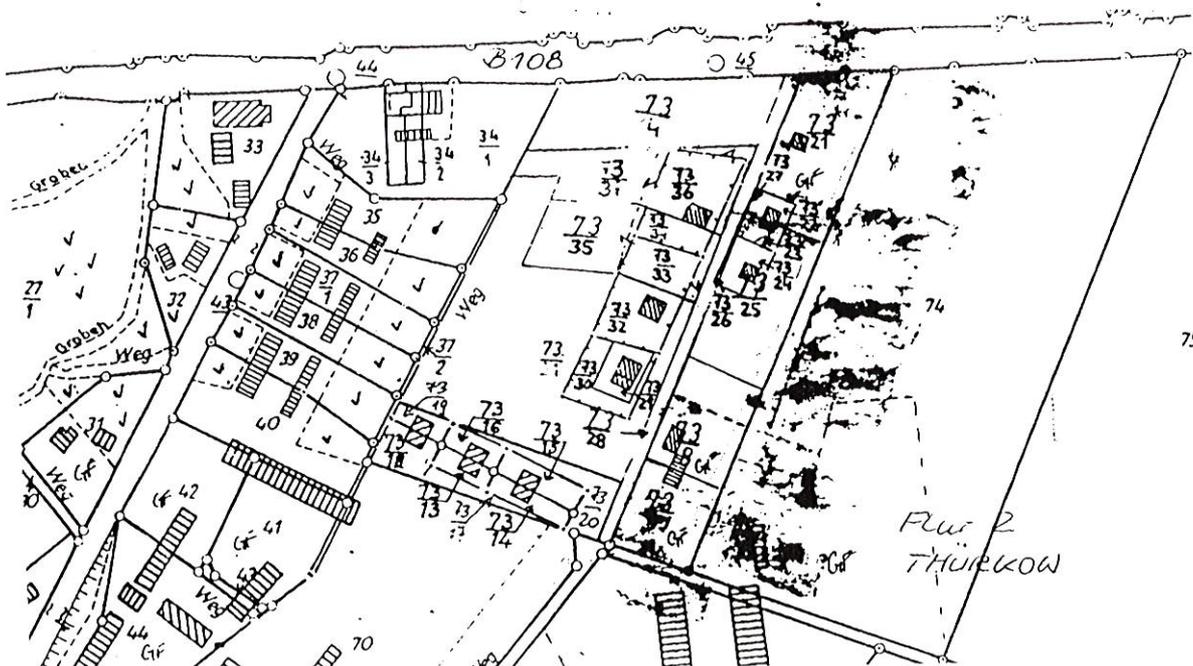
Kastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Walnuß	<i>Juglans regia</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Feldahorn	<i>Acer sampestre</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildapfel	Malus sylvestris
Eberesche	Sorbus aucuparia
Walnus	Juglans regia

Sträucher

Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Faulbaum	Rhamnus frangula
Salweide	Salix caprea
Ohrweide	Salix aurita
Flieder	Syringa vulgaris

Ausschnitt aus der Flurkarte zur Darstellung der Ausgleichsfläche M 1: 4000



Biotopwertvergleich (nach der Hessischen Methode)

Standort/ Flurstück	Nutzungs-/Bio- toptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m ²	Schutzwert	Flächenanteil je Biotop (m ²)		Biotopwert	
				vor d. Maßn. Spalte 5	nach d. Maßn. Spalte 6	vorher Spalte 3x4x5 Spalte 7	nachher Spalte 3x4x5 Spalte 8
Fläche 1 Flurstück 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9	Ruderalflur/ Straßenrand Acker beb. u. vers. Fläche Hausgarten Gehölzpflanzungen(Pl.) Bäume (PL) Bolzplatz, Rasen/Sandfl.	18 13 3 20 27 33 8	1,0 1,0 1,0 1,0 1,0 1,0 1,0	6.400 1.200 - - - - (1.750)	- - 2.280 4.615 (1.750) 705 (140)	115.200 15.600 - - 14.000 - -	- - 6.840 78.455 29.750 16.920 4.620
73/1							
Summe Biotopwertdifferenz				7.600	7.600	144.800	136.585 -8.215

Der Wert für die Ausgangsfläche wurde zwischen der Ruderalflur und Straßenrand und für den Bolzplatz zwischen Rasen und Sandplätze interpoliert.

Der Biotopwertvergleich zeigt, daß die in der Karte und dem Text festgesetzten Maßnahmen auf der erweiterten Abrundungsfläche selbst und auf Flurstück 73/1, den Eingriff in Natur und Landschaft nicht vollkommen ausgleichen.
Zum Ausgleich des Eingriffs sind zusätzlich außerhalb des Geltungsbereichs der Abrundungssatzung in der Randsiedlung von Thürkow auf Flurstück 73/4 mindestens 2.054 m² einheimische Gehölzpflanzungen vorgesehen.
Ausgangswert der Fläche 23 WP, nach der Maßnahme 27 WP d.h. eine Biotopwertdifferenz von 4 WP. (8.215 WP: 4 WP = 2.054 m²)
Die Ausgleichsmaßnahmen sollten vor dem Eingriff jedoch spätestens zeitgleich mit den Baumaßnahmen realisiert werden.

Die Begründung zur Satzung nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG sowie § 86 Abs. 1 und 4 LBauO M -V wird gebilligt:

Thürkow, den 29.05.1997, 02.10.1997

Der Bürgermeister

Siegel

