

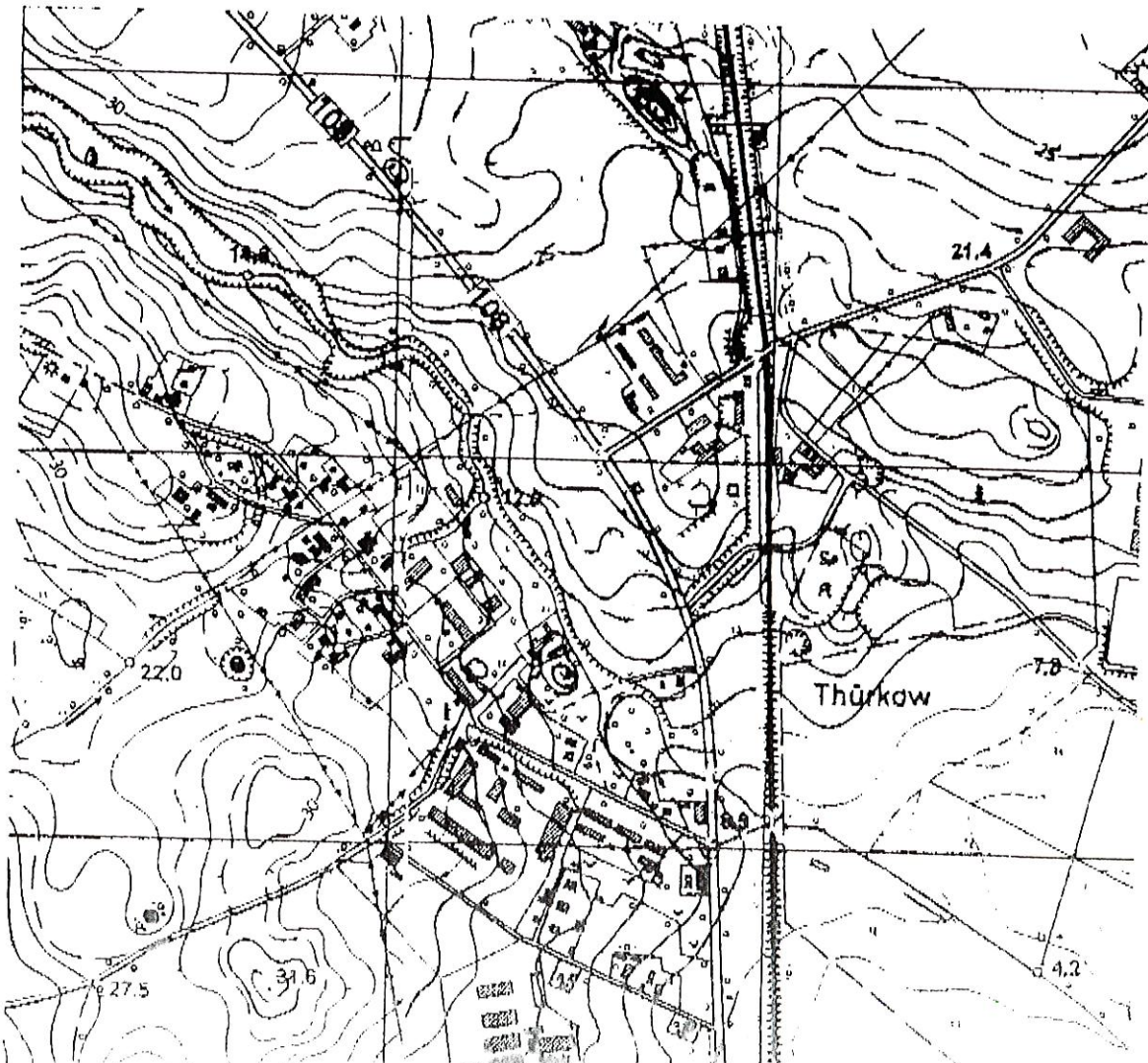
Gemeinde Thürkow

Landkreis Güstrow
Land Mecklenburg-Vorpommern

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1

Thürkow,

Amtsvorsteher



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 1 "Kastanienallee" der Gemeinde Thürkow

1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) Dritter Abschnitt § 9 in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBL I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 (BGBL 1990 II S. 885, 1122).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß vom 18.04.1991 eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Planes haben nach den Bekanntmachungen stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Thürkow stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 die Grundlage dar. Das Plangebiet ist entsprechend § 8 der Bau-nutzungsverordnung als Gewerbegebiet ausgewiesen.

3. Ziel, Zweck und Auswirkungen

Die wirtschaftliche Umstrukturierung in den neuen Bundesländern und die Krisenlage in der Landwirtschaft bedingen die Forderung nach Bereitstellung von Gewerbeflächen in den Städten und Gemeinden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das Ziel der geordneten Dorfentwicklung angestrebt. Vorhandene und zu erwartende Investoren bekommen damit die Möglichkeit sich auf einer gewerblichen Baufläche konzentriert niederzulassen.

Bei der Planung wurde von der wirtschaftlichen Lage und der Neuprofilierung des vorwiegend landwirtschaftlich geprägten Kreises ausgegangen. Es ist zu erwarten, daß in den kommenden Jahren die latenten Initiativen zur Entwicklung von klein- und mittelständigen Betrieben führen und der Investitionsschub aus den alten Bundesländern expandiert.

Die Gemeindeverwaltung Thürkow und die zum Verwaltungsamt Jördenstorf gehörenden Gemeinden haben aus Gründen der Raumordnung und Landesplanung vereinbart, daß sie sich aus verkehrstechnischen Gründen und der territorialen Nähe zur Kreisstadt Teterow vorrangig auf dieses Gewerbegebiet orientieren bzw. konzentrieren.

Von der Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH Teterow liegen Angebote zur Ansiedlung von mittelständischen Produktionsbetrieben für das Gewerbegebiet vor. Durch das Heranrücken der gewerblichen Baufläche an das allgemeine Wohngebiet (WA) wurde planerisch auf der Grundlage des § 50 BImSchG eine eingeschränkte bzw. differenzierte Nutzung festgeschrieben, um das Wohnen und die Umwelt vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Das trifft für die Teilflächen Nr. 1, 3, 4, 8 - 10 zu.

4. Angaben zum Bestand

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes ist Eigentum der Gemeinde Thürkow. Die Fläche wurde bislang landwirtschaftlich genutzt.

Auf dem Gelände der gewerblichen Baufläche befindet sich eine 20 KV-Freileitung. Eine Trinkwasserleitung umschließt die gesamte Fläche und wird vom Wasserwerk Thürkow gespeist.

Die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden landschaftsgeschützten Bestandteile, die Kastanienallee und der Wallbergzug sowie die angrenzende Wohnbebauung wurden bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Im Südosten des Gewerbegebietes schließt sich eine Kleingartenanlage an. Der Boden ist Gemeindeeigentum. In einer Entfernung von ca. 25 m steht giebelseitig ein Wohnblock mit 18 WE und parallel zur Bebauungsgrenze sind Garagenkomplexe und andere umzäunte Nebengebäude errichtet worden. Dieser ungeordneten gewerblichen Bebauung schließen sich zwei 12 WE-Blöcke an. Bis zur Gemeindestraße Todendorf - Schwetzin wurden mehrere Eigenheime gebaut. Davon befinden sich zwei Grundstücke unmittelbar an der Bebauungsgrenze.

Der Nordosten des Gewerbegebietes wird größtenteils vom Wallbergzug begrenzt. Südöstlich des Wallbergzuges steht ein Eigenheim, nordwestlich befinden sich mehrere landwirtschaftlich genutzte Gehöfte mit Acker- und Gartenland bis zur Bebauungsgrenze.

Nordwestlich des Gewerbegebietes befinden sich mehrere Eigenheimgrundstücke, die nicht alle bebaut sind. Abstand der vorhandenen Häuser von der Bebauungsgrenze des Gewerbegebietes ca. 40 m. Diese Grundstücke werden von der Kastanienallee erschlossen.

Im Südosten wird das Gewerbegebiet von der Bundesstraße B 108 begrenzt.

5. Planinhalt

Art und Maß der baulichen Nutzung; Bauweise

Für das Gebiet wird die Art der geplanten baulichen Nutzung als Gewerbegebiet - GE - und eingeschränktes Gewerbegebiet - GE_E - festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der

Grundflächenzahl:	0,6
Firsthöhe über OK	
Gehweg in den Randgebieten	
(Teilflächen 1, 3, 7, 8, 9, 10 u. 11):	7,50 m
Firsthöhe über OK	
Gehweg in der Teilfläche 13:	12,00 m

festgelegt.

Die gewerbliche Baufläche wird durch eine offene Bauweise bestimmt, d. h. es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen jeweils mit einer Länge von höchstens 50 m zulässig. Die Tiefe der Abstandsflächen nach § 6, Abs. 5 BauO beträgt 25 v.H. der Gebäudehöhe, jedoch min. 3 m.

Besondere Festlegungen

Die im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden.

Die Abstände zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze von 4,00 m bzw. 5,00 m darf nicht unterschritten werden, da auf diesen Flächen nachträglich ein Radweg gebaut werden soll.

Nebengebäude sind zulässig bis zur Auslastung der im Bebauungsplan festgelegten Grundflächenzahl. Die Gliederung der Bauflächen im GE und GE_E ist erforderlich, um gegenüber den gewerblichen Bauflächen GE solche festzulegen, die auf Grund ihrer Nähe zum allgemeinen Wohngebiet (WA) besonderen Einschränkungen unterworfen sind. Auf den Flächen 2, 5 u. 6 sind ein dichter Baumbestand und Sträucher anzupflanzen. Als Grundstücksbegrenzungen sind Sträucher und Baumgruppen nach Art und Abständen des Grünordnungsplanes zu pflanzen.

Flächen für Stellplätze und Standorte für Müllgefäße

Da an den öffentlichen Straßen Stellflächen und Standorte für Müllgefäße planerisch nicht vertretbar sind, sind solche auf den Grundstücken mit folgenden individuellen Gestaltungsmöglichkeiten vorzusehen.

Stellplätze sind auf den Grundstücksflächen einzurichten.

Standorte für Müllplätze sind an der Straße

- für Anlieger mit Gehweg auf der Abstandsfläche
- für Anlieger ohne Gehweg auf der Abstandsfläche an der Baugrenze bis zu einer Tiefe von 2,00 m zu sichern.

Straßenverkehrsflächen und solcher besonderer Zweckbestimmung

Das geplante Gewerbegebiet ist von der Bundesstraße B 108 aus verkehrlich zu erschließen.

Die Anbindung hat durch eine Straßenaufweitung mit Linksabbiegespur zu erfolgen.

Die innerhalb des geplanten Gewerbegebietes ausgewiesenen Straßen unterteilen sich in Straße A, B, C, D, E.

Die Straße A schließt sich an die B 108 an. Mit der anschließenden gleichberechtigten Kreuzung wird das gesamte Gewerbegebiet durch die Straße B mit einer Breite von 5,50 m erschlossen. In den Kreuzungsbereichen sind die Ein- und Ausfahrten für die Grundstücksflächen so anzulegen, daß keine Verkehrsbehinderungen auftreten.

Die Straße C stellt die Anbindung an die Kastanienallee dar und über die Straße D kann die Ausfahrt und der Anschluß an die Landesstraße Nr. 64 erfolgen.

Die Straße E ist ein kombinierter Rad- und Fußweg.

Es ist eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 40 km/h vorgeschrieben. Die vorgesehenen Straßenbreiten ermöglichen einen Begegnungsfall von Lkw/Lkw.

Die Straße A erhält einen beidseitigen Gehweg von 1,50 m Breite und die Straßen B, C, D sind mit einem 1,50 m Gehweg zu kombinieren.

Aufgrund des geringen Abstandes zwischen der Kastanienallee und der geplanten Anbindung des Gewerbegebietes (Straße A) an die B 108 ist die Kastanienallee für die Auffahrt auf die Bundesstraße gesperrt. Die Zu- und Abfahrt der Kastanienallee ist über die vorh. Gemeindestraße oder über die Anbindung der gewerblichen Baufläche an die B 108 möglich.

Um den Anliegern der Kastanienallee sowie den Dienstleistungs- und Versorgungsträgern wie Polizei, Feuerwehr, Krankenfahrzeuge u. a. eine städtebaulich gesicherte Zu- und Abfahrt zu garantieren, ist ein Wendeplatz vorgesehen.

Dem vom Straßenbauamt Neustrelitz geforderten 20 m breiten Freihalteraum außerhalb ge-

schlossener Ortschaften an der B 108 wurde durch die Darstellung der Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzfläche entsprochen.

Der Stell- und Parkplatznachweis für Investoren ist auf der Grundlage der §§ 2 und 49 der BauO i.V. mit der VVBauO - Stellplätze und Garagen - zu führen.

Öffentliche Parkplätze werden an zwei Stellen mit insgesamt 110 Parkständen vorgesehen.

An den Straßen B, C und D (Gesamtlänge ca. 1120 m) ist eine halbseitige Parkordnung für Pkw mit insgesamt 190 Parkständen (100 m Länge 17 Pkw-Stpl.) geplant und mit der unteren Straßenbauaufsichtsbehörde abgestimmt.

Löschwasserversorgung

Zur Löschwasserversorgung wird das in der Teilfläche Nr. 10 geplante Regenwasserrückhaltebecken genutzt.

Als weitere Löschwasserreserve steht in ca. 300 m Entfernung der Thürkower Bach bereit, in dem gegebenenfalls eine kleine Staustufe eingebaut werden kann.

Abwasserentsorgung

Das Schmutzwasser des Gewerbegebietes kann in die 1997 neu zu errichtende Kanalisationsanlage Todendorf eingeleitet werden. Die Abwassersammler aus Steinzeug DN 200 sind in der Lage, das anfallende Abwasser abzuleiten. Für die Regenwasserableitung ist ein Regenwasserrückhaltebecken mit Fortleitung in die Vorflut geplant.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die festzusetzenden Leitungsrechte umfassen die Befugnis der Telekom, Wasser AG i. L. und EMO Reparatur- und Wartungsarbeiten an ihren Leitungen durchzuführen. Auf einem 3,00 m breiten Schutzstreifen, dessen Mittellinie über der Achse der Leitung liegt, dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen.

Umwelt- und Gesundheitsschutz

Die gewerbliche Baufläche "Kastanienallee" ist zum Teil von der im F-Plan festgelegten Wohnbaufläche umgeben.

Auf der Grundlage des § 50 BImSchG sind die für unterschiedliche Nutzung vorgesehenen Flächen einander so anzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem wohnen dienenden Gebieten soweit wie möglich vermieden werden. Dieser Planungsgrundsatz entspricht 1 Abs. 5 BauGB.

Es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die nicht mit Emissionen verbunden sind, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, Nachteile oder Belästigungen nicht aufkommen zu lassen.

Im Gewerbegebiet sind luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe unzulässig, dazu zählen Feuerstätten mit festen Brennstoffen; Betriebe und Anlagen sind so herzustellen, daß schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die benachbarte Wohnbebauung ausgeschlossen sind. Maximal zulässig sind tags 60 dB und nachts 45 dB. Für die Teilflächen 1, 3, 8, 9 und 10 wird ein flächenbezogener Schalleistungspegel von tags 50 dB und nachts 35 dB festgelegt. Für jeden Gewerbebetrieb ist auf den Teilflächen 1, 3, 8, 9 und 10 eine immissionsschutzrechtliche Einzelfallprüfung durchzuführen. Die Einhaltung der eingeschränkten Nutzungsbedingungen sind nachzuweisen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landwirtschaft

Durch gewerbliche- und Verkehrsflächen werden max. 7,85 ha des Gewerbegebietes versiegelt.

Um diesen intensiven Eingriff in die Natur minimieren zu können, sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. So ist per Satzung festgelegt, wie hoch der Prozentsatz der Versiegelung sein darf. Alle anderen Flächen sind im derzeitigen Zustand zu erhalten. Bodenauf- oder -abtrag ist nur für reine Nutzflächen vorgesehen. Das Oberflächenwasser ist der Vegetation zuzuführen. Die vorhandenen Baumreihen entlang der Straße, das Dauergrün und das Waldrandbiotop werden von der Bebauung freigelassen.

Über diesen Rahmen der ortsbezogenen Ausgleichsmaßnahmen hinaus sind solche außerhalb des Gewerbegebietes vorgesehen.

Die Gemeindevertretung beschloß, in Übereinstimmung mit der Naturschutzbehörde des Kreises und im Interesse der Landschaftspflege und Naherholung folgende Ausgleichsmaßnahme:

- Aufräumarbeiten entlang des Thürkower Baches,
 - Entrümplungs- und Entschlammungsarbeiten am Mühlenteich u.
 - extensive Grünlandnutzung der Insel im Mühlenpark.
- Konkrete Maßnahmen sind im Grünordnungsplan festgeschrieben.

Nutzungseinschränkungen

In unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes befindet sich ein Wasserwerk mit TWSZ. Das Gewerbegebiet ragt zur Zeit noch in die TWSZ hinein.

Ab 1997 wird die Wasserversorgung der Gemeinde Thürkow über das WW Teterow erfolgen. D. h., daß das WW Thürkow stillgelegt wird. Nach erfolgter Stilllegung des Wasserwerkes gemäß § 38 Landeswassergesetz M-V kann dann auch die Schutzzone insgesamt aufgehoben werden.

6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise und Festlegungen

Der Grünordnungsplan vom 04.10.1992 ist Bestandteil dieses Planes.

Für die Nummerierung der Teilflächen sind die Festsetzungen des B-Planes bestimmend.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten keine weiteren Pläne.

7. Flächen- und Kostenangaben

Gewerbegebiet Thürkow

1. Größe der Fläche des Gewerbegebietes: 135.000 m²
 darin enthalten sind:
 6.470 m² Nebenflächen f. Abwasser, Regenwasser
 3.130 m² Grünflächen und
 11.540 m² für nicht zu bebauende Flächen
 zu vermarktende Gewerbefläche: 113.860 m²

2.	Kostenschätzung (Brutto)	in DM
2.1.	Straßenbau	1.774.168,50
2.2.	Entwässerung/KA	
	Regenrückhaltebecken	1.789.791,50
2.3.	Bewässerung	188.174,24
2.4.	Straßenbeleuchtung	172.680,--
2.5.	Energie	60.000,--
2.6.	Grünordnungsplan	307.050,--
2.7.	Baunebenkosten	429.186,42
2.8.	Grunderwerb	848.850,--
2.9.	Kosten ges.	5.569.900,66
		=====

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Eine 20 KV-Freileitung überquert das geplante Gelände und ist als Erdkabel im Gehwegbereich umzuverlegen.

Die vorhandenen Wasserleitungen der tangierenden Randgebiete sind entsprechend der Ausführungsplanung umzuleiten, so daß auch die Versorgung des Gewerbegebietes gewährleistet ist. Die Gemeinde Thürkow hat einen vorzeitigen Baubeginn gemäß § 125 Abs. 2 BauGB für den B-Plan Nr. 1 "Kastanienallee" beantragt.

Die Zustimmung erfolgte mit Datum vom 17.03.1993.

Die Erschließungsmaßnahmen werden in einem Bauabschnitt durchgeführt.

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Über die in Ziffer 5 genannten Maßnahmen hinaus soll durch Hilfe im Einzelfall Nachteilen entgegengewirkt werden, die den außerhalb des Plangebietes wohnenden oder arbeitenden Menschen entstehen. Die Gemeinde Thürkow wird zu gegebener Zeit mit den Eigentümern und Nutzungsberechtigten Verhandlungen führen, um nachteilige Auswirkungen für die anliegenden Eigentümer, Wohnungsmieter und gewerblichen Nutzer, sowie der dort Beschäftigten möglichst vermieden oder gemindert werden.

Die Gemeinde wird die Betroffenen insbesondere beraten und ihnen im Rahmen der Rechtsordnung Hilfen gewähren.

Aufgrund der Änderung der Teilflächenbezeichnung ist folgendes zu beachten:

Teilflächenbezeichnung	alt	neu
	1	1
	2	2
	3	3
		4
	4	5
	5	6
	6	7
	7	8
	8	9
	9	10
	10	--
	11	11
	12	12
	13	14
	14	13

Geändert gemäß Genehmigung des Landkreises Teterow - Der Landrat - vom 21.10.1993.

Thürkow, den 13.03.97


Der Bürgermeister



S a t z u n g

zum Bebauungsplan Nr. 1 "Kastanienallee" der Gemeinde Thürkow

ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

GE zulässige Betriebe nach § 8 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1, 2 und 4, Abs. 3 Satz 1 und 2 BauNVO, GRZ 0,6 nach § 17 BauNVO, offene Bauweise nach § 22 BauNVO, max. zulässige Firsthöhe 12 Meter für Teilfläche 13, für Teilflächen 7, 11, max. zulässige Firsthöhe 7,50 m über OK Gehweg

GE_E Zulässigkeit von Betrieben mit verminderter Geruchs- und Lärmbelästigung, tags 50 dB und nachts 35 dB

GRZ 0,6 nach § 17 BauNVO, offene Bauweise nach § 22 BauNVO max. zulässige Firsthöhe 7,50 m über OK Gehweg

Nicht zulässig sind im **GE** und **GE_E** Einzelhandelsbetriebe und großflächige Einzelhandelsbetriebe. Ausnahmsweise können auf Teilfläche 9 Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für jeden Gewerbebetrieb eine immissionschutzrechtliche Einzelfallprüfung durchzuführen.

MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG

Von Natur und Landschaft

In den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind Schutzpflanzungen anzulegen und mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen (Bäumen oder Sträuchern) zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.

Auf der Straße A und B sind hochstämmige Laubbäume (Linde, Ahorn, Eiche, Kastanie) gruppenweise anzupflanzen; Pflanzabstand 10 bis 15 Meter.

Der Grünordnungsplan vom 04.10.1992 ist Bestandteil dieses B-Planes. Er besteht aus dem Textteil, dem Kartenteil (Bl. 1 - Gewerbefläche - u. Bl. 2 Ausgleichsfläche) und den Detailkarten 1 - 5.

GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNG

Grundstückseinfriedungen sind mit standortgerechten Sträuchern und Hecken in 1-Meter-Breite zu bepflanzen.

Einfriedungen aus Holz/Metall sind zulässig.

Am Straßenknotenpunkt der B 108 im Bereich der Annäherungssicht überlagerte Grundstücksflächen dürfen Einfriedungen und Bewuchs eine Höhe von 0,70 m bis 2,00 m über Fahrbahnkante die Sicht nicht einschränken. Hochstämmige Einzelbäume im Bereich der Annäherungssicht sind zulässig.

RUHENDER VERKEHR

Öffentliche Parkplätze mit insgesamt 110 Parkständen sind zu errichten.
Garagen und Stellplätze sowie Müllplätze sind auf den Grundstücken einzurichten.

NEBENANLAGEN

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind als Ausnahmen zulässig (§ 14 Abs. 2 BauNVO).