

Begründung

Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Turnow "Gewerbegebiet zwischen der B 97, der Bahnlinie und der Gemarkungsgrenze Peitz"

1.0. Allgemeines

1.1. Gesetzliche Grundlagen

Die gesetzlichen Grundlagen für den B-Plan Nr. 1 der Gemeinde Turnow sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.09.1990
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990
- Brandenburgisches Naturschutzgesetz vom 25.06.1992
- das Bundesimmissionsschutzgesetz vom Mai 1990 und die 4.Verordnung vom 24.07.1985, zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 28.08.1991
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 17.06.91

1.2. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebietes liegt an der östlichen Grenze der Gemarkung Turnow. Der Geltungsbereich des Planungsgebietes grenzt östlich an die Bundesstraße Nr. 97 nach Guben, südlich an das Gewerbegebiet Peitz, westlich an die Bahnlinie "Cottbus - Gruhnow". Nördlich grenzt der mit Bäumen berandete Präsidentengraben den Geltungsbereich ab.

Der Verlauf ist im Übersichtsplan sowie aus der Planzeichnung ersichtlich.

Das Planungsgebiet umfaßt 24,53 ha.

Als Planungsgrenze zwischen den Gewerbestätten Peitz und Turnow wurde nicht die Gemarkungsgrenze gewählt, sondern die Straßenachse der Ortsverbindungsstraße. Da die Straßenführung in der Vergangenheit ohne Beachtung der Grundstücks- und Gemarkungsgrenzen festgelegt wurde, und eine Umverlegung der Straße aus genannten Gründen wenig sinnvoll erscheint, wurde in Übereinstimmung zwischen Stadtverwaltung Peitz und Turnow die Straßenachse, wie sie jetzt liegt, als Planungsgrenze für beide Gewerbegebiete festgesetzt.

1.3. Gegenwärtiger Zustand des Planungsgebietes siehe auch Ausführung im Grünordnungsplan

Neben den am östlichen und nördlichen Rand des Planungsgebietes befindlichen Grünflächen, bestehend aus Kiefernwald und Erlenbestand entlang dem Graben, besteht die übrige Fläche aus kahlen landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Am südlichen Rand, entlang der Ortsverbindungsstraße Peitz - Turnow, haben sich bereits 3 Gewerbestätten angesiedelt.

Das Gelände ist als eben zu bezeichnen und weist gemäß 4 niedergebrachter Aufschlüsse einen fein- bis mittelsandigen Untergrund aus. Der Grundwasserspiegel ist bei 1,2-1,5 m unter Geländeoberkante zu erwarten.

Aus der Sicht der Geländeoberfläche sowie der Untergrundverhältnisse sind Erschließung und künftige Bebauung problemlos möglich. Der verhältnismäßig hoch liegende Grundwasserstand ist zu beachten.

Aus geomorphologischer Sicht liegt das Untersuchungsgebiet am nördlichen Rand des Baruther Urstromtales. Die Übersichtskarte zeigt ausgedehnte Sanderflächen. Die freundlicherweise mit der Stellungnahme übergebene geologische Übersichtskarte im Maßstab 1 : 10000 vom "Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg" ist in Anlage G beigelegt.

1.4. Nutzung der Umgebung

siehe auch Ausführung im Grünordnungsplan

Die östliche und südliche Umgebung besteht aus Wohnbebauung. Südlich schließt sich, gemäß Planung, das Gewerbestättengebiet von Peitz, mit seiner bereits vorhandenen teilweisen Nutzung an. Unmittelbar angrenzend befindet sich das Gelände der Peitzer Isoglas GmbH. Die westliche und nördliche Umgebung ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung, sowohl als Acker- und Grünlandbewirtschaftung.

2.0. Planungsrechtliche Vorgaben

2.1. Entwicklungsgebot

Der B-Plan Nr. 1 wird aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Turnow entwickelt. Der Flächennutzungsplan weist auf dem beplanten Gebiet bereits die bauliche Nutzung als Gewerbestättengebiet aus.

2.2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der B-Plan wurde mit der zuständigen Raumordnungsbehörde in einem Vorgespräch abgestimmt. Im Hinblick auf die Zulassung eines Gewerbestättengebietes besteht Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Die Stellungnahme vom 05.07.93 des "Ministeriums für Naturschutz und Raumordnung", Abt. Raumordnung, liegt vor, und bestätigt den Sachverhalt.

2.3. Übergeleitete Planungen

Planungen, die als verbindlich anzusehen wären, liegen zur Zeit nicht vor.

Die künftige Umgehungsstraße, die das Planungsgebiet am nordwestlichen Rand streifen wird, ist in einer

Grobtrassenführung vom Straßenbauamt vorgegeben worden. Die Flächeninanspruchnahme und Linienführung wurde in einer Besprechung vorgegeben und ist im B-Plan berücksichtigt worden.

3.0. Erforderlichkeit und Ziele der Planung

3.1. Erforderlichkeit der Planung

Die Umwandlung wirtschaftlicher Strukturen, insbesondere der in der Region bestehenden Großbetriebe in der Land- und Forstwirtschaft, erfordern auch für die Gemeinde Turnow neue Bauflächen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu schaffen. Dabei ist sowohl an die Möglichkeit der Ansiedlung von ortsansässigen Unternehmen als auch an Niederlassungen fremder Unternehmen gedacht. Außerdem ergibt sich unter Berücksichtigung der Gesamtregion, daß die städtebauliche Entwicklung in den einzelnen Gemeinden geordnet werden kann, d.h. störendes Gewerbe könnte aus den Ortslagen und Wohngebieten umgesiedelt werden.

Für die bereits angesiedelten Unternehmen (zwei Bedachungs- und ein Bauunternehmen), sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen ihrer Ansiedlung zu schaffen.

Mit dem B-Plan Nr. 1 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die notwendigen Erschließungsmaßnahmen gegeben werden.

3.2. Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des B-Planes will die Gemeinde Turnow das Planungsrecht gem. Parag. 30 BauGB für die Genehmigungsfähigkeit zum Bau von Bauten und Anlagen im Gewerbegebiet erstellen. Die Anpassung der Gewerbeansiedlungen an die umliegende Wohnbebauung muß dabei beachtet werden.

Die erweiterte Zielstellung des B-Planes liegt darin, mit den Gewerbestätten neue zusätzliche Arbeits- und Ausbildungsplätze zu schaffen und die hohe Arbeitslosigkeit in der Region zu reduzieren.

4.0. Inhalt des B-Planes Nr. 1

4.1. Art der Nutzung

Neben den in Pkt. 3.1 und 3.2 dargestellten Zielen hat der B-Plan Nr. 1 die mögliche Nutzung in Abhängigkeit von der angrenzenden Bebauung und Besiedlung festzusetzen. Die unmittelbare Nähe der Wohnbebauung entlang der B 97, die bei Vorhandensein der geplanten Umgehungsstraße sich eventuell noch bis zur Präsidentenmühle (nördliche Grenze des B-Planes) ausdehnen könnte, erfordert eine mit dem Wohnen verträgliche Gewerbeansiedlung. Es wurde deshalb die Einschränkung entlang der östlichen Grenze für das Gewerbegebiet festgesetzt. Desgleichen wurde das vorhandene Waldgebiet innerhalb des B-Planes Nr. 1 als Immissionsschutz für die Wohnsiedlungen belassen. Weitere Grünordnungsmaßnahmen und das künftige Gewerbegebiet sind dafür geeignet, den Immissionsschutz für die Wohnbebauung gegenüber dem überörtlichen Verkehr auf der künftigen Umgehungsstraße zu verbessern.

Das sich in westlicher Richtung hinter dem eingeschränkten Gewerbegebiet anschließende Planungsgebiet wurde als uneingeschränktes Gewerbegebiet nach Parag. 8 BauNVO festgesetzt, erfordert jedoch in seiner Nutzung immer noch eine sorgfältige Überprüfung der Immissionen. Insbesondere sind die Anlagen ausgeschlossen, die der Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (4. Verordnung) unterliegen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist zunächst ein Industriegebiet für das Planungsgebiet festgehalten.

Die Zulassung eines Industriegebietes scheidet jedoch infolge der Nähe von bewohnten Gebieten aus.

Das in südöstlicher Randlage befindliche und an die B 97 und Randstraße angrenzende Grundstück wurde wegen der unmittelbaren Zuordnungsmöglichkeit zum Peitzer Mischgebiet gleichfalls als Mischgebiet festgesetzt und ermöglicht sowohl die gewerbliche Nutzung in Grenzen als auch eine Wohnbebauung. Das benachbart liegende Waldgebiet und das angrenzende Bedachungsunternehmen schafft die notwendigen verträglichen Übergänge der unterschiedlichen Nutzung.

Der in den Festsetzungen getroffene Ausschluß der baulichen Nutzung gemäß Abschnitt 3 des Parag. 8 der BauNVO ist notwendig, um den ausschließlich gewerblich zu nutzenden Charakter des Baugebietes herauszustellen. Die in Abschnitt 3 Parag. 8 genannten ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen würden für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Peitz ungünstige Verhältnisse schaffen. Für die Gemeinde Turnow ist die Zulassung solcher Nutzungen ohne Bedeutung, da eine große Entfernung zur Ortslage Turnow besteht.

Außerdem sind die Ausschließungsgründe im B-Plan der Stadt Peitz genannt und sie können durch das unmittelbar anschließende Gewerbegebiet nicht quasi aufgehoben werden.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Für das uneingeschränkte Gewerbegebiet wurde die Obergrenze gemäß Parag. 17 BauNVO für die Grundflächenzahl (GRZ) und Baumassenzahl festgesetzt. Damit ist eine maximale Nutzung des Bodens innerhalb bebauter Grundstücke möglich.

Zur Festsetzung der baulichen Höhen wurde die Regulierung über Parag. 16 (Abschn. 3) BauNVO angewendet. Als maximale Traufhöhe wurden 20 m im eingeschränkten Gebiet als Obergrenze festgesetzt. Als Übergang zur flachen Landschaft wurde für die Gebiete am westlichen Rand eine etwas geringere

Traufhöhe zugelassen. Sie ist mit 16m festgelegt; zwei Vollgeschosse sollten nicht überschritten werden.

Von einer Steigerung der baulichen Höhe über die Festsetzung der Geschoßflächenzahl wurde Abstand genommen. Die Einhaltung der Obergrenze gemäß Parag. 17 BauNVO ist bei den konkreten Planungen ohnehin einzuhalten.

Mit den vorgegebenen Maßen der baulichen Nutzung wird gesichert, daß die Gewerbeansiedlung aller Branchen weitgehend möglich sein wird und andererseits ein maßvoller Übergang der Bebauung zur offenen Landschaft in Verbindung mit den Grünflächengestaltungen eingehalten ist.

4.3. Bauweisen, Baugrenzen sowie überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten Gewerbegebiet wurde die abweichende Bauweise nach Parag. 22 Abs. 4 BauNVO mit einer Längenbeschränkung der Gebäude und Anlagen auf 80 m festgesetzt. Diese Bauweise bietet den größten Spielraum hinsichtlich unterschiedlicher Ansiedlungsbranchen, da konkrete Betriebe und Firmen, die siedeln wollen, noch nicht feststehen.

Mit der offenen Bauweise, die auch innerhalb der abweichenden Bauweise gelten wird, ist mit der größeren zugelassenen Länge der baulichen Anlagen den Bedürfnissen der Gewerbebetriebe Rechnung getragen. Die offene Bauweise in Verbindung mit den Grundflächenzahlen sorgt wiederum dafür, daß die Bebauung der offenen weitläufigen Landschaft angepaßt ist.

Auch die Festlegung, daß im B-Plangebiet ausschließlich mit Baugrenzen gearbeitet wird, dient dem Ziel, die Gebäudeanordnungen den Bedürfnissen der Gewerbebetriebe anzupassen. Andererseits bietet sich dadurch die Möglichkeit innerhalb der konkreten Planungen noch Einfluß auf Gebäudeeinordnungen zu nehmen. Die Baugrenzen wurden so festgelegt, daß Abstände zu

Verkehrs- und Grünflächen eingehalten werden und großzügige Baugrundstücke vergeben werden können.

4.4. Verkehrsflächen

Das Gewerbestättengebiet ist über die Ortsverbindungsstraße Peitz-Turnow und einem Anschluß an die B-97 zu erreichen. Die Möglichkeit des Anschlusses an die B-97, die von der "Kreisverwaltung Cottbus; Verkehrsbehörde" gefordert wurde, ist, wenn Bedenken seitens des "Landesamtes für Verkehr und Straßenbau" bestehen, spätestens nach dem Bau der Umgehungsstraße vorgesehen. Überörtlich ist aus Richtung Turnow das Gewerbestättengebiet auch von der Bundesstraße 168 zu erreichen.

Die verkehrsseitige Erschließung des Gewerbestättengebietes erfolgt durch die Straßenführung gemäß Bebauungsplan und sieht die Parzellierung in Querrichtung zu den Straßen vor. Die Einbindungen sind mit einem Innenradius von 15 m ausgelegt.

Die Baugrenzen sind so gelegt worden, daß Sichtbehinderung an den Einbindungen nicht besteht. Entsprechende Festsetzungen zur Bepflanzung sind dazu erfolgt.

Alternativ ist im Bebauungsplan vorgesehen, eine zusätzliche Gewerbestraße anzulegen, wenn der Bedarf an kleineren Gewerbestückchen vorliegt. Diese Straße ist als Richtungsstraße (Einbahnstraße) ausgebildet, und wird nur bei Bedarf gebaut.

Nachfolgende Straßenquerschnitte sind für das vorgesehene Verkehrsaufkommen geplant: (siehe Anlage V)

- * Hauptsammelstraße für Gewerbegebiet Turnow und Peitz (Ortsverbindungsstraße)
 - für einspurigen LKW-Verkehr ausgebaut
 - Rad- und Fußgängerweg, zweiseitig
 - Grünstreifen mit unterirdischer Belegung (Parkspur, Beleuchtung)
- * Gewerbestraßen
 - für einspurigen LKW-Verkehr ausgebaut
 - Rad- und Fußgängerweg, einseitig

- * Gewerbenebenstraße (alternativ) für einspurigen
Richtungsverkehr
-Rad- und Fußgängerweg

4.5. Grünflächen

siehe Ausführungen im Grünordnungsplan

Zur besseren Darstellung der Maßnahmen wurde für des Gewerbestättengebiet eine Parzellierung im Grünordnungsplan angenommen. Diese Gliederung ist nicht bindend für den Bebauungsplan

Die Grünordnungsmaßnahmen, sind gerichtet auf:

- den Schutz der Landschaftsteile "Wald entlang der B 97" und "Randvegetation am Präsidentengraben",
- den Immissionsschutz für die Wohnbebauung
- die Verbesserung der Luft und klimatischen Bedingungen
- vor allem aber auf einen naturschützerischen Ersatz für den Eingriff der Bebauung in die Natur.

Im Gewerbegebiet sind außer den erhaltenswerten Landschaftsteilen auf der Grundlage der Vorschläge im Grünordnungsplan folgende Pflanzgebote als öffentliches Grün aufgenommen worden:

- Anpflanzung entlang dem Waldsaum in einer Breite von 10 m, gemäß den Vorschlägen im Grünordnungsplan
- Anpflanzung entlang der B 97 in einer Breite von 20 m vom Waldrand bis zum Präsidentengraben gemäß Pflanzvorschlägen im Grünordnungsplan
- Erweiterung der südlichen Uferzone des Präsidentengrabens um 14 m mit einer Gräser- und Staudenbepflanzung
- entlang der Reichsbahnstrecke Cottbus- Grunow ist der bereits vorhandene Gebüsch- und Wildstaudenbestand um 6 m zu erweitern und mit gleichem und ähnlichem Bewuchs zu versehen, keine Baumbepflanzung

- Sumpfbeetanlage mit anschließender Versickerung (Regenwasserrückhaltung) zur Regenwasserableitung von versiegelten Flächen und Flächen, die einer Regenwasserableitung bedürfen; Diese Fläche, die im nordwestlichen Teil des Gewerbestättengebietes liegt, wird mit ihrer gesamten Umgebungsfläche als öffentliche Grünfläche behandelt.

Pflanzgebote für nichtöffentliches Grün:

- Entlang der Grenze zwischen GE- und GEe- Gebiet ist das Pflanzgebot zur Schaffung einer durchgängigen Grünzone durch das Gewerbegebiet zu beachten. Diese Anpflanzung ist kein öffentliches Grün, sondern im Rahmen der Gewerbeansiedlung zu erstellen (Pflanzvorschläge entsprechend Grünordnungsplan).
- Die nichtbebauten Flächen innerhalb der Gewerbeansiedlung sind mit standorttypischen Büschen und Gehölzen zu begrünen. Das Regenwasser ist von den befestigten Flächen und Dachflächen, wenn zulässig, auf diesen Grünflächen zu versickern. Die Ausführungen im Grünordnungsplan zur Bepflanzung sind zu beachten.

Die Maßnahmen auf dem Gelände des Gewerbegebietes sind nicht ausreichend, um den Ausgleich für den baulichen Eingriff in die Natur auszugleichen. Es sind weitere Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde, wie die Anpflanzung einer Allee entlang der Ortsverbindungsstraße nach Turnow, und weitere landschaftsverbessernde Anpflanzungen im Bereich der Gemarkung notwendig. Diese sind ausführlich im Grünordnungsplan dargestellt.

4.6. Schutzbereiche

Aufgenommen in den Bebauungsplan ist die Flächeninanspruchnahme für die Trassenführung einer künftigen Umgehungsstraße um die Ortslage Peitz. Die Linienführung und die freizuhaltende Breite des

Verkehrsweges ist mit dem Straßenbauamt vorabgestimmt worden, und entsprechend dem Kenntnisstand des Amtes im Bebauungsplan berücksichtigt worden. Die Trasse streift den nordwestlichen Teil des Gewerbegebietes.

Weiterhin ist eine Fläche für eine Abwasserpumpstation festgesetzt worden, die das Abwasser aus dem Gewerbegebiet sammelt und in die Druckleitung zur Kläranlage Peitz leitet. Auf der Grundlage der ersten Änderung zu dem Bebauungsplan infolge der Vereinfachung der Planungsgrenzen (siehe Änderungsvermerk 1. Anstrich) ist diese Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Peitz übernommen worden.

Diese Entscheidung ist u.a. auch mit der bereits vorhandenen überörtlichen Trinkwasserversorgungsleitung zu begründen, die ohnehin eine Schutzfläche mit Leitungsrecht bedarf. In diesen Bereich ist auch die künftige Abwasserleitung zu integrieren. Mit der Stadt Peitz ist diese Festsetzung abgestimmt worden.

Die abgehende Druckleitung wird parallel zur vorhandenen Wasserversorgungsleitung im Planungsgebiet geführt. Für beide Leitungen ist eine Schutzfläche als Fläche mit einem Leitungsrecht freizusetzen. Anlagen der Elektroenergieversorgung sind gleichfalls auf diesem Gebiet möglich. In Abhängigkeit von der Trassenführung der künftigen Schmutzwasserdruckleitung ist der genaue Verlauf des Schutzgebietes festzulegen (siehe auch Punkt 4.7. Nachrichtliche Übernahme).

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Sichtdreiecke in den Einmündungen der Gewerbestichstraßen in die Ortsverbindungsstraße Peitz/Turnow sowie zur B97 aufgenommen. Die Sichtdreiecke sollen mehr Verkehrssicherheit gewährleisten.

4.7. Nachrichtliche Übernahme

Die im Punkt 4.6 angesprochenen Schutzbereiche der Trinkwasserdruckleitung und Abwasserpumpstationen sind nachrichtlich i.S. des Par. 9, Abs. 6 BauGB festgesetzt.

5.0. Immissionsschutz

Das Planungsgebiet wird durch die stark befahrene Bundesstraße B 97 und im Westen durch die Eisenbahnlinie Grunow/Cottbus tangiert. Im Süden grenzt das Gewerbegebiet an das Peitzer Gewerbestättengebiet. Aus dieser Sicht besteht für die im Osten angrenzenden und in südlicher Richtung sich entwickelnde Wohn- und Mischbebauung eine Vorbelastung aus den Immissionen Lärm und Luftverschmutzung (Abgas). Dieser Zustand wird durch die Bebauung des Gewerbestättengebietes ursächlich nicht verändert.

Um den Nutzungskonflikt nicht weiter zu überlagern, wurde die Gliederung des Gewerbestättengebietes vorgenommen, die vorsieht, mit dem Wohnen verträgliche Gewerbeansiedlungen zuzulassen. Dazu wurde das angrenzende Gebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Ein wesentlicher Schutz vor unverträglichen Immissionen geht von den Grünflächen aus, die wie bereits in Punkt 4.5. und Grünordnungsplan erläutert angelegt oder belassen werden.

Dem Ziel der Sicherung einer verträglichen Immissionsbelastung der Umgebung dient insbesondere die Festsetzung Nr. und den Ausschluß aller Ansiedlungen, die nach der 4. Bundesimmissionsschutzverordnung zugelassen werden müssen. Diese Festsetzungen dienen auch der Vermeidung von Nutzungskonflikten innerhalb des Planungsgebietes.

6.0. Naturschutz und Landschaftspflege

6.1. Landschaftspflege

Entsprechend der Gesetzlichkeit (Naturschutzgesetz) ist zur fachlichen Planung der Landschaftspflege ein Grünordnungsplan erarbeitet worden. Die aus planerischer Sicht vorgegebenen Anforderungen

- Erhaltung der landschaftstypischen Merkmale und vorhandenen Bestände
- Übergang von kompakter Bebauung der Gewerbegebiete Peitz und Turnow zur Landschaft mit Unterstützung grünplanerischer Mittel
- Schaffung von Schutzmaßnahmen für die angrenzende Wohnbebauung
- weitgehende Erhaltung der Grundwasserneubildung und Versickerung des Regenwassers
- naturschützerische, ökonomische Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in die Landschaft

sind im Grünordnungsplan verarbeitet worden. Die Begründungen und Nachweise sind dort erläutert. Die Festsetzungen sind Inhalt des Bebauungsplanes.

6.2. Schutz des Grundwassers

Der Grundwasserspiegel im Planungsgebiet liegt nach hydrologischem Kenntnisstand und den durchgeführten Baugrunderkundungen in Oberflächennähe, d.h. 1,20 - 1,50 m unter vorhandener Geländeoberkante (siehe Punkt 1.3.). Der angrenzende Präsidentengraben und das Grabensystem der östlich gelegenen Lasszinswiesen sind für den Wasserstand verantwortlich. Die Oberflächennähe und die Bedeutung des Grundwasserhaushaltes für die Grünflächen erfordern, daß im Gewerbegebiet innerhalb der bebauten Grundstücke jede Möglichkeit der örtlichen Versickerung von schadstoffreiem Regenwasser genutzt wird; Dachflächen werden über Versickerung entwässert, befestigte Flächen werden durchlässig gestaltet und die nicht überbauten Flächen werden als offene Grünflächen angelegt.

Andererseits sind Flächen unter Stellplätzen, Garagen und Anlagen mit wasserschädlichen Stoffen zwingend zu versiegeln und im bebauten Grundstück so anzulegen, daß über kurze Wege diese Flächen erreicht werden. Sie sind im Einfahrtbereich anzuordnen.

Mit der im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Regenrückhaltung ist gewährleistet, daß nur wenig

Regenwasser der Grundwasserneubildung in diesem Gebiet verloren geht.

6.3. Altlasten

Im Planungsgebiet sind Altlastenstandorte nicht bekannt.

7.0. Ver - und Entsorgung

7.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird vom zuständigen Versorgungsunternehmen sichergestellt. Die Hauptzuführungsleitung für das Planungsgebiet liegt bereits in der Verbindungsstraße Peitz/Turnow am südlichen Rand des Planungsgebietes. Die Versorgungsleitungen im Planungsgebiet werden in den Gewerbesammelstraßen geführt und liegen somit im öffentlichen Verkehrsraum.

7.2. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt gleichfalls über entsprechend dimensionierte Leitungen mit Hydranten von der Wasserversorgungsleitung gemäß Punkt 7.1. In besonderen Fällen (bei hohem Löschwasserbedarf) kann die Löschwasserbereitstellung durch zusätzliche Bohrburgen aus dem Grundwasser unterstützt werden.

Zur Löschwasserbereitstellung ist im konkreten Fall stets das Versorgungsunternehmen einzubeziehen, die die Entscheidung in Abhängigkeit vom Bedarf fällen.

7.3. Elt- Versorgung

Die notwendige Versorgung des Planungsgebietes mit Elektrizität wird durch das örtlich zuständige

Energieversorgungsunternehmen gewährleistet. Ein eventuell notwendiger Standort für eine Transformatorenstation ist im Bebauungsplan festgelegt. Außerdem sind Anlagen nach Paragraph 14 BauNVO auch an anderer Stelle im Planungsgebiet zulässig.

7.4. Gasversorgung

Der Anschluß an das Gasversorgungsnetz kann über das Gewerbegebiet Peitz erfolgen. Durch das Peitzer Gebiet führt eine Gashochdruckleitung, von der aus angeschlossen werden könnte. Die Versorgung ist durch das jeweilige Versorgungsunternehmen sicherzustellen.

7.5. Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung kann durch die Erweiterung der allgemeinen Abfuhr durch das Entsorgungsunternehmen COSTAR GmbH vorgenommen werden. Sonderabfälle sind durch den Verursacher in eigener Entsorgungsverpflichtung zu beseitigen.

7.6. Abwasser

Das im Planungsgebiet anfallende Abwasser wird der zentralen Kläranlage in Peitz zugeführt. Im Planungsgebiet des Gewerbegebietes Peitz wird an der festgesetzten Stelle eine Pumpstation errichtet. Von hier wird das anfallende Schmutzwasser über weitere Pumpstationen bis zur Kläranlage geleitet.

7.7. Oberflächenwasser

Wie bereits in Punkt 6.2. dargestellt, soll das Regenwasser auf den Gewerbegrundstücken weitgehend versickert werden und somit ein mögliches Maximum dem Grundwasser zurückgeführt werden.

Bei der Notwendigkeit, Oberflächen zu versiegeln, ist das Regenwasser über Abscheideanlagen auf den Grundstücken dem Regenwasserkanal, der in den Gewerbestraßen anzuordnen ist, zuzuleiten. Das Regenwasser wird in die natürliche Regenwasserrückhaltungsanlage (Sumpfbeetanlage) geleitet, die im Überschußfall in den Präsidentengraben entwässert. Der Standort ist im öffentlichen Grüngürtel, neben dem Präsidentengraben festgesetzt. Als Versorgungsträger ist zunächst die Gemeinde Turnow zuständig, die jedoch die Leitungsrechte bzw. die Unterhaltung einem Versorgungsunternehmen oder dem Abwasserzweckverband übertragen kann (siehe auch Punkt 4.6.).

7.8. Fernmeldewesen

Die Versorgung des Gewerbegebietes mit der entsprechenden Kommunikationstechnik wird durch die TELECOM realisiert.

8.0. Maßnahmen zur Verwirklichung des B- Planes Nr. 1

8.1. Flächenerwerb und Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Ackerflächen befinden sich in privatem Eigentum. Kommunale Flächen sind die Ortsverbindungsstraße und angrenzende Bereiche, sowie die Grünfläche, Wald und Präsidentengraben.

Die Gemeinde muß, dies gilt besonders für die Erschließungsmaßnahmen und die Vorhaben des Grünordnungsplanes, die Grundstücke dafür erwerben, d.h. die Flächen für die Stichstraßen, die Grüngürtelerweiterung und die Regenrückhalteanlage.

Die Förderfähigkeit der Erschließungsvorhaben wird erst gegeben sein, wenn die Gemeinde im Besitz der gesamten Flächen gelangt ist.