

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2.0 TRANSPORTGEWERBE GEBIET VALLUHN/GALLIN

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen
2. Lage und Größe
3. Bestehende Nutzung
4. Planung
5. Verkehrserschließung
6. Landschaftspflegerische Maßnahmen und Begrünung
7. Emissionsschutz
8. Altlasten
9. Archäologische Funde
10. Versorgung
 - 10.1 Elektrizitätsversorgung
 - 10.2 Gasversorgung
 - 10.3 Telefon
11. Entsorgung
 - 11.1 Abwasser
 - 11.2 Niederschlagswasser
 - 11.3 Gewässerschutz
 - 11.4 Abfallentsorgung
12. Kosten der Erschließung

Fassung: 06.02.1995

Begründung zur Satzung des Planungsverbandes Valluhn/Gallin über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.0

1. Rechtsgrundlagen:

Der Planungsverband Valluhn/Gallin hat am beschlossen, für das Gebiet südlich der Autobahn Hamburg - Berlin und westlich der ehemaligen Grenzübergangsstelle bis zur Boize den Bebauungsplan Nr. 2.0 zu ändern. **Die Änderung des Bebauungsplanes soll als vorgezogener Bebauungsplan aufgestellt und zur Genehmigung eingereicht werden.**

Da sich das Plangebiet auf die Gemeinden Valluhn und Gallin erstreckt, ist ein Planungsverband nach § 205 BauGB gegründet worden, dem der Kreis Hagenow beigetreten ist.

Zur raumplanerischen Beurteilung ist ein Raumordnungsverfahren durchgeführt worden. Grundsätzlich hat die Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern diesem Vorhaben zugestimmt.

2. Lage und Größe des Plangebietes:

Das Plangebiet liegt südlich der Autobahn Hamburg - Berlin und westlich und südlich der ehemaligen Grenzübergangsstelle. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 92 ha und erstreckt sich auf die Gemeinden Valluhn und Gallin.

Die Größe des Erweiterungsbereichs beträgt ca. 5 ha und die der Änderungsbereiche beträgt ca. 38.5 ha.

3. Bestehende Nutzung:

Das Plangebiet wurde überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Böden sind von geringer landwirtschaftlicher Qualität. Das Gebiet wird westlich von der Boize begrenzt, die in diesem Abschnitt begradigt ist. Die Fläche wird von Wirtschaftswegen und von der ehemaligen B 195 durchquert. Diese Straßen sind teilweise als Alleen oder aber einseitig mit Bäumen angelegt worden. Innerhalb der Flächen sind noch größere Einzelbäume (überwiegend Eichen) vorhanden, die in der Planung möglichst erhalten werden sollen. Das Plangebiet liegt ca. 1.000 m von dem Siedlungsgebiet der Gemeinde Gallin entfernt.

4. Planung:

Die Planung sieht vor, auf diesen Flächen ein Transportgewerbegebiet zu errichten. Das Transportgewerbegebiet dient hauptsächlich dem Güterumschlag und der Lagerung und der weiteren Güterverteilung. Die Fläche wird als Gewerbegebiet mit Einschränkungen festgesetzt

Der Bebauungsplan Nr. 1 umfaßt eine Fläche von ca. 30 ha.

Der Bebauungsplan Nr. 2.0 hat eine Größe von ca. 92 ha.

Der Plangeltungsbereich wird im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2.0 südlich der Autobahn um ca. 5 ha erweitert.

Geplant ist die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes westlich der Boize mit einer Fläche von ca. 125 ha.

Insgesamt wird von 3.500 bis 4.000 Arbeitsplätzen im Plangebiet ausgegangen.

Die Planung des Transportgewerbegebietes basiert auf der "Landesplanerischen Beurteilung zum Vorhaben - Transportgewerbegebiet Valluhn/Gallin" vom 2. Juli 1992".

Danach dient das Transportgewerbegebiet

"der Ansiedlung von Unternehmen für Warenbeschaffung, Lagerung, Distribution, Logistik sowie produzierender Unternehmen mit logistischen Bedarfsanteilen.

Servicebetriebe sind nur zulässig, wenn diese im funktionalen Zusammenhang mit dem Transportgewerbegebiet stehen und der Größenordnung des Vorhabens entsprechen.

Die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen ist nicht gestattet."

Für die Versorgung der Beschäftigten und Besucher ist die Errichtung entsprechender Einrichtungen jedoch erforderlich.

Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wurde auf ca. 15 m über Gelände begrenzt. Ausnahmsweise können auf 10 % der überbaubaren Grundstücksflächen höhere Gebäude errichtet werden, wenn zwingende Gründe vorliegen.

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Innerhalb der Gewerbegebietflächen wurden folgende Änderungen vorgenommen:

Fläche 1; südlich der Planstraße B.

In den Bebauungsplan ist eine Gewerbefläche in ein Sondergebiet -Einzelhandel- umgewandelt worden, auf der die Errichtung von Kantinenbetrieben, Beherbergungsbetrieben, sportlichen und sozialen Einrichtungen, Verwaltungseinrichtungen und Einzelhandelsbetriebe sowie Wohnungen für die Betreiber und deren Angestellte zulässig sind.

Schaffung einer großen zusammenhängenden überbaubaren Fläche, aus Gründen des notwendigen organisatorischen Betriebsablaufs. Die entfallene Grünzone wurde an die Westseite der ehemaligen B 195 verlegt. Zur Schonung des Baumbestandes an der B 195 werden die Erschließungsstraßen A östlich verlegt. Die ehemalige B 195 wird nur noch den Fußgänger- und Fahrradverkehr aufnehmen.

**Fläche 1; nördlich der Planstraße B.
Erweiterung des Plangeltungsbereichs um ca. 5 ha unmittelbar südlich der
Autobahn Hamburg-Berlin.**

**Fläche 1; in Verlängerung der Planstraße B.
Der Trassenverlauf der Planstraße B ist geringfügig verändert worden.**

**Fläche 2; nördlich der Planstraße E, östlich der Planstraße D.
Gerinfügige Erweiterung der Baugrenzen.**

5. Verkehrserschließung:

Das Plangebiet wird über die B 195 erschlossen, deren Auffahrt zur A 24 bereits fertiggestellt ist.

Die Hauptzufahrt zum Transportgewerbegebiet führt von der B 195 auf die Zufahrt der ehemaligen Grenzübergangsstelle. Die Haupteerschließungsstraße wird nördlich parallel zu einem vorhandenen Feldweg geführt. Der Feldweg, an dem an der Südseite Bäume stehen, wird zu einem Geh- und Radweg ausgebaut. Die ehemalige B 195 wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ebenfalls zu einem kombinierten Geh- und Radweg ausgebaut. Die Fläche für den Fahrverkehr wird westlich geführt. Dadurch können die Alleebäume erhalten bleiben.

6.0 Landschaftspflegerische Maßnahmen und Begrünung

6.1 Grünordnung:

Der Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist nach § 1 (Nr. 10, 11 und 12) Erstes Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern betroffen.

Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen werden im Einvernehmen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde in einem Landschaftspflegerischen Begleitplan geregelt, der für das gesamte Transportgewerbegebiet aufgestellt wird.

Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen sind bereits im Raumordnungsverfahren mit Beteiligung der Obersten Naturschutzbehörde festgestellt worden.

Folgende grünordnerische Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan dargestellt:

a) Sicherung vorhandener Landschaftselemente

- o Vorhandene Knicks, Feldhecken sind nach § 2 Erstes Naturschutzgesetz M.V geschützt und werden als zu erhaltende Bäume und Sträucher nach § 9 (1) 25 b BauGB dargestellt.

- o Die vorhandenen vier kleineren Waldflächen werden als zu erhaltende Wälder auf Privatgrund nach § 9 (1) BauGB dargestellt.

Ebenfalls als zu erhaltende Bäume und Sträucher ist die Obstbaumallee - beidseitig der alten Bundesstraße 195 (geplanter Geh und Radweg) - dargestellt.

b) Sichtschutz und Gliederungspflanzungen

- o Entlang der nördlichen Grenze der Gewerbeflächen werden öffentliche und private Grünflächen mit 15 m Breite und 1200 m Länge vorgesehen. Außerdem sind zwischen den Gewerbeflächen zwei je 130 m lange Gliederungspflanzungen in Nord-Süd Richtung aus heimischen Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Sie werden als umgrenzte "Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und deren Erhaltung" als öffentliche bzw. private Grünflächen ausgewiesen.

- o Entlang der südlichen Grenze der Gewerbeflächen zur "Beek" (Gewässer II. Ordnung) werden öffentliche Grünflächen in 10 m Breite von der Böschungsoberkante und 630 m Länge als Uferrandflächen vorgesehen und als Pflanzflächen für Bäume und Sträucher ausgewiesen.

- o Zwecks Einbindung von Gewerbeflächen in die Landschaft und zu Zwecken des Biotopverbundes werden östlich, zwischen und westlich der vorhandenen Buchenwälder Anpflanzungsflächen für Bäume und Sträucher festgesetzt.

Damit wird auch eine optische Anbindung des vorhandenen Knicks an die Waldflächen erreicht.

- o Im Westteil des Gewerbegebietes werden zwischen den Gewerbegebietsflächen zwei Gehölzstreifen in Nord-Süd-Richtung als Gliederungspflanzungen als öffentlich bzw. private Grünflächen als Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

c) Straßenbegleitgrün:

Als Ausgleich für Gehölzverluste im Einmündungsbereich in die Bundesstraße 195 und aus Gründen der landschaftlichen Einbindung der Straße werden Bäume und Sträucher als Straßenbegleitgrün an der Haupteinmündungsstraße vorgesehen (vgl. Landschaftspfl. Begleitplan).

d) Gestaltung der Transportgewerbeflächen

Bei der Grundflächenzahl von 0,7 sollen mindestens 30 % der Grundstücksflächen unversiegelt bleiben und gärtnerisch als offene Bodenflächen gestaltet werden.

Mindestens die Hälfte dieser Flächen soll mit heimischen Gehölzen vorrangig an den Grundstücksgrenzen bepflanzt werden, während die Abstandsflächen als Landschaftsrasen mit Einzelbäumen gärtnerisch angelegt werden sollten.

Die Flächen, die zur Erschließungsstraße ausgerichtet sind und nicht bebaut werden, sind vorrangig gärtnerisch anzulegen. Neben Strauch- und Gehölzflächen, Heckenpflanzungen und Landschaftsrasen, sind Einzelbäume 1. und 2. Ordnung mindestens alle 20 m parallel zur Grundstücksgrenze zu pflanzen (vgl. Pflanzenliste im LBP).

Auf Stellplatzanlagen ist nach jedem achten Stellplatz ein einheimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm vorzusehen.

Die Gehwege, Stellplatzanlagen und Abstellflächen sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen, soweit die individuellen Bodenverhältnisse eine Versickerung zulassen.

In den privaten Freiflächen sind naturnah gestaltete Regenwasserrückhaltebereiche anzulegen, in denen ein Teil des Dachwassers versickern und zur Grundwasseranreicherung führen kann.

Die Wandflächen von Gebäuden über 7 m Höhe sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Alle 2 m Wandlänge soll eine Pflanze gesetzt werden, um die weithin sichtbaren Gebäude landschaftlich einzubinden (vgl. Pflanzenliste LBP).

6.2 Ausgleichsmaßnahmen:

Entsprechend den Aussagen im Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) zum TGG sind für bestimmte Eingriffe landschaftsplanerische Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Insgesamt sind folgende Ausgleichsflächen im LBP für die Gewerbe- und Erschließungsflächen des TGG der Bebauungspläne 1 und 2 auszuweisen (vgl. Tab. 9 LBP):

a) für Teilabschnitt I. (nördlich der Haupteerschließung)	13,00 ha
b) für Teilabschnitt II. (südlich der Haupteerschließung)	16,50 ha
c) für Randbeeinträchtigungen (vgl. Tab. 10 LBP)	6,15 ha
d) für Kleingewässerzerstörung	1,20 ha
e) für zwei Regenrückhaltebecken	<u>5,30 ha</u>

Summe Ausgleichsflächenbedarf für die B-Pläne 1 und 2 42,15 ha

6.3 Darstellung von landschaftspflegerischen Ausgleichsflächen:

Ein Teil der notwendigen Ausgleichsflächen wird im Zusammenhang mit der Boize-Renaturierung an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dargestellt.

Sie werden als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft" nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB dargestellt.

Es sind insgesamt 13 ha in der Boize-Niederung in einer Breite von 65 - 150 m vorgesehen, die von einer geplanten Straßentrasse unterbrochen werden.

Die geplante Gestaltung der Ausgleichsflächen wird in der Maßnahmenkarte des LBP dargestellt.

Neben diesen Flächen sind auch zwei naturnah zu gestaltende Regenrückhaltebecken, obgleich sie in der Plandarstellung als "Flächen für die Regelung des Wasserabflusses" nach § 9 (1) Nr. 16 BauGB dargestellt sind, sowie die Flächen der zuführenden offenen Wasserläufe in einer Größe von 9,5 ha als Ausgleichsflächen zu bilanzieren.

Die nicht dargestellten, aber außerdem notwendigen Ausgleichsflächen in einer Größenordnung von 19,75 ha werden direkt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in der Boizeaue bzw. Beekniederung vom Planungsträger erworben (vgl. LBP) und zu Zwecken des Naturschutzes und der Landschaftspflege hergerichtet.

7. Emissionsschutz:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nahezu ausschließlich eine bauliche Nutzung als Gewerbegebiet vorgesehen. Negative Auswirkungen auf die bereits existierenden Siedlungsflächen sind nicht zu befürchten, da die Entfernung ca. 1 km beträgt.

8. Altlasten

Bei dem geplanten Transportgewerbegebiet ist vor allem darauf zu achten, daß der Boden der zur Bebauung vorgesehenen Flächen nicht kontaminiert ist.

Da es sich um landwirtschaftliche Flächen handelt und für dieses Gebiet auch keine altlastverdächtigen Standorte angezeigt wurden, ist eine Kontamination nicht wahrscheinlich. Eine detaillierte Kenntnis der Altlastsituation liegt im Umweltamt des Landratsamtes vor.

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z. B. verdeckte Müllablagerungen, unnatürliche Verfärbung bzw. Geruch des Bodens auftreten, ist das Staatliche Amt für Umwelt und Natur in Schwärin zu informieren.

Für den durch Schadstoffe nicht verunreinigten Erdaushub besteht ein Verwertungsgebot. Soweit er auf der Baustelle nicht verwertet werden kann, sollte er vorrangig zur Abdeckung vorhandener wilder Kippen bzw. Deponien verwendet werden.

Damit wäre die im Rahmen der Stilllegung von Abfallentsorgungsanlagen gemäß der §§ 10 und 10 a Abfallgesetz geforderte Rekultivierung kostengünstig möglich. Darüber hinaus anfallender Boden ist auf zugelassenen Erdaushubdeponien abzulagern und wenn diese nicht vorhanden sind, zwischenzulagern.

9. Archäologische Funde:

Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich, daher ist folgende Auflage zu übernehmen:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 9 Abs. 2 Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

Der Beginn der Bauarbeiten ist unbedingt mitzuteilen.

10. Versorgung:

10.1 Elektrizitätsversorgung:

Die Stromversorgung des Planungsgebietes durch die WEMAG ist sichergestellt.

10.2 Gasversorgung:

Die Gasversorgung wird durch die Stadtwerke Mölln vorgenommen.

10.3 Telefon:

Die Telefonleitungen und -anschlüsse werden durch die Telekom hergestellt.

10.4 Wasserversorgung und Löschwasserversorgung:

Die Wasserversorgung wird durch das Wasserwerk Zarrentin sichergestellt. Die Löschwasserversorgung wird durch die Boize, durch die geplanten Regenrückhaltebecken sowie durch die Wasserleitung sichergestellt. Die notwendige Löschwassermenge von 1.600 l/min ist vorhanden.

11. Entsorgung:

11.1 Abwasser:

Das Abwasser soll an die Kläranlage Zarrentin angeschlossen werden. Die Kläranlage befindet sich im Bau.

11.2 Niederschlagswasser:

Die Direkteinleitung von Niederschlagswasser der befestigten und überbauten Flächen in angrenzende Oberflächengewässer darf nur in unbedingt notwendigem Umfang erfolgen und bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Dazu ist insbesondere:

- der Versiegelungsgrad auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken;
- Niederschlagswasser, das nicht schädlich verunreinigt ist, gemäß ATV - Arbeitsblatt Nr. 138 vom Januar 1990 zu versickern;
- der Einsatz von Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke zu prüfen.

Nicht versickerbares und nicht anderweitig verwendbares Niederschlagswasser ist über eine Regenwasserkanalisation zu fassen und über Rückhaltebecken abzuleiten.

Das Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vor Ableitung in ein Gewässer gesondert zu behandeln.

Bereits die Vorplanungen sind mit der zuständigen Wasserbehörde, der zuständigen Naturschutzbehörde sowie dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Schwerin abzustimmen.

11.3 Gewässerschutz:

Forderungen zum Schutz der Gewässer beziehen sich insbesondere auf die §§ 3 und 19 g - i des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.1986 (BGBl. I S. 1529, 1654), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205) sowie auf die §§ 17 und 26 des Wassergesetzes vom 02.07.1992 (GBl. I Nr. 26 S. 477) in der Fassung des § 2 der 4. DVO zum Wassergesetz vom 25.04.1989 (GBl. I Nr. 11 S. 151) auf den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und auf die Behandlung und Ableitung anfallender Ab- und Niederschlagswässer.

11.4 Abfallentsorgung:

Für die Abfallentsorgung ist der Kreis Hagenow zuständig. Der Abfall wird in der kreiseigenen Abfalldeponie Kloddrum entsorgt.

Auf den Anschluß- und Benutzerzwang nach § 4 der Abfallsatzung des Landkreises Hagenow wird hingewiesen.

Die Ansiedlung von Transportgewerbe läßt den Anfall von Sonderabfällen erwarten.

Die Entsorgung dieser besonders überwachungsbedürftigen Abfälle wie z. B. aus KFZ-Werkstätten und Fuhrunternehmen ist vor Ansiedlung durch die jeweiligen Erzeuger zu klären.

In diesem Gewerbebetrieben fallen z. B. vor allem nach der Abfallbestimmungsverordnung an:

<u>Bezeichnung</u>	<u>Abfallschlüsselnummer</u>
Akku-Säuren	52101
Öl- und Benzinabscheiderinhalte	54702
Feste fett- und ölverschmutzte Betriebsmittel	54209
Verbrauchte Ölbinder	31428
Verbrennungsmotoren- und Getriebeöle	54112

Bei der weiteren Bearbeitung sind die Rechtsgrundlagen zur Vermeidung und Entsorgung von Abfällen, wie das Abfallgesetz in der jetzt gültigen Fassung, das Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern, die Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Hagenow etc., zu beachten.

12.0 Kosten der Erschließung

Für die Erschließungsmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 2.0 des Planungsverbandes werden folgende, nach dem derzeitigen Stand überschläglich ermittelte Ausbaurkosten einschließlich der anteiligen Ingenieurgebühren entstehen:

Zusätzliche Erschließungskosten für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.0 entstehen nicht.

12.1 Erschließungsmaßnahmen gem. § 127 BauGB

Straßen- und Fußwegebau einschl. Entwässerung und Regenrückhaltebecken	ca. DM	4.356.000,00
Straßenbeleuchtung	ca. DM	89.000,00
Vermessungskosten	ca. DM	100.000,00
Ingenieurgebühren (anteilig)	ca. DM	314.000,00
Straßenbegleitgrün und öffentliche Crünanlagen	ca. DM	<u>700.000,00</u>
Insgesamt:	ca. DM	5.559.000,00 =====

12.2 Sonstige Erschließungsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen	ca. DM	3.000.000,00
Schmutzwasserentsorgung	ca. DM	2.967.000,00
Wasserversorgung	ca. DM	1.788.000,00
Ingenieurgebühren (anteilig)	ca. <u>DM</u>	<u>300.000,00</u>
Insgesamt:	ca. DM	8.055.000,00 =====

12.3 Zusammenfassung

Erschließungsmaßnahmen	ca. DM	5.559.000,00
Sonstige Erschließungsmaßnahmen	ca. <u>DM</u>	<u>8.055.000,00</u>
Gesamtkosten:	ca. DM	13.614.000,00 =====

Der Planungsverband trägt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes aus Punkt 10.1 (§ 127 (1) BauGB) = 555.900,00 DM. Dieser Betrag wird über den Haushalt des Planungsverbandes finanziert.

Gebilligt durch die
Verbandsversammlung

am

Hagenow, den

Verbandsvorsteher