

Begründung zur Satzung über die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 des Planungsverbandes Valluhn/Gallin

1.) Rechtsgrundlagen

Der Planungsverband hat am 11.07.1996 die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet südlich der Autobahn Hamburg - Berlin (A 24) und östlich der Boize beschlossen.

2.) Änderungsgründe

Durch die zwischenzeitliche Erschließung, Bebauung und Nutzung des Gebietes ergaben sich teilweise andere Nutzungsanforderungen und zukünftige verbesserte Nutzungsmöglichkeiten, die im Rahmen der 2. Änderung und Erweiterung des Planes berücksichtigt und ausgeschöpft werden können.

3.) Planung

Die Planung besteht aus 4 Teilflächen:

- F 1 Eine Fläche in der Größe von ca. 1 ha, die ursprüngliche Einrichtungen zur Versorgung der Beschäftigten mit Gütern des täglichen Bedarfs, Kantinenbetriebe, Beherbergungsbetriebe usw. aufnehmen sollte, wird in eine Fläche Gewerbenutzung (eingeschränkt) umgewandelt. Des weiteren wird im Planänderungsbereich eine Fläche zur Versorgungsanlagen Elektrizität festgesetzt, die Einrichtungen aufnehmen soll, die der Versorgung des Gebietes dienen. Die notwendigen Leitungstrassen wurden ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzt.
- F 2 Bei der Fläche F 2 entfällt die in der früheren Planfassung dargestellte Erschließungsstraße, da die gesamte Fläche zwischenzeitlich an einen Eigentümer veräußert wurde. Die Erschließung der Gesamtfläche erfolgt von der nördlichen Haupteerschließungsstraße.
- F 3 Die Fläche F 3 umfaßt einen Erweiterungsbereich von ca. 5 ha. unmittelbar südlich der Autobahn und einen Änderungsbereich von ca. 4 ha. Die Erweiterung des Plangebietes bot sich an, da für die Restfläche keine sinnvolle Nutzungsmöglichkeit mehr bestand. Im Bereich Erweiterungsflächen sind aufgrund der Schallemissionen ausgehend von der Autobahn die im GE zulässigen Wohnungen unzulässig. Der eingezeichnete Sichtschutzwall im Norden der Fläche ist eine geplante Erweiterung des bereits bestehenden Walles. Zur geplanten Erweiterung ist ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmege-nehmigung zur Errichtung im 40-m-Bereich der Autobahn in 2-facher Ausfertigung an das Landesamt für Straßenbau und Verkehr Mecklenburg-Vorpommern über das Straßenbauamt Schwerin, Dezernat 5/Autobahnen zu richten.

Werbung an sonstige Reklameträger dürfen nicht vor den Sichtschutzwall in Richtung BAB A 24, auf der Böschung bzw. Dammkrone aufgestellt werden.

F 4 Die zum ehemaligen Grenzübergangstellengelände führende Straße wird mit dem Querprofil im Plan dargestellt.

4.) Brandschutz

1. Die Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend der Bebauung und Nutzung sind für die Feuerwehr zu gewährleisten (§ 5 LBauO M-V).

2. Die Gewährleistung und Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemäß LBauO M-V, BrSchG M-V und Arbeitsblatt W 405 der DVGW von 1600 l/min in Gewerbegebieten ist sicherzustellen und nachzuweisen. Für die Löschwasserversorgung ist festzustellen, inwieweit offene Wasserläufe, Teiche, Brunnen und das öffentliche Trinkwasserrohrnetz zur Entnahme dienen können. Hierbei ist ein Löschwasserbereich von 300 m zu erfassen. Bei der Sicherung der Löschwasserversorgung über ein Hydrantennetz sind Hydrantenabstände von ca. 100 m gemäß Arbeitsblatt W 331 der DVGW einzuhalten.

5.) Archäologische Funde:

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.

6.) Grünordnungsplanung

Der Grünordnungsplan wurde entsprechend der erfolgten Änderungen des Bebauungsplanes angepaßt.

7.) Erschließung

Die Teilflächen sind bereits erschlossen. Zusätzliche Erschließungskosten entstehen nicht.

Die Begründung wurde durch Beschluß des Planungsverbandes am 05.02.97 gebilligt.

Zarrentin, den 10.02.1997



[Handwritten signature]

Verbandsvorsteher