Planungsverband Valluhn/Gallin
- Transportgewerbegebiet -

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

1. Ausfertigung

Planungsverband Valluhn/Gallin
- Transportgewerbegebiet -

Begründung zur Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

Fassung: 20.02.2004

Begründung zur Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 des Planungsverbandes Valluhn/Gallin

1. Rechtsgrundlagen

Der Planungsverband hat am 29.04.2003 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet zwischen der Autobahn Hamburg - Berlin (A 24) und der Straße „Am Heisterbusch" westlich der ehemaligen Grenzübergangsstelle beschlossen.

2. Änderungsgründe

Es ist beabsichtigt in der Nähe der BAB 24 einen Werbeturm zur Orientierung und zur Information zu errichten. Damit soll auf das TGG Valluhn/Gallin aufmerksam gemacht werden. Die riesige Gebietsausdehnung des Areals erhält neben den Informations- und Werbungsmöglichkeiten für die einzelnen Betriebe somit eine Art Landmarke, die als Orientierungspunkt in der Landschaft fungieren soll.

3. Planung

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,2 ha. Das überbaubare Grundstücksfeld lässt was die tatsächliche Standortwahl des Werbeturms betrifft, die erst im Bauantragsverfahren für die bauliche Anlage fixiert wird, ein gewisses Maß an Variabilität zu. Der anvisierte Standort befindet sich ca. 130 Meter vom südlichen Fahrbahnrand der BAB 24 entfernt. Er liegt somit außerhalb der Baubeschränkung gemäß §9(2)1 Bundesfernstraßengesetz. Die Höhe der Gesamtanlage darf maximal 45 m über Gelände erreichen. Die Grundfläche der Anlage ist auf 25 m² beschränkt. In die Verkehrsfläche hineinragende Bauteile müssen ein Lichtraumprofil von 5 m einhalten, damit die Funktion der Verkehrsanlagen nicht eingeschränkt wird.

4. Auswirkungen auf die Nachbargebiete

Das geplante Industriegebiet ist im Norden von der BAB 24, im Osten, Süden und Westen von Gewerbegebieten umgeben. Da es sich um Gewerbegebiete handelt, sind Nutzungskonflikte nicht zu befürchten.

5. Grünordnungsplanung Eingriffs- Ausgleichsregelung

Für den Gesamtplan ist ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt worden. Insgesamt wirkt sich die Planänderung nur gering auf den Gesamtplan aus, so daß auf eine Änderung des landschaftspflegerischen Begleitplans und auf eine neue Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden kann.

6. Brandschutz

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

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 DVWG einzuhalten.

7. Altlasten

Auch bei diesem B-Plan 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 Schwerin 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, zwischen zu lagern.

8. Versorgung

8.1 Elektrizitätsversorgung

Die Stromversorgung des Planungsgebietes durch die WEMAG ist sichergestellt.

8.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung wird durch die Stadtwerke Mölln vorgenommen.

8.3 Telefon

Die Telefonleitungen und -anschlüsse werden durch die Telekom hergestellt.

8.4 Wasserversorgung und Löschwasserversorgung

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

9. Entsorgung

Für Objekte und Einrichtungen im Rahmen der Ansiedlung, deren Löschwasserbedarf über dem Grundlöschwasserbedarf liegt, ist der Nachweis über das Vorhandensein des Mehrbedarfs über diese Löschwassermenge zu erbringen. Hierzu ist festzustellen, inwieweit offene Wasserläufe, Teiche, Brunnen und das öffentliche Trinkwasserrohrnetz zur Entnahme dienen können. Dabei ist ein Löschbereich von 300 m zu erfassen.

9.1 Abwasser

Das Abwassernetz wird an die Kläranlage Zarrentin angeschlossen.

9.2 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 Wasser gefährdenden 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.

9.3 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 Wasser gefährdenden Stoffen und auf die Behandlung und Ableitung anfallender Ab- und Niederschlagswässer.

9.4 Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung ist der Kreis Ludwigslust zuständig. Auf den Anschluss- und Benutzerzwang nach § 4 der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust 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:

Bezeichnung	Abfallschlüsselnummer
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 Ludwigslust etc., zu beachten.

10. Kosten der Erschließung

Für die Erschließungsmaßnahmen des Gebietes der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 des Planungsverbandes entstehen keine Erschließungskosten, da die Erschließungseinrichtungen bereits vorhanden sind.

Die Begründung wurde durch Beschluss des Planungsverbandes am 17.12.2003 gebilligt.

Zarrentin, den

PLANUNGSVERBAND TRANSPORTGEWERBEGEBIET VALLUHN/GALLIN

.....

- Verbandsvorsteher -