

Begründung zum Transportgewerbegebiet Valluhn/Gallin

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen
2. Lage und Größe des Plangebietes
3. Bestehende Nutzung
4. Planung
5. Verkehrserschließung
6. Emissionsschutz
7. Landschaftspflegerische Maßnahmen und Begrünung
8. Archäologische Denkmale
9. Versorgung
10. Entsorgung
 - 10.1 Abwasser
 - 10.2 Niederschlagswasser
 - 10.3 Abfallentsorgung
11. Kosten

Fassung: 27.01.1993

Begründung zur Satzung des
Planungsverbandes
Valluhn/Gallin über den Bebauungsplan Nr. 1

1. Rechtsgrundlagen:

Der Planungsverband Valluhn/Gallin hat am 16.05.1991 beschlossen, für das Gebiet südlich der Autobahn Hamburg – Berlin und westlich der ehemaligen Grenzübergangsstelle bis Berlin und westlich der ehemaligen Grenzübergangsstelle bis zur Boize einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan 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.

2. Lage und Größe des Plangebietes:

Das Plangebiet liegt südlich der Autobahn Hamburg – Berlin und westlich der ehemaligen Grenzübergangsstelle. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 30 ha und erstreckt sich auf die Gemeinden Valluhn und Gallin.

3. Bestehende Nutzung:

Das Plangebiet wird 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 F 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 zu erhalten sind. 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 festgesetzt.

Für eine Fläche von ca. 200 ha ist die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes vorgesehen. Auf dieser Fläche ist ebenfalls die Unterbringung von Transportgewerbebetrieben geplant.

Die Planung des Transportgewerbegebietes basiert im Wesentlichen auf der Vorstudie „Vorplanung Transportgewerbegebiet Zarrentin“ erstellt von der PORT AND TRANSPORT CONSULTING BREMEN GMBH.

In der Planung des Transportgewerbegebietes wurde von folgenden potentiellen Betrieben ausgegangen:

- a) Handels- und Industriebetriebe mit einem hohen Anteil an Logistikkosten (im Vergleich zu den Produktionskosten) insbesondere der Nahrungsmittelbranche, aber auch Betriebe der metallverarbeitenden, chemischen und papierverarbeitenden Industrie.
- b) Logistikketriebe, insbesondere der regionalen und überregionalen Distribution

von Waren (und weniger für die Konsolidierung von Waren).

c) Dienstleistungsbetriebe für Umschlag, Lager und Transport, wie z. B.

- Transportdienste
- Verleih von Kran und Fördermitteln
- Verleih von Behältern und Paletten
- Verpackungsdienste
- Lagerdienste (Kühl-, Gefahrgut-, Zolllager etc.)
- Autohof (zentraler Lkw- und Pkw-Parkplatz)
- Frachtbörse
- Zollabfertigung

d) Dienstleistungsbetriebe zur Instandhaltung, Qualitätssicherung und Sicherheit etc., z. B.

- Wartung und Reparatur
- Wasch- und Pflegedienst
- Tankstellen und Zubehör
- Reifendienst
- Kontroll- und Sicherheitsdienste
- Kommunikationseinrichtungen
- Verwaltungsdienste (z. B. EDV)
- Kantinen- und Übernachtungsbetriebe

e) Sonstige Handels- und Gewerbebetriebe

Eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung „Sonderbaufläche“ ist nicht vorgesehen, so daß die Größe der Handels- und Gewerbebetriebe auf maximal 1.200 m² Verkaufsfläche beschränkt bleibt. Diese Begrenzung dient dem Schutz der vorhandenen Verkaufseinrichtungen der näheren Umgebung.

Die Planung geht von 400 Arbeitsplätzen aus, die durch innerbetriebliche Einrichtungen (z. B. Kantine) versorgt werden sollen.

5. Verkehrsschließung:

Das Plangebiet wird über die B 195 erschlossen, deren Auffahrt auf die A 24 überplant und entsprechend geändert werden muß.

Die Hauptzufahrt zum Transportgewerbegebiet führt von der B 195 auf die Zufahrt der ehemaligen Grenzübergangsstelle. Die HAUPTerschließungsstraße 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 F 195 wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ebenfalls zu einem kombinierten Geh- und Radweg ausgebaut. Die Fläche für den Fahrverkehr wird östlich geführt. Dadurch können die Al-leebäume erhalten bleiben.

Die in das Gebiet führenden Straßen werden mit dem geplanten Straßennetz verbunden und stellen eine Notverbindung mit dem übrigen Straßennetz dar.

6. Landschaftspflegerische Maßnahmen und Begrünung:

Für den Gesamtplan wird ein landschaftspflegerischer Begleitplan aufgestellt, der für die geplanten Eingriffe Ausgleichsmaßnahmen vorsieht.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird ein 50 m breiter Geländestreifen östlich der Boize als private Grünfläche festgesetzt. Des Weiteren ist eine private Grünfläche südlich der Autobahn mit einer Schutzpflanzung geplant.

Die erhaltenswerten Einzelbäume sind durch ein Erhaltungsgebot geschützt.

Als Begrünung der Stellplätze ist im Bebauungsplan das Pflanzen eines Baumes für je 8 Stellplätze festgesetzt.

Für höhere Gebäude ist eine Fassadenbegrünung vorgeschrieben.

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.

In Gewerbegebieten sind die Bestimmungen der VDI 2058 Nr. 3.3.1b) zu beachten, die dort vorgegebenen Immissionsrichtwerte „Außen“ (Lärm) sind einzuhalten. Nach § 8 (3) BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und –leiter in Gewerbegebieten zulässig. Kurzfristige Geräuschspitzen sollten deshalb vermieden werden, wenn sie tags die Richtwerte um mehr als 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten.

8. Archäologische Denkmale:

Von der Planung ist ein bekanntes archäologisches Denkmal betroffen, Funde sind jedoch möglich.

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 Absatz 2 – Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Archäologischen Landesmuseum in Mecklenburg-Vorpommern mitzuteilen.

9. Versorgung:

9.1 Elektrizitätsversorgung:

Die WEMAG plant den Bau einer Starkstromleitung vom Kernkraftwerk Krümmel nach Schwerin. Das gesamte Plangebiet soll von dieser Leitung aus versorgt werden. Für das vorliegende Plangebiet sind die vorhandenen Versorgungseinrichtungen ausreichend.

9.2. Gasversorgung:

Die Gasversorgung wird durch die Hamburger Gaswerke bzw. durch die Schleswig vorgenommen.

9.3 Telefon:

Die Telefonleitungen und –anschlüsse werden durch die Telekom hergestellt.

Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschließlich Anpflanzungen, ist darauf zu achten, daß Beschädigungen vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, daß sich die Bauausführenden vorher vom Fernmeldebaubezirk in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

9.4 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 Wasserversorgung erfolgt zunächst über das Wasserwerk der ehemaligen Grenzübergangsstelle und soll später durch den Anschluß an das Wasserwerk Zarrentin sichergestellt werden.

10. Entsorgung:

10.1 Abwasser:

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

10.2. Niederschlagswasser:

Das Niederschlagswasser wird im Regenrückhaltebecken gesammelt und an die Boize abgegeben. Um den Anfall von abzuleitendem Niederschlagswasser gering zu halten, ist die Bodenversiegelung möglichst gering zu halten und die Versickerung in den Boden zu fördern.

Die Einleitung von Abwasser- bzw. Oberflächenwasser in die Boize ist durch die Gewässeraufsicht zu genehmigen. Dies trifft auch für die erforderlichen Bauwerke zu.

10.3 Abfallentsorgung:

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

11. Kosten der Erschließung

Für die Erschließungsmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 1 des Planungsverbandes werden folgende, nach dem derzeitigen Stand überschlägig ermittelte Anbaukosten einschließlich der anteiligen Ingenieurgebühren entstehen:

11.1 Erschließungsmaßnahmen gem. § 127 BauGB

Bau sämtlicher Straßen und Fußwegflächen einschließlich Entwässerung	ca.	3.000.000,00 DM
--	-----	-----------------

Straßenbeleuchtung	ca.	120.000,00 DM
Straßenbegleitgrün und öffentliche Grünanlagen	ca.	<u>600.000,00 DM</u>
Insgesamt:	ca.	<u>3.720.000,00 DM</u>

11.2. Sonstige Erschließungsmaßnahmen

Schmutzwasserkanäle	ca.	1.100.000,00 DM
Oberflächenentwässerung	ca.	200.000,00 DM
Wasserversorgung	ca.	600.000,00 DM
Elektrizitätsversorgung	ca.	<u>500.000,00 DM</u>
Insgesamt:	ca.	<u>2.400.000,00 DM</u>

11.3 Zusammenfassung

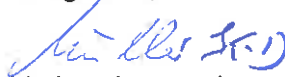
Erschließungsmaßnahmen	ca.	3.720.000,00 DM
Sonstige Erschließungsmaßnahmen	ca.	<u>2.400.000,00 DM</u>
Gesamtkosten	ca.	<u>6.120.000,00 DM</u>

Der Planungsverband trägt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes aus Punkt 10.1 (§ 127 (1) BauGB) = der Planungsverband finanziert.

Gebilligt durch die
Verbandsversammlung

am 27.01.1993

Hagenow, den 23. März 2004


Verbandsvorsteher

