

**Planungsverband
Valluhn/Gallin
- Transportgewerbegebiet -
Begründung zur Satzung über
den Bebauungsplan Nr. 3**

Fassung: 12.11.1996

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.3 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. Vermessungspunkte
10. Archäologische Funde
11. Versorgung
 - 11.1 Elektrizitätsversorgung
 - 11.2 Gasversorgung
 - 11.3 Telefon
12. Entsorgung
 - 12.1 Abwasser
 - 12.2 Niederschlagswasser
 - 12.3 Gewässerschutz
 - 12.4 Abfallentsorgung
13. Kosten der Erschließung

Begründung zur Satzung des Planungsverbandes Valluhn/Gallin über den Bebauungsplan Nr. 3

1. Rechtsgrundlagen:

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

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

Der Planungsverband Valluhn/Gallin hat am 20.07.1994 beschlossen und am 23.05.1996 diesen Beschluß aufgehoben sowie erneut beschlossen, für das Gebiet südlich der Autobahn Hamburg - Berlin und westlich der Boize bis zur Landesgrenze den Bebauungsplan Nr. 3 aufzustellen. Der Bebauungsplan ist vorläufig der letzte Teilplan zur Realisierung des Transportgewerbegebietes.

2. Lage und Größe des Plangebietes:

Das Plangebiet liegt südlich der Autobahn Hamburg - Berlin und westlich der Boize und erstreckt sich bis zur Landesgrenze. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 125 ha und erstreckt sich auf die Gemeinden Valluhn und Gallin.

3. Bestehende Nutzung:

Das Plangebiet wurde überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Böden sind von geringer landwirtschaftlicher Qualität. Die Fläche wird von Wirtschaftswegen 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. 2.000 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. 35,0 ha.
Der Bebauungsplan Nr. 2.0 hat eine Größe von ca. 95,4 ha.
Insgesamt wird von 3.500 bis 4.000 Arbeitsplätzen im Plangebiet des TGG 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. Innerhalb der Fläche GEE2 sind Kantinenbetriebe, Beherbergungsbetriebe, sportliche und soziale Einrichtungen, Verwaltungseinrichtungen und Einzelhandelsbetriebe, beschränkt auf den Lebensmittel Einzelhandel mit insgesamt max. 700 m² Verkaufsfläche, sowie Wohnungen für die Betreiber dieser Einrichtungen und deren Angestellte zulässig. Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wurde auf 15 m über Gelände begrenzt. Ausnahmsweise können auf 10 % der überbaubaren Grundstücksflächen höhere Gebäude errichtet werden, wenn zwingende Gründe vorliegen.

5. Verkehrserschließung:

Das Plangebiet wird über die B 195 erschlossen, deren Auffahrt bei Zarrentin zur A 24 erfolgt.

An die B 195 ist eine zweite Anbindung an das Transportgewerbegebiet vorgesehen:

- Anschluß des Plangebietes über die Verlängerung der Haupterschließungsstraße.
Dazu ist es notwendig, die Boize mit einem Brückenbauwerk zu queren.
- Ausbau eines vorhandenen Feldweges im Süden des Plangebietes und Verbindung mit der B 195 neu und alt. Ausbau dieses Knotenpunktes zu einer Kreuzung. Zur Beschleunigung des Verkehrsflusses sind auf der B 195 zwei Linksabbiegespuren geplant.

Eine Anschlußmöglichkeit des Plangebietes bei Gudow an der A 24 ist ebenfalls zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen.

Zur Entlastung des örtlichen und überörtlichen Straßennetzes ist der Bau eines Eisenbahngüterumschlagplatzes geplant. Der Schienenanschluß erfolgt über den Westen des Plangebietes festgesetzten Gleisanschluß, der nach Boißenburg führen wird.

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 notwendig.

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 festgesetzt:

a) Sicherung vorhandener Landschaftselemente

- o Vorhandene Knicks, Feldgehölze, Trockenrasen, Feldhecken sind nach § 2 Erstes Naturschutzgesetz MV geschützt und werden als zu erhaltende Bäume und Sträucher nach § 9 (1) 25 b BauGB festgestellt.
- o Die vorhandene kleinere Waldfläche wird als zu erhaltender Wald auf Privatgrund nach § 9 (1) BauGB festgestellt.
- o Außerdem werden alle bedeutenden Einzelbäume, sowie Baumreihen, die erhalten werden können, festgestellt.

b) Sichtschutz und Gliederungspflanzungen

- o Entlang der nördlichen Grenze der Gewerbeflächen werden öffentliche Grünflächen mit 15 m Breite und 1150 m Länge vorgesehen. Außerdem sind zwischen den Gewerbeflächen zwei ca. 850 m und 1100 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 festgesetzt.
- o Entlang der südlichen Grenze der Gewerbeflächen werden öffentliche Grünflächen in 25 m Breite und 500 m Länge als öffentliche Pflanzenflächen für Bäume und Sträucher festgesetzt.
- o Im Westteil des Gewerbegebietes werden zwischen den Gewerbegebietsflächen drei Gehölzstreifen in Ost-West Richtung als Gliederungspflanzungen, als öffentlich bzw. private Grünflächen sowie als Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

6.3 Darstellung von landschaftspflegerischen Ausgleichsflächen:

Ein Teil der notwendigen Ausgleichsflächen wird an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dargestellt.

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

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

Neben dieser Fläche ist auch ein naturnah zu gestaltendes Regenrückhaltebecken, obgleich 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 als Ausgleichsflächen zu bilanzieren.

Die nicht im B-Plan dargestellten aber außerdem notwendigen Ausgleichsflächen in einer Größenordnung von 13,76 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.

6.4 Umsetzung der im Landschaftspflegerischen Begleitplan festgelegten Maßnahmen.

Bei der Realisierung der Gesamtmaßnahme handelt es sich um einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft, gegen den Seitens des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur erhebliche Bedenken bestehen.

Diese Bedenken können nur zurückgestellt werden, wenn die im Landschaftspflegerischen Begleitplan dargelegten Maßnahmen durchgeführt werden.

Der Planungsverband hat sich durch Beschluß verpflichtet, diese Maßnahmen umzusetzen.

7. Emissions-, Immissions- und Sichtschutz

7.1. 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.

7.2. Immissionsschutz

Von der im Norden verlaufenden A 24 gehenden Lärmimmissionen aus. Bei der Planung von Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind diese Immissionen zu berücksichtigen. Die östlich der Bahnanlagen gelegenen Gewerbeflächen sollen vorrangig Speditionsbetrieben als Lagerflächen für Container dienen. Als Sichtschutz ist eine umfangreiche Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

7.3. Sichtschutz

An den Randflächen des Geltungsbereiches ist umfangreicher Baumbestand vorhanden. Die Planung setzt weitere Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern fest, um eine Eingrünung des Gebietes zu erreichen.

8. Altlasten:

Auch bei dem B-Plan Nr: 3 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, zwischenzulagern.

9. Vermessungspunkte

Im Plangeltungsbereich befinden sich Lagefestpunkte (Sh. Verm. Form. C 1) der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Es wird darauf hingewiesen, daß die Festpunkte (TP im Umgebungsbereich bis zu 25 m außerdem wichtige unterirdische Festpunkte haben. Falls einer der o.g. Punkte durch Ihr Vorhaben gefährdet werden sollte, ist rechtzeitig ein Antrag auf Verlegung beim Landesvermessungsamt zu stellen.

10. 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.

11. Versorgung:

11.1 Elektrizitätsversorgung:

Die Stromversorgung des Planungsgebietes durch die WEMAG ist sichergestellt.

11.2 Gasversorgung:

Die Gasversorgung wird durch die Stadtwerke Mölln vorgenommen.

11.3 Telefon:

Die Telefonleitungen und -anschlüsse werden durch die Telekom hergestellt.

11.4 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.

12. 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.

12.1 Abwasser:

Das Abwassernetz wird an die Kläranlage Zarrentin angeschlossen.

12.2 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.

12.3 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.

12.4 Abfallentsorgung:

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

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:

<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 Ludwigslust etc., zu beachten.

13.0 Kosten der Erschließung

Für die Erschließungsmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 3 des Planungsverbandes werden folgende, nach dem derzeitigen Stand überschläglich ermittelte Ausbaurkosten einschließlich der anteiligen Ingenieurgebühren entstehen:

13.1 Erschließungsmaßnahmen gem. § 127 BauGB

Straßen- und Fußwegebau einschl. Entwässerung und Regenrückhaltebecken	ca. DM	26.000.000.--
Straßenbeleuchtung	ca. DM	350.000.--
Vermessungskosten	ca. DM	250.000.--
Ingenieurgebühren (anteilig)	ca. DM	2.500.000.--
Straßenbegleitgrün und öffentliche Grünanlagen	ca. DM	<u>3.400.000.--</u>
Insgesamt:	ca. DM	32.000.000.-- =====

13.2 Sonstige Erschließungsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen	ca. DM	3.000.000.--
Schmutzwasserentsorgung	ca. DM	1.600.000.--
Wasserversorgung	ca. DM	1.000.000.--
Ingenieurgebühren (anteilig)	ca. DM	<u>500.000.--</u>
Insgesamt:	ca. DM	6.000.000.-- =====

13.3 Zusammenfassung

Erschließungsmaßnahmen	ca. DM	32.000.000.--
Sonstige Erschließungsmaßnahmen	ca. DM	<u>6.100.000.--</u>
Gesamtkosten:	ca. DM	38.000.000.-- =====

Gebilligt durch die
Verbandsversammlung
am 12. November 1996



Zarrentin, den 13. November 1996

Münzinger
Verbandsvorsteher

