

**Gemeinde Gallin
Begründung zur 4. Änderung
des Flächenutzungsplanes**

Fassung: 05.10.2010

BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE GALLIN

Inhaltsverzeichnis

1. Aufstellungsbeschluss/Rechtsgrundlagen	3
2. Lage und Größe der Planänderungsgebiete	3
3. Planerfordernis	4
4. Betroffene Darstellungen im Flächennutzungsplan	5
5. Planungsgeschichtliche Entwicklung und Realisierung	5
6. Verkehrserschließung	5
7. Umweltbericht	6
8. Landschaftspflegerische Maßnahmen und Begrünung	6
9. Emissions-, Immissions- und Sichtschutz	6
10. Altlasten	6
11. Vermessungspunkte	7
12. Archäologische Funde	7
13. Versorgung	7
13.1 Elektrizitätsversorgung	7
13.2 Gasversorgung	7
13.3 Telefon	7
13.4 Wasserversorgung und Löschwasserversorgung	8
14. Entsorgung	8
14.1 Abwasser	8
14.2 Niederschlagswasser	8
14.3 Gewässerschutz	8
14.4 Abfallentsorgung	9

Anlage: Umweltbericht

Begründung zur Satzung der Gemeinde Gallin über 4. Änderung des Flächennutzungsplanes

1. Aufstellungsbeschluss/Rechtsgrundlagen:

Die Gemeindevertretung von Gallin hat am 20.10.2009 die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, da der Bebauungsplan Nr. 2 des Planungsverbandes geändert wird. Die Änderungsverfahren werden parallel durchgeführt.

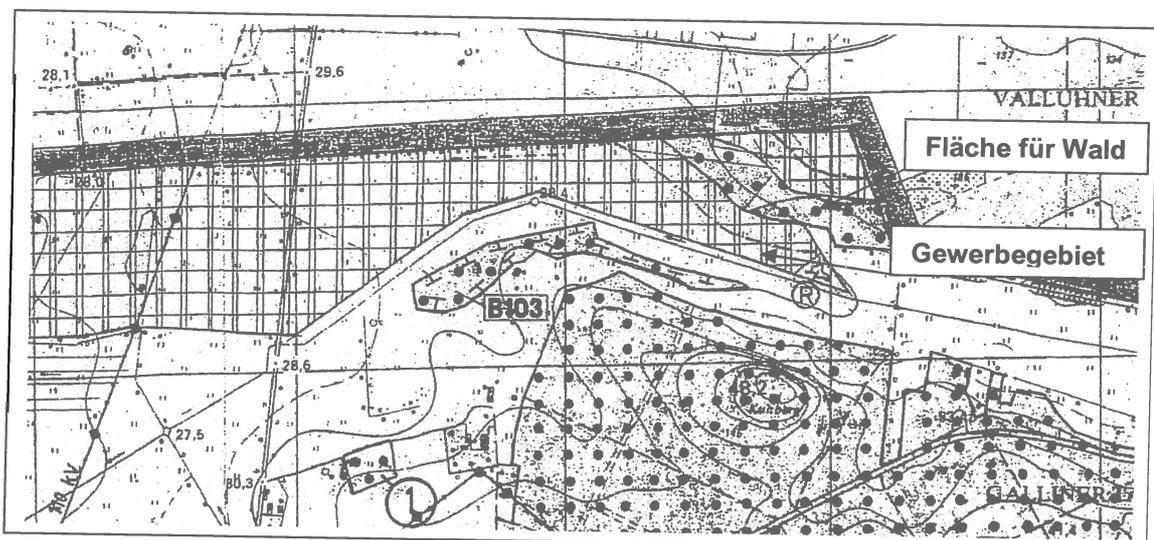
- Die Rechtsgrundlagen für die Aufstellung von Bauleitplänen sind:
- das Baugesetzbuch (BauGB) neu gefasst durch die Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung (zuletzt geändert 31.07.2009 (BGBl I S. 2585)),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) in der zur Zeit geltenden Fassung,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVOBl. M-V 2009, S 729)
- die Planzeichenverordnung

2. Lage und Größe der Planänderungsgebiete:

Teilfläche A

Die Fläche der Änderung liegt am östlichen Rand des Gewerbe- und Industriegebiets des Planungsverbandes Valluhn/Gallin südlich und westlich der zentralen Erschließungsstraße „Am Heisterbusch“. Die in der 4. Änderung dargestellte Fläche ist identisch mit der Teilfläche 1 der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2. Das Änderungsgebiet hat eine Größe von ca. 7 ha.

Ausschnitt aus dem zu ändernden Flächennutzungsplan der Gemeinde Gallin



Teilfläche B

Bei der Teilfläche B handelt es sich um eine Übernahme der Darstellung des Planfeststellungsverfahrens, das als Voraussetzung zur Schaffung des Autobahnzubringers für den Anschluss Gallin durchgeführt wird.

3. Planungserfordernis:

Teilfläche A

Die zu ändernde Fläche gehört zur Gemeinde Gallin, die für die Flächennutzungsplanung zuständig ist. Grundlage für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Ursprungsplan mit den bisher erfolgten Änderungen und den dargestellten Nutzungs- und Erschließungsstrukturen.

Die Änderungsfläche liegt am östlichen Rand des Gewerbe- und Industriegebiets des Planungsverbandes Valluhn/Gallin südlich der zentralen Erschließungsstraße „Am Heisterbusch“.

Begründung und Beschreibung der Planänderung

Der auf dieser Fläche angesiedelte Betrieb hat sich anders entwickelt als ursprünglich erwartet, so dass weitere Bauflächen benötigt werden. Angrenzende Flächen stellt der Flächennutzungsplan „Fläche für Wald“ und „Öffentliche Grünfläche“ dar. Nach einer aktualisierten Bestandsaufnahme wurde eine Analyse vorgenommen und die Bestände mit den vorhandenen Nutzungen und Baumbeständen neu bewertet.

Die Situation stellt sich wie folgt dar:

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche „Fläche für Wald“ liegt in der Ausdehnung an der untersten Grenze, um noch als Wald gelten zu können. Verbindungen zu umliegenden Waldflächen sind nicht vorhanden, bzw. durch vorhandene Straßen unterbrochen. Die Bestandsaufnahme hat ergeben, dass der südliche Teil dieser Fläche keinen schützenswerten Baumbestand aufweist. Aus diesen Gründen wurde eine Waldumwandlung vorgenommen und der südliche Teil als Gewerbegebiet festgesetzt und die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend erweitert. Gleichzeitig ist der westliche Waldbestand als „Geschütztes Biotop“ nach §20 LNatG MV ausgewiesen. Hier wird die Genehmigung eines Ausnahmeantrags durch die Untere Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt, wenn als Ausgleich ein naturnahes Feldgehölz angelegt wird (s. Umweltbericht). Der nördliche Teil dieser Fläche mit dem teilweise erhaltenswerten Baumbestand wird als „Grünfläche“ dargestellt, so dass der Gehölzstreifen an der Straße „Am Heisterbusch“ mit Ausnahme der Grundstückszufahrten insbesondere als gliederndes Element und Schirmgrün öffentlich bleibt.

Teilfläche B

Die nachrichtliche Darstellung des Autobahnzubringers ist für den Teil vorgenommen worden, für den ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt wird. Eine Vervollständigung der Darstellung der Hauptverkehrswege für den örtlichen Verkehr bzw. der Verkehrswege für den überörtlichen Verkehr sollte bei einer späteren Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgen, um den Zusammenhang zu verdeutlichen.

4. Betroffene Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Teilfläche A

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Gewerbegebiet gem. §1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO dargestellt.

Grünflächen

Südlich und westlich der Straße „Am Heisterbusch“ weist der Flächennutzungsplan eine Grünfläche als Begleitgrün aus.

Teilfläche B

Bei der Teilfläche B handelt es sich um eine Übernahme der Darstellung des Planfeststellungsverfahrens, das als Voraussetzung zur Schaffung des Autobahnzubringers für den Anschluss Gallin an die A 24 durchgeführt wird. Die Fläche wird als „Fläche für den überörtlichen Verkehr (Autobahnzubringer)“ dargestellt.

5. Planungsgeschichtliche Entwicklung und Realisierung:

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.

Zur raumplanerischen Beurteilung ist ein Raumordnungsverfahren durchgeführt worden. Grundsätzlich hat die Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern diesem Vorhaben zugestimmt. Die Planung des Transportgewerbegebietes basiert im Wesentlichen auf der "Landesplanerischen Beurteilung zum Vorhaben - Transportgewerbegebiet Valluhn/Gallin" vom 2. Juli 1992".

Der Bebauungsplan Nr. 1 umfasst eine Fläche von ca. 35 ha.

Der Bebauungsplan Nr. 2.0 hat eine Größe von ca. 95 ha.

Insgesamt wird von 3.500 bis 4.000 Arbeitsplätzen im Plangebiet des Mega Parks ausgegangen. Die Größe des Gebietes des Bebauungsplans Nr. 3 beträgt ca. 90 ha.

6. Verkehrserschließung:

Das Plangebiet wird über die B 195 erschlossen, deren Auffahrt bei Zarrentin zur A 24 in Richtung Berlin erfolgt. Des Weiteren wurde ein neuer Autobahnanschluss an die A 24 in Verlängerung der Seitenstraße „Am Heisterbusch“ in und aus Fahrtrichtung Hamburg geschaffen. Der ursprünglich geplante Anschlusspunkt im Westen des Plangebiets über das Gebiet des Landes Schleswig-Holstein ist aufgegeben worden.

Die Haupteerschließung des Gesamtgebietes erfolgt über die zentrale Erschließungsachse „Am Heisterbusch“ sowie über den „Neu-Galliner Ring“. Der Bahntransport von Gütern soll über den Bahnhof Zarrentin erfolgen.

7. Umweltbericht:

Dieser Begründung ist ein Umweltbericht beigelegt (Bestandteil der Begründung).

8. Landschaftspflegerische Maßnahmen und Begründung:

Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Innerhalb des Änderungsgebiets wird eine Waldfläche bzw. ein gesetzlich geschütztes Biotop in Gewerbefläche und öffentliche Grünfläche umgewandelt. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde vorgenommen. Die Eingriffe werden entsprechend extern ausgeglichen.

9. Emissions-, Immissionsschutz

9.1. 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. 2 km beträgt.

9.2. Immissionsschutz:

Von der im Norden verlaufenden A 24 gehen Lärmimmissionen aus.

Des Weiteren sind in der Immissionsschutz relevanten Umgebung Anlagen vorhanden, die nach BImSchG genehmigt oder angezeigt wurden und entsprechenden Bestandsschutz genießen. Genehmigungsbehörde ist das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Schwerin. Dies ist bei der weiteren Planung zu beachten.

Die Planungsrichtpegel für Gewerbegebiete gemäß DIN 18005 Schallschutz im Städtebau von 65 dB tags und von 55 dB bzw. 50 dB nachts sind einzuhalten. Bei der Anlage von ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Bereitschafts- und Aufsichtspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter sollen die Standorte möglichst geringen Immissionen ausgesetzt sein.

10. Altlasten:

Auch bei der weiteren Durchführung der Arbeiten 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.

Falls Anzeichen für altlastenrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Wasserbehörde zu informieren. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z. B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist der Fachdienst Umwelt des Landkreises Ludwigslust zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen.

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.

11. Vermessungspunkte:

Falls durch die geplanten Bau- und Erschließungsmaßnahmen die im Plangebiet vorhandenen Vermessungspunkte verlegt oder gesichert werden müssen, bittet der Fachdienst Geoinformation, Bodenordnung und Grundstücksbewertung beim Landkreis Ludwigslust um rechtzeitige Benachrichtigung (4 Wochen vor der Ausführung der Maßnahme).

12. Archäologische Funde:

Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich, daher ist folgendes zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. §11 DSchG. M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S 12 ff) die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Bauarbeiten ist unbedingt mitzuteilen.

13. Versorgung

13.1 Elektrizitätsversorgung:

Die Stromversorgung des Planungsgebietes durch die WEMAG ist sichergestellt.

13.2 Gasversorgung:

Die Gasversorgung wird durch die Stadtwerke Mölln vorgenommen.

13.3 Telefon:

Die Telefonleitungen und -anschlüsse werden durch die Telekom hergestellt. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leistungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet der Deutschen Telekom AG, Technikniederlassung Potsdam, Postfach 229, 14526 Stahndorf, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher schriftlich angezeigt werden.

13.4 Wasserversorgung und Löschwasserversorgung:

Die Wasserversorgung wird durch den Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale in 19243 Wittenburg sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung wird durch die Wasserleitung gewährleistet.

Die notwendige Löschwassermenge von 1.600 l/min ist vorhanden.

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, in wieweit bestehende offene Wasserläufe, Teiche, Brunnen und das öffentliche Trinkwasserrohrnetz zur Entnahme dienen können. Dabei ist ein Löschbereich von 300 m zu erfassen.

14. Entsorgung

14.1 Schmutzwasser:

Anfallendes Schmutzwasser ist nach Maßgabe des AVZ „Sude-Schaale“ in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation einzuleiten. Das Abwassernetz ist an die Kläranlage Zarrentin angeschlossen.

14.2 Niederschlagswasser:

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung gelten folgende Regelungen:

Das Niederschlagswasser von privaten Hof- und Verkehrsflächen ist in die Regenwasserkanalisation einzuleiten. Werden mehr als 50% der betreffenden Grundstückfläche angeschlossen, hat der betreffende Grundstückseigentümer zwecks Drosselung der Abflussmenge ein Regenrückhaltebecken zu errichten und zu betreiben.

Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit Wasser gefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vor der Ableitung in die Regenwasserkanalisation vom Grundstückseigentümer in geeigneter Weise gesondert vorzubehandeln.

Das auf den Dachflächen der Gebäude anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den betreffenden Grundstücken über normgerechte Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zu beseitigen. Den Grundstückseigentümern stehen wasserrechtliche Erlaubnisse zur Niederschlagseinleitung in die „Boize“, wegen der begrenzten hydraulischen Leistungsfähigkeit dieses Gewässers grundsätzlich nicht in Aussicht.

14.3 Gewässerschutz/ Unterhaltungstreifen:

Neben der Steuerung der Abwassermengen und deren Einleitung in die Gewässer ist deren Schutz zu beachten. Forderungen zum Schutz der Gewässer beziehen sich insbesondere auf die §§ 3 und 19 g - i des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163, 168 f.) sowie auf die §§ 20 und 31 des Wassergesetzes vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992 S. 669) zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V 2010 S. 383, 393).

Im Süden der Teilfläche 1 verläuft das Gewässer II. Ordnung LV 191. Der Gewässerschutz- und Unterhaltungstreifen von 7,00 m ist einzuhalten.

14.4 Abfallentsorgung:

Für die Abfallentsorgung ist der Kreis Ludwigslust zuständig. Der Abfall wird in der Müllverbrennungsanlage Ludwigslust entsorgt.

Auf den Anschluss- und Benutzerzwang nach § 4 der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust wird hingewiesen.

Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben lässt den Anfall von Sonderabfällen erwarten.

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

In diesen 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.

Die Begründung wurde gebilligt durch die Gemeindevertretung Gallin, am 05.10.2010

Gallin, den


Bürgermeister

