



**PLANUNGSVERBAND
TGG VALLUHN / GALLIN
AMT ZARRENTIN**

**BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4**

**für das Gebiet „südlich des Bebauungsplanes Nr. 2 und
westlich der Straße „Am Heisterbusch“ (Erweiterung DS
Produkte)“**

Amt Zarrentin, den 01.10.2019

Auftraggeber



Planungsverband Valluhn/Gallin
- Der Verbandsvorsteher -
über das Amt Zarrentin
Postfach 401
19244 Zarrentin am Schaalsee

Auftragnehmer



IPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung
Rendsburger Landstraße 196-198
24113 Kiel
Tel.: 0431 / 64959 - 0
Fax: 0431 / 64959 - 59
E-Mail: info@ipp-kiel.de
www.ipp-kiel.de

Bearbeitung:
M. A. Tobias Balzer
Dipl.-Ing. Peter Franck
Dipl.-Ing. Heike Von Den Bulk

Inhalt

Präambel.....	5
1. Anlass und Ziel.....	5
2. Planungsgrundlagen.....	5
2.1. Verwendung des digitalen Katasters	5
2.2. Rechtsgrundlagen	5
2.3. Verfahrensschritte	6
3. Planungsgeschichtliche Entwicklung und Realisierung.....	7
4. Lage und Grösse des Planungsgebietes	7
5. Geltungsbereich	7
6. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	9
7. Verkehrserschliessung	9
8. Umweltbericht.....	10
8.1. Anlass und Umfang der Umweltprüfung	10
8.2. Vorhabenbeschreibung und Planungsziele und Planinhalt	10
8.3. Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes.....	10
8.4. Betrachtete Planungsalternativen.....	11
8.5. Wesentliche Auswirkungen der Planung auf die Umwelt : Bestand / Vorbelastung der Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 a-d BauGB, Auswirkungsprognose für Planfall und Nullfall, Bewertung, Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	11
8.5.1 Schutzgut "Mensch".....	12
8.5.2 Schutzgut "Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt"	12
8.5.3 Schutzgut "Boden und Fläche"	12
8.5.4 Schutzgut "Wasser"	13
8.5.5 Schutzgut „Klima/Luft“.....	13
8.5.6 Schutzgut "Landschaftsbild".....	13
8.5.7 Schutzgut " Kulturgüter und sonstige Sachgüter"	14
8.6. Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen	14
9. Altlasten und Baugrund	15
10. Vermessungspunkte.....	15
11. Archäologische Funde.....	15
12. Versorgung.....	16
12.1. Elektrizitätsversorgung.....	16
12.2. Gasversorgung	16
12.3. Telefon	16
12.4. Wasserversorgung und Löschwasserversorgung.....	16
13. Entsorgung.....	17
13.1. Schmutzwasser	17

13.2.	Niederschlagswasser.....	17
13.3.	Grundwasserschutz.....	17
13.4.	Gewässerschutz.....	18
13.5.	Abfallentsorgung.....	18
14.	Erschließungsmaßnahmen.....	19
15.	Flächenzusammenstellung.....	19

PRÄAMBEL

Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 des Planungsverbandes Transportgewerbegebiet Valluhn/Gallin. Die in dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen ergänzen und ändern den Bebauungsplan Nr. 4 in den nachfolgend genannten Teilbereichen.

1. ANLASS UND ZIEL

Der Planungsverband Valluhn/Gallin strebt an, mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Voraussetzungen für eine den tatsächlichen gewerblichen Nutzungen entsprechende, angemessene Berechnung der Anschlussbeiträge der Zweckverbände Sude-Schaale zu schaffen. Hierzu soll für die Baufelder zusätzlich zur bisher festgesetzten maximalen Gebäudehöhe auch die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt werden. Gleichzeitig wird die bisher als Stellplatz vorgesehene Fläche zukünftig ebenfalls als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Hieraus resultiert das Planungserfordernis zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4. Im Zuge der Änderung soll für die bisher als überbaubar festgesetzte Grundstücksfläche die Anzahl der möglichen Vollgeschosse auf drei festgesetzt werden. Auf der bisher als Stellplatz und zukünftig ebenfalls als überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesenen Fläche soll eine eingeschossige Bebauung ermöglicht werden.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1. Verwendung des digitalen Katasters

Die bisherigen Kataster im Transportgewerbegebiet (TGG) wurden aus den Flurkarten im Maßstab 1:3840 vergrößert. Die daraus erzeugten Katasterkarten wiesen teilweise bedenkliche Ungenauigkeiten auf, die durch das inzwischen vorliegende digitale Kataster sehr deutlich werden. Eine weitere Bearbeitung mit den heutigen digitalen Werkzeugen ist nicht mehr sinnvoll und nicht mehr vertretbar. Zwischenzeitlich liegen auch in Teilbereichen des Bebauungsplanes Nr. 2 zahlreiche digitale Vermessungspunkte vor, die zukünftig weiter verdichtet werden. Die Bearbeitung und Prüfung von Bauvorhaben und Grundstücksverkäufen wird dadurch erheblich erleichtert, beschleunigt und wesentlich sicherer. Von einer generellen Umstellung des Gesamtplanes auf digitales Kataster wurde abgesehen, da die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 nahezu abgeschlossen ist und ein Planungserfordernis zukünftig nur in wenigen und zudem kleineren Teilbereichen gegeben sein dürfte.

Wie für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 wird auch für dessen 1. Änderung das aktuelle digitale Kataster verwendet.

2.2. Rechtsgrundlagen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 erfolgt nach § 8 BauGB auf Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3634) und der Landesbauordnung Mecklen-

burg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, letzte berücksichtigte Änderung vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

Weitere Rechtsgrundlagen bilden:

- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Die Ziele und Zwecke der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 lassen sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln, sodass das Vorhaben dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entspricht.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist zusätzlich zur Planung auch eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht nach § 2a BauGB dargelegt, der im Zuge des Verfahrens gesonderter Bestandteil der Begründung wird.

2.3. Verfahrensschritte

Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 4 wurde durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes Transportgewerbegebiet Valluhn/Gallin am 19.06.2018 gefasst.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind bisher folgende Verfahrensschritte durchgeführt worden:

Aufstellungsbeschluss	19.06.2018
Beschluss zu frühzeitigen Beteiligung	11.12.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	19.12.2018 – 15.02.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	19.12.2018 – 15.02.2019
Bestimmung zur Auslegung	16.04.2019
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	21.05.2019 – 25.06.2019
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	21.05.2019 – 25.06.2019
Satzungsbeschluss	ausstehend

3. 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-Parchim 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 hat eine Größe von ca. 91 ha.
- Der Bebauungsplan Nr. 3 hat eine Größe von ca. 90 ha.
- Der Bebauungsplan Nr. 4 hat eine Größe von ca. 10,7 ha.

Insgesamt wird von 3.500 bis 4.000 Arbeitsplätzen im Plangebiet des Businessparks A24 ausgegangen.

4. LAGE UND GRÖSSE DES PLANUNGSGEBIETES

Das Transportgewerbegebiet Businesspark A24 befindet sich nördlich der Gemeinde Gallin und südlich der Gemeinde Valluhn im Kreis Ludwigslust-Parchim, der zum Amt Zarrentin gehört. Nördlich des Transportgewerbegebietes befindet sich die Bundesautobahn A 24, an welche das Gewerbegebiet über einen eigenen Zubringer direkt angeschlossen ist. Das Gebiet ist entlang der A 24 etwa 60 km von Hamburg und 230 km von Berlin entfernt gelegen und befindet sich inmitten der Metropolregion Hamburg. Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Gewerbegebietes des Planungsverbandes Transportgewerbegebiet Valluhn/Gallin und südwestlich der zentralen Haupteinfahrstraße „Am Heisterbusch“. Im Norden grenzt das Gebiet an bereits bebaute und als Gewerbegebiet ausgewiesene Flächen, im Osten, Süden und Westen grenzen Waldflächen an den Geltungsbereich.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 umfasst eine Fläche von etwa 10,70 ha.

5. GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 entspricht im Wesentlichen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.

4 für das Gebiet „Südlich des Bebauungsplanes Nr. 2 und westlich der Straße ‚Am Heisterbusch‘“.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 befindet sich in der Gemarkung Gallin an der Boize, Flur 3. Im Norden wird der Geltungsbereich begrenzt durch die nördliche bestehende Bebauung. Auf Höhe der östlichen Gebäudekante knickt der Geltungsbereich der Gebäudekante des Bestandsgebäudes folgend nach Süden ab, bis er auf die nördliche Grenze des Flurstückes 64/23 trifft. Weiter östlich beinhaltet der Geltungsbereich dann das Flurstück 64/25, folgt der östlichen Grenze der Flurstücke 64/12, 64/34 und 64/35 entlang der Straße am Heisterbusch. Etwa 200 m südlich von dem Punkt, wo der Geltungsbereich im Norden auf die Straße am Heisterbusch trifft, knickt der Geltungsbereich nach Nordwesten ab und durchläuft das Flurstück 64/35. Hier verläuft die Grenze des Geltungsbereiches ca. 114 m in diese Richtung und knickt nun einem Bogen folgend nach Südwesten. In einem Abstand von etwa 61 m folgt er dem Grabenverlauf in Richtung Westen. Der Geltungsbereich knickt dann nach Nordwesten und verläuft in Richtung der südlichen Grenze des Flurstückes 64/34, auf welche er ca. 166 m, bevor dieses Grenze nach Süden abknickt, trifft. Der Geltungsbereich verläuft weiter entlang der südwestlichen Grenze dieses Flurstückes. In der Verlängerung dieses Verlaufes der südwestlichen Grenze vom Flurstück 64/34 verläuft der Geltungsbereich bis zur nordwestlichen Grenze des Flurstückes 66/16, knickt dann nach Nordosten und umfasst das ganze Flurstück 66/11. Der Geltungsbereich verläuft entlang der nordwestlichen und nordöstlichen Grenze dieses Flurstückes und knickt kurz bevor die östliche Grenze des Flurstückes 66/12 auf die besagte Flurstücksgrenze trifft, von dieser orthogonal ausgehend nach Norden ab. Auf Höhe der südlichen Gebäudekante des Bestandsgebäudes knickt der Verlauf dann im rechten Winkel nach Osten.

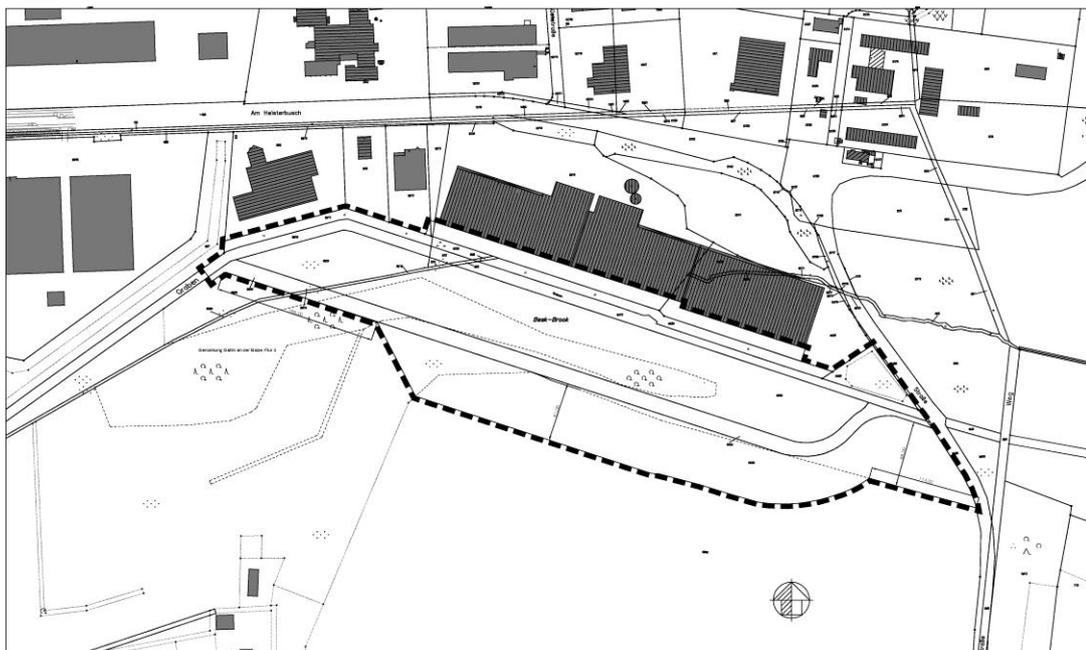


Abbildung 1: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 des Planungsverbandes Transportgewerbegebiet Valluhn/Gallin.

6. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 4 behalten ihre Gültigkeit. Folgende Festsetzungen werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 geändert, beziehungsweise ergänzt:

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen

Für die Baufläche, in der zukünftig drei Vollgeschosse zugelassen sind, wird die maximale Gebäudehöhe auf 18,00 m festgesetzt. Da aufgrund der angestrebten logistischen Nutzung partiell eine höhere Bebauung möglich sein muss, ist eine größere Gebäudehöhe (max. 25,00 m) auf 25% der Grundfläche zulässig. Dieser Wert bestimmt sich aus dem Ansinnen, den vierten Bauabschnitt des Gebäudekomplexes als Hochregallager ausführen zu können, damit größtmögliche Ausnutzungsgrade auf der begrenzt zur Verfügung stehenden Fläche realisiert werden können und dem stetig wachsenden Lagerungsaufkommen entsprochen werden kann. Es ist ein Höhenbezugspunkt (30,85 m ü. N.N.) zur Bestimmung der Gebäudehöhen in den Bebauungsplan übernommen worden.

Neben der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf drei festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist es, Voraussetzungen für eine den tatsächlichen gewerblichen Nutzungen entsprechende, angemessene Berechnung der Anschlussbeiträge der Zweckverbände Sude-Schaale zu schaffen. Bei diesen Nutzungen kann von erheblich höheren Geschosshöhen ausgegangen werden kann, als in den Beitrags- und Gebührensatzungen der Zweckverbände Sude-Schaale angegeben.

Die in der bisherigen Planung als Stellplatzanlage ausgewiesene Fläche wird in Zukunft als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 6,00 m begrenzt. Die Anzahl möglicher Vollgeschosse wird auf eines beschränkt. Auch für diese Baufläche gilt der im Bebauungsplan dargestellte Höhenbezugspunkt.

Ziel der Festsetzungen ist es, im Zuge möglicher Betriebserweiterungen die Option zur Schaffung eines Parkdecks zu ermöglichen. Die Festsetzungen ermöglichen alternativ zudem die Schaffung gewerblich nutzbarer Gebäude.

7. VERKEHRERSCHLISSUNG

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wird über das bisherige Betriebsgelände und die Bundesstraße B 195 erschlossen, deren Auffahrt bei Zarrentin zur A 24 in Richtung Berlin erfolgt. Zudem besteht ein Autobahnanschluss an die A 24 in Verlängerung der Seitenstraße „Am Heisterbusch“. Die Hapterschließung des Transportgewerbegebietes erfolgt über die zentrale Erschließungsachse „Am Heisterbusch“ sowie über den

„Neu-Galliner Ring“. Der Anschluss des Gebietes an den Schienenverkehr erfolgt über den Bahnhof Zarrentin.

8. UMWELTBERICHT

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht dargelegt und bewertet.

8.1. Anlass und Umfang der Umweltprüfung

Gegenstand der laufenden Bauleitplanverfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist die Änderung einer Stellplatzanlage in eine Parkdeckanlage, sowie die Begrenzung der Vollgeschosse der Gewerbebauten.

Für das Änderungsverfahren ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 Baugesetzbuch – BauGB -). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Nach bisherigem Kenntnisstand ist die Durchführung einer Vorprüfung zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG nicht notwendig, da das Plan-Änderungsgebiet bereits als Teil des B-Plans Nr. 4 des Transportgewerbegebietes rechtskräftig ausgewiesen wurde.

8.2. Vorhabenbeschreibung und Planungsziele und Planinhalt

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 wird nun mit einer 1. Änderung versehen. Gründe der aktuellen 1. Änderung sind:

- Umwandlung einer Stellplatzanlage in ein Parkdeck (eingeschossige Bebauung) als überbaubare Grundstücksfläche im Bereich der Baugrenzen
- Für die bisher als überbaubar festgesetzte Grundstücksfläche soll die maximale Anzahl der Vollgeschosse auf 3 festgesetzt werden.

Die Änderungspunkte zu 1. erfordern keine neue Bilanzierung von Bodenversiegelungen da sich die bisher bilanzierten Verkehrs- und Gewerbeflächen nicht verändern.

Der Änderungspunkt 2 hat für den Umweltbericht keine Relevanz, da die bereits festgesetzten Gebäudehöhen erhalten bleiben.

8.3. Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes

Der aktuelle Umweltzustand hat sich bis heute nicht verändert und entspricht weitgehend dem für die Neuaufstellung des B-Planes Nr. 4 angefertigten Umweltbericht bzw. des zugehörigen Landschaftspflegerischen Begleitplanes.

8.4. Betrachtete Planungsalternativen

Wie ausgeführt, bezieht sich diese 1. aktuelle Änderung des B-Plan Nr. 4 auf zwei kleinere Änderungen innerhalb des rechtskräftigen B-Planes Nr. 4 eines weitgehend erschlossenen und bebauten Transportgewerbegebietes. Eine Untersuchung von Standortalternativen erübrigt sich daher.

8.5. Wesentliche Auswirkungen der Planung auf die Umwelt : Bestand / Vorbelastung der Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 a-d BauGB, Auswirkungsprognose für Planfall und Nullfall, Bewertung, Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt abzuschätzen, werden die Inhalte der im Entwurf vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 herangezogen.

Im Hinblick auf die Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 a-d BauGB werden an dieser Stelle die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung dargestellt und bewertet. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter ergeben sich dabei aus den Eigenschaften des Vorhabens und deren Verknüpfung mit den heute im rechtlich gültigen Bebauungsplan festgelegten Entwicklungszielen als Planbestand.

Die derzeit vorzufindende Situation am Standort (Empfindlichkeit bzw. Vorbelastung) spielt dabei nur eine untergeordnete Rolle. Im Einzelnen findet, soweit sachlich angemessen, für jedes Schutzgut die folgende Gliederung Anwendung:

- Derzeitiger Zustand / Vorbelastung
- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- Bewertung

Die folgenden Bewertungskategorien werden verwendet:

Umweltverträglich: Die Planung hat nur unerhebliche (= geringe oder nicht feststellbare) nachteilige Umweltauswirkungen.

Erhebliche Auswirkungen: Es ist mit deutlichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern zu rechnen. Für eine sachgerechte Abwägung ist eine sorgfältige Auseinandersetzung mit diesen Planungsfolgen erforderlich.

Nicht umweltverträglich: Es sind schwerwiegende Umweltauswirkungen zu erwarten, z.B. infolge von Grenzwert- / Richtwertüberschreitungen oder sonstiger Nichterfüllung konkreter gesetzlicher Anforderungen.

Die Darstellung von Wechselwirkungen der Umwandlung der Stellplatzanlage in eine Parkdeck erfolgt schutzgutbezogen, soweit erforderlich.

8.5.1 Schutzgut "Mensch"

Es wird hier der vor allem der Wirkungsbereich "Lärm" betrachtet.

- Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Die Gewerbefläche ist rechtlich gesichert und überwiegend als Gewerbegebiet mit entsprechenden Lärmprognosen ausgewiesen. Die nächsten Wohnsiedlungsflächen liegen ca. 2 km entfernt.

- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Nach erfolgter 1. Änderung des Bebauungsplanes ist auch weiterhin mit gewerbetypischen Emissionen zu rechnen. Eine Änderung der Einschätzung erfolgt nicht.

- Prognose bei Nichtdurchführung der Planänderung

Gewerbelärm ist auf den Gewerbeflächen bereits vorhanden

- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Hier sind keine zusätzlichen Maßnahmen notwendig

- Bewertung

Bereits auf Grundlage der derzeitigen Darstellung im Bebauungsplan ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Bezüglich der Auswirkungen auf den Lärmpegel ist die 1. B-Plan -Änderung für dieses Schutzgut daher als **umweltverträglich** zu bezeichnen.

8.5.2 Schutzgut "Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt"

- Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Die Gewerbefläche ist rechtlich gesichert und überwiegend als Gewerbegebiet mit entsprechenden Lärmprognosen ausgewiesen.

- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die 1. B-Plan Änderung sind hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen und Tiere sind keine Änderungen zu erwarten:

- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Statt eines Parkdecks würden ebenerdige Stellplätze realisiert.

- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Es sind keine zusätzlichen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

- Bewertung

Es werden keine nachteiligen Veränderungen durch die 1. B-Planänderung des B Plan Nr. 4 erwartet. Hinsichtlich des Schutzguts "Tiere und Pflanzen" ist die Planänderung damit als **umweltverträglich** zu bezeichnen.

8.5.3 Schutzgut "Boden und Fläche"

- Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Eine Bebauung mit Straßen und Gewerbeflächen ist vorhanden. Stellenweise entspricht der Bodenaufbau im Plangebiet dem ehemaliger landwirtschaftlich genutzten Flächen.

- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden und Fläche wird es zu keinen Veränderungen kommen: Die bisher geplante Stellplatzanlage wurde bereits als Bodenversiegelung bilanziert. Die Umwandlung in ein eingeschossiges Parkdeck erfordert daher keinen zusätzlichen Bodenausgleich.

- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Statt des Parkdecks würden ebenerdige Stellplätze realisiert.

- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden und Fläche sind daher nicht notwendig.

- Bewertung

Durch die Planänderungen wird es zu keiner zusätzlichen Veränderung bei den Bodenversiegelungen kommen. Bezüglich des Schutzguts "Boden und Fläche" ist die Planung daher als **umweltverträglich** zu bezeichnen.

8.5.4 Schutzgut "Wasser"

- Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Oberflächengewässer sind im Planänderungsgebiet bis auf den Graben 191 nicht vorhanden.

- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die 1. B-Plan-Änderung werden keine wesentlichen Änderungen für das Schutzgut Wasser erwartet.

- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Statt des Parkdecks würden ebenerdige Stellplätze realisiert.

- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig.

- Bewertung

Durch die Planänderung wird es zu keiner Änderung der Bodenversiegelung und damit Reduzierung der ursprünglich bilanzierten Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes kommen. Bezüglich des Schutzguts "Wasser" ist die Planung daher als **umweltverträglich** zu bezeichnen.

8.5.5 Schutzgut „Klima/Luft“

- Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Die Luft in der Umgebung des Planänderungsgebietes kann auf der Grundlage der großräumigen Hintergrundbelastung als gering belastet angesehen werden (Gewerbeflächen -Randlage, aber Luftaustausch mit der Umgebung).

- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Es sind keine erheblichen Veränderungen der Luftqualität durch die 1. B-Planänderung zu erwarten.

- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Statt des Parkdecks würden ebenerdige Stellplätze realisiert.

- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zusätzliche Maßnahmen der genannten Art sind nicht notwendig oder vorgehen.

- Bewertung

Die Planung entspricht den Zielen zur Erhaltung der Luftqualität. Eine wesentliche Veränderung ist durch die Planänderung nicht zu erwarten. Hinsichtlich des Schutzgutes "Klima/Luft" ist die Planung daher als **umweltverträglich** zu bezeichnen.

8.5.6 Schutzgut "Landschaftsbild"

- Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Die Gewerbeflächen sind bereits erschlossen und als Gewerbegebiet mit entsprechenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild ausgewiesen.

- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Im Zuge der 1. Änderung sind nur geringe Veränderungen des Landschaftsbildes zu erwarten. Statt lediglich einer ebenerdigen Stellplatzanlage wird nun auch der Bau eines 1-geschoßigen Parkdecks ermöglicht.

- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Statt des Parkdecks würden ebenerdige Stellplätze realisiert.

- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zusätzliche Vermeidungsmaßnahmen für das Landschaftsbild sind nicht notwendig.

- Bewertung

Die Planung steht im Einklang mit den Zielen zur Erhaltung eines möglichst günstigen Landschaftsbildes. Auch bezüglich des Schutzgutes "Landschaftsbild" ist die Planung daher als **umweltverträglich** zu bezeichnen.

8.5.7 Schutzgut " Kulturgüter und sonstige Sachgüter"

- Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im, Änderungsbereich keine Kultur- oder Sachgüter

- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Im Zuge der 1. Änderung sind nur geringe Veränderungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Statt des Parkdecks würden ebenerdige Stellplätze realisiert.

- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zusätzliche Vermeidungsmaßnahme für das Schutzgut Kulturgüter und Sachgüter sind nicht notwendig.

- Bewertung

Durch die Planänderungen wird es zu keiner zusätzlichen Veränderung bei den Kultur- und Sachgütern kommen. Bezüglich dieses Schutzgutes ist die Planung daher als **umweltverträglich** zu bezeichnen.

8.6. Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Umweltverträglichkeits-Auswirkungen der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.4 sind auch daran zu messen, welche Umweltauswirkungen derzeit auf Grundlage des gültigen Bebauungsplanes Nr. 4 ermöglicht werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 bereitet keine über den jetzigen Rechtsplan hinausgehende Beeinträchtigung der Umweltbelange vor.

Die 1. Änderung des B-Planes Nr.4 ist daher für alle geprüften Belange als Umweltverträglich einzustufen.

9. ATLASTEN UND BAUGRUND

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 altlastenverdächtigen Standorte angezeigt wurden, ist eine Kontamination nicht wahrscheinlich. Eine detaillierte Kenntnis der Altlastsituation liegt im Umweltamt des Landratsamtes vor:

„Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen sind uns nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht bekannt. Für eine eventuelle Versorgung der Gebäude mit Erdwärme sind gesonderte Anträge bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.“

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 10a Abfallgesetz, geforderte Rekultivierung kostengünstig möglich. Darüber hinaus anfallender Boden ist auf zugelassenen Erdaushubdeponien abzulagern und wenn diese nicht vorhanden sind, zwischenzulagern.

Für das Bearbeitungsgebiet wurden 2012 insgesamt 15 Rammkernsondierungen durchgeführt. Im Gründungsbereich sind danach fast durchgängig tragfähige Sandablagerungen zu erwarten. Lediglich bei der westlichsten Bohrung wurden Schluffschichten mit weicher bis steifer Konsistenz und einer eingeschränkten Tragfähigkeit vorgefunden.

10. 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-Parchim um rechtzeitige Benachrichtigung (4 Wochen vor der Ausführung der Maßnahme).

11. ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Da aus archäologischer Sicht Funde möglich sind, gilt es Folgendes zu beachten:

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhal-

ten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werkzeuge nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

12. VERSORGUNG

12.1. Elektrizitätsversorgung

Die Stromversorgung des Planungsgebietes durch die WEMAG ist sichergestellt.

12.2. Gasversorgung

Die Gasversorgung wird durch die Vereinigte Stadtwerke GmbH Ratzeburg vorgenommen.

12.3. Telefon

Die Telefonleitungen und -anschlüsse werden durch die Telekom hergestellt. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, die Koordination 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.

12.4. Wasserversorgung und Löschwasserversorgung

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

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

13. ENTSORGUNG

13.1. Schmutzwasser

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

13.2. Niederschlagswasser

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung gelten folgende Regelungen:

Wie bisher wird das anfallende Dachflächenwasser in Mulden und Rigolen zusammengeführt und teilversickert. Das darüber hinaus abzuführende Dachflächenwasser kann dann direkt in den nun zu verlegenden Vorflutgraben BV 191 eingeleitet werden.

Das Niederschlagswasser von Verkehrsflächen ist wie bisher nach entsprechender Vorklärung in die Regenwasserkanalisation einzuleiten. 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.

Der Bauherr muss davon ausgehen, dass bisher erteilte Erlaubnisse für Einleitungen von Niederschlagswasser nicht verändert bzw. erhöht werden. Das DWA Merkblatt M-153 ist zu beachten.

Die Versickerungseinrichtungen sind gemäß DWA Arbeitsblatt A-138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser“ in der jeweils gültigen Fassung herzustellen.

13.3. Grundwasserschutz

Die Bauarbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässer durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu erwarten sind. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (uWb) ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.

Falls Anzeichen für Altlasten relevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die uWb zu informieren. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z. B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist der Fachdienst Natur- und Umweltschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen.

Insofern Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll (z.B. für die Befestigung von Verkehrsflächen), ist die LAGA 1 zu beachten. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz-

und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-O der LAGA einzuhalten.

Die Forderungen entsprechen dem Vorsorgegrundsatz zum Grundwasserschutz und sind verhältnismäßig. Sie beruhen auf § 107 Abs. 1 LWaG, § 6 Abs. 1, § 100 Abs. 1, § 101 Abs. 1 WHG und §§ 2, 13 LBodSchG M-V.

13.4. 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 anfallenden Ab- und Niederschlagswassers.

13.5. Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung ist der Kreis Ludwigslust-Parchim zuständig. Der Abfall wird in der Müllverbrennungsanlage Ludwigslust-Parchim entsorgt. Auf den Anschluss- und Benutzerzwang nach § 4 der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim 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:

Bezeichnung	Abfallschlüsselnummer
Akku-Säuren	52101
Öl- und Benzinabscheiderinhalte	54702
Feste fett- und överschmutzte 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 und die Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Ludwigslust-Parchim zu beachten.

14. ERSCHLIEßUNGSMAßNAHMEN

Zusätzliche Kosten für Erschließungsmaßnahmen (Straßenverkehr) entstehen nicht, da die Erschließungsanlagen bereits hergestellt und von der vorliegenden Bebauungsplanerweiterung nicht betroffen werden.

15. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 umfasst folgende Flächen:

Bezeichnung	Größe
Gewerbeflächen	ca. 5,79 ha
Extensive Ausgleichsflächen	ca. 0,80 ha
Grabenfläche einschließlich Pflegeweg	ca. 1,21 ha
RRB	ca. 0,19 ha
Offenlandbiotopfläche	ca. 2,33 ha
Flächen für die Landwirtschaft	ca. 0,40 ha
Gesamtfläche	ca.10,72 ha

HINWEIS: DER UMWELTBERICHT IST BESTANDTEIL DIESER BEGRÜNDUNG.

Die Begründung wurde gebilligt durch die
Verbandsversammlung TGG Valluhn/Gallin

Zarrentin am Schaalsee

am __.__._____

Verbandsvorsteher