

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.1 MEGA PARK VALLUHN/GALLIN

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Grundlagen / Rechtsgrundlagen
2. Lage und Größe des Plangebiets
3. Bestehende Nutzung
4. Planung
5. Auswirkungen auf benachbarte Baugebiete
6. Verkehrserschließung
7. Umweltbericht
 - 7.1. Rechtliche Grundlage
 - 7.2. Vorhabenbeschreibung
 - 7.3. Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes
 - 7.3.1. Rechtlicher Zustand
 - 7.3.2. Heutiger Geländezustand
 - 7.3.3. Vorbelastungen
 - 7.4. Umweltziele
 - 7.5. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen nach Schutzgütern
 - 7.5.1. Schutzgut Mensch
 - 7.5.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 7.5.3. Schutzgut Boden
 - 7.5.4. Schutzgut Wasser
 - 7.5.5. Schutzgut Luft
 - 7.5.6. Schutzgut Klima
 - 7.5.7. Schutzgut Landschaft
 - 7.5.8. Schutzgut Kulturgut/Sachgüter
 - 7.6 Vermeidung und Kompensationsmaßnahmen
 - 7.6.1. Bodenhaushalt
 - 7.6.2. Landschaftsbild
 - 7.6.3. Arten- und Lebensgemeinschaften
 - 7.6.4. Ausgleichsmaßnahmen
 - 7.7. Gesamtbetrachtung und zusammenfassende Erklärung
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 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

1. Allgemeine Grundlagen / Rechtsgrundlagen:

Der Bebauungsplan Nr. 1 ist ein Teilbepauungsplan des Gesamtplans zur Entwicklung des Transportgewerbegebiets Valluhn/Gallin. Der Gesamtplan zur Entwicklung war Gegenstand eines Raumordnungsverfahrens, das 1992 durchgeführt wurde. Die Gesamtfläche des Gebiets beträgt ca. 270 ha.

Der Bebauungsplan Nr. 1 wurde am 27.01.1993 als Satzung beschlossen. Die Flächennutzungspläne der Gemeinden Valluhn/Gallin weisen das Plangebiet allgemein als Gewerbefläche aus.

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.

2. Lage und Größe des Plangebietes:

Das Plangebiet des Änderungsbereichs liegt zwischen der Autobahn Hamburg - Berlin und der Straße „Am Heisterbusch“ und der alten B195 und der Boize. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 13,7 ha.

3. Bestehende Nutzung:

Im bisherigen Plan ist diese Fläche als GEE, d.h. als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. In dem Gebiet sind aufgrund der Einschränkung nur

- Lagerbetriebe,
 - Speditions- und Fuhrunternehmen
 - Kraftfahrzeugwerkstätten
 - Tankstellen
 - Schlossereibetriebe
 - Einzelhandelsbetriebe, jedoch nur in Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendienstleistungen
- zulässig.

4. Planung:

Die ursprüngliche Planung ging von einer überwiegenden Transportgewerbenutzung aus. Ein Transportgewerbegebiet dient hauptsächlich dem Güterumschlag und der Lagerung und der weiteren Güterverteilung. Da inzwischen der Bedarf an diesen Nutzungen gedeckt ist, sollen auch produzierende Nutzungen zugelassen werden. Diese Nutzungen müssen sich jedoch in die umgebenden vorhandenen eingeschränkten Gewerbenutzungen einfügen.

Die Herstellung von Nahrungsmitteln sowie deren Transport ist mit Lärmemissionen verbunden, so dass in diesem Fall eine eingeschränkte Industriegebietsnutzung festgesetzt wird. In dem eingeschränkten Industriegebiet sind nur Betriebe mit folgenden

Merkmale zulässig:

- Nahrungsmittelproduktion (außer Schlachtung)
- Nahrungsmittelveredelung
- Lagerung
- Logistik
- Werkverkauf auf einer Verkaufsfläche von 100 m²

Diese Einschränkung erfolgt aus Gründen des Schutzes benachbarter Baugebiete und aus Gründen zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung.

Bei dem Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl auf 0,8 festgesetzt. Zur besseren Einfügung in das Landschaftsbild wurde die Höhe der Gebäude begrenzt.

Von der Autobahn A24 gehen erhebliche Lärmemissionen aus, die das betriebliche Wohnen beeinträchtigen können. Ausgehend von ca. 50.000 KFZ in 24 h sollte nach DIN 18005 Schallschutz im Städtebau zur Erreichung des Planungsrichtpegels von 55 dB ein Abstand von mindestens 350 m gemessen von der Mitte der Autobahntrasse eingehalten werden.

Flächenbilanz

Industriegebiet (Gle)	ca. 91.543 m ²
Private Grünflächen	ca. 26.337 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen (incl. Straßenbegleitgrün)	ca. 17.381 m ²
Öffentliche Grünflächen	<u>ca. 26.337 m²</u>
Änderungsbereich Gesamt	ca. 137.402 m ²

5. Auswirkungen auf die benachbarten Baugebiete

Bei dem Industriegebiet handelt es sich um ein eingeschränktes Industriegebiet. Für die Produktionsprozesse innerhalb dieser Fläche gelten höhere Emissionswerte, die an der Grenze zu den umliegenden Gewerbegebieten den dort geltenden Immissionswerten für GE-Gebiete entsprechen müssen. Dieses Ziel ist durch die Auswahl der Produktions- und Betriebsverfahren und durch Platzierung der Emissionsquellen auf der Fläche des eingeschränkten Industriegebiets erreichbar. Wohnsiedlungsbereiche der Orte Valluhn sind ca. 1 km und von Gallin ca. 1,5 km entfernt, so dass nur sehr geringe Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch Immissionen, die vom eingeschränkten Industriegebiet ausgehen, zu erwarten sind.

6. Verkehrserschließung:

Das Plangebiet wird über die Straße „Am Heisterbusch“ erschlossen. Zur Entflechtung des Ziel- und Quellverkehrs fährt der Schwerlastverkehr direkt über die Haupteerschließungsstraße zu. Der PKW Verkehr soll über den Stichweg der alten B 195 zur geplanten Stellplatzanlage mit den ca. 260 Stellplätzen geführt werden. Durch diese Maßnahmen werden störende Auswirkungen auf die benachbarten Baugebiete weiter minimiert.

7. Umweltbericht

Ziel dieses Umweltberichtes ist die Ermittlung , Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die bei der Umwandlung einer Teilfläche des Gewerbe- (GE) in ein Industriegebiet (GI) zu erwarten sind. Dabei werden keine Alternativen für den Standort untersucht oder aufgezeigt, da dies anderen Planungsebenen (z.B. Flächennutzungs- und Regionalplanung) vorbehalten ist.

7.1. Rechtliche Grundlage

Nach bisherigem Kenntnisstand ist die Durchführung einer Vorprüfung zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-G nicht notwendig, da das Änderungsgebiet bereits als Eingeschränktes Transportgewerbegebiet rechtskräftig ausgewiesen wurde.

Bei einer Teiländerung des B-Planes Nr.1 von Eingeschränkten Transportgewerbe (GE) in Industriegebiet (GI) bei einer Fläche auf ca. 1,2 Hektar können folgende Betroffenheiten aus dem Anhang 1 des UVP-G ausgeschlossen werden, da es sich nicht mehr um einen bisherigen Außenbereich handelt, sondern um ein rechtlich durch Satzung beschlossenes Gewerbegebiet:

Auszüge Anlage 1 UVP-G vom 27.7.2001:

.....

**18.5 Bau eines Industriezone im bisherigen Außenbereich mit einer zulässigen Grundfläche (20.000 m² bis 100.000 m² = allgemeine Vorprüfung;
100.000 m² und mehr = UVP-PFLICHTIG**

**18.7 Bau eines Städtebauprojektes im bisherigen Außenbereich mit einer zulässigen Grundfläche (20.000 m² bis 100.000 m² = allgemeine Vorprüfung
100.000 m² und mehr = UVP-PFLICHTIG**

Dies auch vor dem Hintergrund, das für das ganze Transportgewerbegebiet Valluhn-Gallin und einzelne B-Pläne (vor allem Nr. 2 + 3) bisher keine UVP durchgeführt wurde (UVP-G erst seit dem 1.8.2001), bei einer Änderung beispielsweise von Gewerbe (GE) in Industrie (GI) eine neue Teilbetroffenheiten nach Nr.18.7, Anlage 1 erreicht ist. Sicherlich greift hier aber der Bestandsschutz des GE (Stichtag ist der 14.3.1999 für die Richtlinie 97/11/EG). In folgenden Umweltbericht sollen die wesentlichen Umweltbelange des B-Plan-Änderungs-Verfahrens analysiert, bewertet und abgearbeitet werden.

7.2. Vorhabenbeschreibung :

Durch den Planungsverband ist durch die Umwandlung von GE in GI die Ansiedlung einer Fleischzentrale einer großen Handelskette beabsichtigt. Auf einer Fläche von insgesamt 118.000 m² sollen Produktionsstätten, Gebäudeeinheiten , Lager und Stellflächen erstellt werden. Vorgesehen sind im Einzelnen folgende umweltrelevanten Einzelanlagen einer geplanten Fleischverarbeitungszentrale (Stand 13.4.2004) :

<i>Hauptproduktionswerk</i>	<i>21.211 m²</i>
<i>Lagergebäude</i>	<i>1.000 m²</i>
<i>Produktions-Erweiterungsbau</i>	<i>19.350 m²</i>
<i>mit Kältezentrale und mit</i>	
<i>Rauchanlage (24 h Dauerbetrieb)</i>	
<i>LKW- Parkplätze</i>	<i>50 Stück</i>
<i>Personalparkplätze</i>	<i>256 Stück</i>
<i>Abwasservorbehandlungsanlage</i>	
<i>(Flotationsanlage)</i>	<i>192 m²</i>
<i>Verkaufsstätte</i>	<i>100 m²</i>
<i>Gesamtgrundstücksfläche</i>	<i>118.000 m²</i>
<i>Die Höhe des Hochregallagers beträgt</i>	<i>12 Meter</i>
<i>Die Kaminhöhe beträgt voraussichtlich</i>	<i>21 Meter</i>

7.3. Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes

7.3.1. Rechtlicher Zustand:

Der B-Plan Nr. 1 des Transportgewerbegebietes Valluhn/Gallin ist 1991 aufgestellt worden und seit März 2004 rechtskräftig. In ihm wurde, auch für das Gebiet der jetzigen Änderung, ein auf Transportgewerbe eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von GRZ 0,7 ausgewiesen. Die durch die Baugrenzen begrenzte überbaubare Grundstücksfläche, nur des Änderungsbereiches, beträgt ca. 7,65 Hektar. Nach Norden begrenzt ein 65 m breiter Grünstreifen z.T. mit Pflanzgeboten die geplanten Industrieflächen.

7.3.2 Heutiger Geländezustand:

In der südöstlichen Fläche befindet sich eine befestigte Parkplatzfläche (90x120m = 11.000 m²) samt Zufahrt für PKW. Zugeordnet ist dort ein Wohngebäude mit einer Hausmeisterwohnung.

Im Freihaltebereich der Transrapidstrecke sind zwischen dem Transportgewerbegebiet und der Autobahn A 24 ein Lärmschutzwall und Obstbaumwiesen angelegt worden. Der Großteil der Flächen wurde über Jahre nicht bewirtschaftet und weist verschiedene Brachestadien (Hochstaudenfluren bis Gehölzanflug) auf. Östlich angrenzend befinden sich zwei parallele, geschützte² Feldhecken an der alten B 195 die im südlichen Abschnitt in einen Rad und Fußweg umgewandelt wurde.

Auf der GE-Fläche befindet sich eine einzelne, im B-Plan Nr. 1 auch festgesetzte, Stieleiche mit einem Stammumfang³ von 210 cm, sowie außerhalb zwei Linden mit jeweils 200 bzw. 205 cm Stammumfang die nach der Gehölzverordnung des LK Ludwigslust² ebenfalls geschützt sind.

² Verordnung zum Schutz der Bäume, Sträucher und Hecken im Landkreis Ludwigslust (Gehölzverordnung) vom 31.01.1997, Der Landkreisbote 2/97, Seite 6-7

³ Baumkataster- Anhang IV des Grünordnungsplanes (GOP) zum Transportgewerbegebiet Valluhn-Gallin (B1-B3), SHL 1997

7.3.3. Vorbelastungen :

Das Änderungsvorhaben findet auf ausgewiesenen Gewerbeflächen statt, die durch folgende Vorbelastungen in ihrem landschaftlichen Wert bereits stark beeinträchtigt sind.

- Zentrale Lage der Flächen des Transportgewerbegebietes (insgesamt 110 Hektar) die die Flächen im Westen, Süden und Osten
- Im Norden grenzt die Bundesautobahn A 24 als ausgebaute 4-spurige Autobahn als Hauptverbindung Berlin-Hamburg mit hohem Verkehrsaufkommen ebenerdig an.
- Ebenfalls im Norden grenzt direkt die Freihaltetrasse der Magnetschwebbahn Hamburg-Berlin in einer Breite von 40 Metern an.

Die nächstgelegenen naturnahen Flächen befinden sich östlich an der Boize in einer Entfernung von 400 Meter und wurden Renaturierungen durchgeführt und dort wurden u.a. auch Ausgleichsflächen für das Gewerbegebiet angelegt.

7.4. Umweltziele:

Folgende aktuelle Auszüge aus Umweltplanungen liegen vor:

Ein kommunaler Landschaftsplan wurde auf gemeindlicher Ebene nicht aufgestellt. Die nächstgelegenen Schwerpunkträume des Naturschutzes befinden sich als Natura 2000 Gebiete beiderseits der Landesgrenze Mecklenburg-Vorpommern /Schleswig-Holstein allerdings in einiger Entfernung:

Schaalsee (ca. 10 km im Nordosten)

Nieklitzer Moor (ca. 4 km im Osten)

Langenlehstener Sandheide, SH (ca. 3,5 km im Südwesten)

Rosengartener Moor, SH (ca. 3 km im Nordwesten).

Der als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesene Naturpark „Lauenburgische Seen“ grenzt unmittelbar auf Schleswig-Holsteinischem Landesgebiet an die Landesgrenze von Mecklenburg–Vorpommern im Bereich der A 24 in ca. 50 Meter Entfernung westlich an. Der Bereich des Naturparkes ist Teil des landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems von Schleswig-Holstein.

7.5. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen nach Schutzgütern:

Bezogen auf die im UVPG genannten Schutzgüter werden hier die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der B-Plan-Änderung dargestellt und bewertet, soweit die Datenlage dies zulässt. Dies geschieht unabhängig von weiteren notwendigen Genehmigungen der Produktionsanlagen (z.B. nach § 4 BtSchG).

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter ergeben sich dabei aus den Eigenschaften des Vorhabens und deren Verknüpfung mit der heute rechtlich vorgefundenen Situation (Empfindlichkeit bzw. Vorbelastung) am Standort. Die durch das UVPG gleichfalls geforderte Behandlung der Wechselwirkungen erfolgt schutzgutbezogen, soweit erforderlich.

7.5.1 Schutzgut Mensch:

Es werden lediglich die Wirkungsbereiche Lärm- und Geruchsbelastungen betrachtet. Auswirkungen der verkehrsbedingten Schadstoffbelastung werden in Kap. 5.5 behandelt.

Derzeitiger Zustand/ Vorbelastungen

Die lärmtechnische Vorbelastung des Plangebietes ist durch die Autobahn und das ausgewiesene Transportgewerbegebiet als deutlich zu bezeichnen. Zu beurteilen sind hier aber nur die Änderungen die mit der Umwandlung in ein Industriegebiet verbunden sind. Konkrete Verkehrszählungen und Lärmpegel der Autobahn liegen allerdings nicht vor.

Bau-, Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Nicht nur während der Bauphase werden Lärmbelastungen durch Bau- und LKW-Fahrzeuge auftreten. Die Auslieferung der Fleischwaren soll vor allem in der Nachtzeit erfolgen. Die in der TA Lärm bestimmten Lärm-Immissionsrichtwerte betragen für Industriegebiete auch Nachts 70 dB während dies bei einem Gewerbegebiet nur max. 55 dB zulässig waren. Kurzfristig wird von 90 LKW Fahrten/Tag-Nacht ausgegangen. Langfristig ist ein 3 Schichtbetrieb mit deutlich höheren Frequenzen vorgesehen der besonders die nächtlichen Grenzwerte ausschöpfen wird. Die Anlieferung der Vorprodukte erfolgt zu unterschiedlichen Tag und Nacht-Zeiten. Vor allem auch die Kühlaggregate der LKW und der Kälte Kondensatoren der Produktionsstätten werden als zusätzliche Lärmquellen auftreten.

Die zu erwartenden Geruchsimmissionen treten vor allem durch die Dampfkesselzentrale, die Rauchanlage mit thermischer Nachverbrennung und die Flotationsanlage verursacht. Die Einhaltung der TA Luft Werte mit $< 50 \text{ gC/m}^3$ wird seitens des Betreibers sichergestellt. Aufgrund der technischen Entwicklung wird es möglich durch diverse Filtermöglichkeiten die Geruchsschwellenwerte niedrig zu halten, trotzdem werden sie auftreten. Konkrete Geruchsemissions-Untersuchungen liegen nicht vor.

Bewertung

Durch die Umwandlung in eingeschränktes Industriegebiet ist mit erhöhten Auswirkungen auf den Menschen zu rechnen. Sowohl Lärm als auch Geruchsbelastungen werden zunehmen. Dies ist vor allem auch vor dem Hintergrund der Vorbelastungen durch die Autobahn A 24 zu beurteilen.

7.5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Unter dem Begriff Schutzgut Tiere und Pflanzen werden vor allem die Auswirkungen auf Biotoptypen und den Biotopverbund dargestellt:

Derzeitiger Zustand/ Vorbelastungen

Auf den Änderungsflächen befinden sich im östlichen Teil Feldhecken und Einzelbäume die im gültigen B-Plan festgesetzt wurden. Im Rahmen der Bilanzierung des GOP wurde die ehemaligen Ackerflächen bereits bilanziert und Ausgleichflächen ausgewiesen.

Bau-, Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Auf einer Breite von max. 10 m wird ein Heckendurchbruch erforderlich

Bewertung

Es sind damit nur geringe Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen und ihre Lebensräume zu erwarten. Als Kompensationsmaßnahmen ist die dreifache Feldheckenlänge benachbart vorgesehen

7.5.3 Schutzgut Boden:

Derzeitiger Zustand/ Vorbelastungen

Die derzeitige Bodenhaushalt Situation zeichnet sich durch Vorbelastungen durch die Bundesautobahn A 24 und die Ausweisung als Transportgewerbefläche aus. Zu beurteilen ist lediglich die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,7 auf 0,8 und ihre Wirkungen.

Bau-, Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die versiegelten Bodenflächen werden um ca. 9.150 m² erhöht und es kommt zu erhöhten Veränderungen des Bodengefüges. Die Auswirkungen auf das Grundwasserhaushalt sind kleinräumig zu beurteilen. Die Versickerungsmöglichkeiten werden reduziert.

Bewertung

Es sind damit relevante Auswirkungen auf den Bodenhaushalt durch die B-Planänderung mit der Ausweisung als eingeschränktes Industriegebiet zu erwarten. Teilweise werden diese Beeinträchtigungen durch zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

7.5.4. Schutzgut Wasser:

Derzeitiger Zustand/ Vorbelastungen

Die derzeitige Grundwasser Situation zeichnet sich durch Vorbelastungen durch die Bundesautobahn A 24 und die Ausweisung als Transportgewerbefläche aus. Zu beurteilen ist lediglich die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,7 auf 0,8 und ihre Wirkungen und auftretende zusätzliche Schmutzwässer der Fleischproduktion.

Bau-, Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die anfallenden Schmutzwässer werden durch eine Flotationsanlage vorgeklärt und dann über die vorhandenen, ausreichend dimensionierten Leitungen in die Kläranlage Zarrentin abgegeben.

Die versiegelte Bodenflächen werden geringfügig erhöht. Die Auswirkungen auf das Grundwasserhaushalt sind kleinräumig zu beurteilen. Die Versickerungsmöglichkeiten werden reduziert. Eine Rückhaltung erfolgt vor der Einleitung in die Boize. Zusätzlich ist die Anlage eines Brauchwasserbrunnens vorgesehen.

Bewertung

Es sind damit nur geringe Auswirkungen auf das den Wasserhaushalt durch die B-Plan-Änderung mit der Ausweisung als eingeschränktes Industriegebiet zu erwarten.

7.5.5 Schutzgut Luft:

Derzeitiger Zustand/ Vorbelastungen

Die lufthygienische Vorbelastung des Plangebietes ist durch die Autobahn und das ausgewiesene Transportgewerbefläche als deutlich zu bezeichnen. Zu beurteilen sind die Änderungen die mit der Umwandlung in eine Industriegebiet verbunden sind.

Bau-, Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Nicht nur während der Bauphase werden Luftbelastungen durch Bau- und LKW-Fahrzeuge auftreten. Die Auslieferung der Fleischwaren soll vor allem in der Nachtzeit erfolgen. Langfristig ist ein 3 Schichtbetrieb vorgesehen. Die Anlieferung der Vorprodukte erfolgt zu unterschiedlichen Zeiten. Neben dem Fahrzeugverkehr werden auch die Dampfkesselzentrale, die Rauchanlage (Kamin mit 21 m Höhe) mit thermischer Nachverbrennung und die Flotationsanlage zu Luft- und Geruchsbeeinträchtigungen führen.

Bewertung

Durch die Umwandlung in eingeschränktes Industriegebiet ist mit Auswirkungen auf den Lufthaushalt zu rechnen. Dies ist vor allem auch vor dem Hintergrund der Schadstoffvorbelastungen durch die Autobahn A 24 zu beurteilen.

7.5.6 Schutzgut Klima:

Derzeitiger Zustand/ Vorbelastungen

Die derzeitige lokalklimatische Situation zeichnet sich durch Vorbelastungen durch die Bundesautobahn A 24 und die Ausweisung als Transportgewerbefläche aus. Zu beurteilen ist lediglich die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,7 auf 0,8 und ihre Wirkungen.

Bau-, Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die versiegelte Bodenflächen werden geringfügig erhöht. Die Auswirkungen auf das Lokalklima sind kleinräumig zu beurteilen.

Bewertung

Es sind damit nur sehr geringe Auswirkungen auf das Klima durch die B-Plan-Änderung mit Ausweisung als eingeschränktes Industriegebiet zu erwarten.

7.5.7. Schutzgut Landschaft:

Unter dem Begriff Schutzgut Landschaft werden vor allem die Auswirkungen auf das Landschaftsbild dargestellt:

Derzeitiger Zustand/ Vorbelastungen

Auf den Änderungsflächen befinden sich im östlichen Teil Feldhecken und Einzelbäume die im gültigen B-Plan festgesetzt wurden. Änderungen beziehen sich lediglich auf die neue Zufahrt zu den PKW Parkplätzen, für die ein Knickdurchbruch max. 15 m vorgesehen wird.

Bau-, Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Auf einer Breite von max. 15 m wird ein Heckendurchbruch erforderlich

Bewertung

Es sind damit nur geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Als Kompensationsmaßnahmen ist die dreifache Feldheckenlänge benachbart vorgesehen.

7.5.8. Schutzgut Kulturgut /Sachgüter:

Derzeitiger Zustand/ Vorbelastungen

Auf den Änderungsflächen befinden sich keine Kultur oder sonstigen Sachgüter. Im Bereich der alten B 195 die heute z.T. bereits Fuß- und Radweg ist, bleiben Feldhecken und Obstgehölze bestehen.

Bau-, Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Es sind keine erheblichen betriebs- und anlagenbedingten Auswirkungen zu erwarten, da keine Betroffenheit vorliegt.

Bewertung

Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, da keine Betroffenheit vorliegt. Daher sind keine Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

7. 6. Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen : Verlagerung der Hauptzufahrt , so dass keine zusätzlichen Feldheckenverluste auftreten. Verlagerung der Flotationsanlage ins Zentrum der Produktionsflächen, um eventuelle Geruchsbeeinträchtigungen zu minimieren.

7.6.1 Bodenhaushalt:

Die Grundflächenzahl des Änderungsgebietes von 91.500 m² wird durch die B-Plan Änderung um 0,1 von GRZ 0,7 auf GRZ 0,8 angehoben.

Der Grünordnungsplan für das Transportgewerbegebiet Valluhn-Gallin (B1 –B3) vom 20. November 1997 hat die Boden - Versiegelung mit einer GRZ von 0,7 bereits berücksichtigt (GOP S. 30 ff). Hierfür wurden auch externe Ausgleichsflächen vorgesehen und ausgewiesen (GOP S.66 ff).

Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl ergibt sich nach Kap 4.3.3. des GOP folgender zusätzlicher Ausgleichsbedarf und -fläche :

Flächengröße Aus- Änderung gleichsfläche	GRZ- Erhöhung	Summe m²	Ausgleichsfaktor für ehem. Ackerflächen	zus.
91.500 m ²	0,1	9.150 m ² x 0,35		= 3.202 m ²

Der Ausgleich ist als Anpflanzungsgebot und private Maßnahme im Bearbeitungsgebiet vorgesehen.

Zusätzliche Bodenversiegelung durch die Grundstückszufahrt für PKW im öffentlichen Bereich von ca. 50 m². Ausgleichsverhältnis 1:1 = Ausgleichserfordernis somit 50 m²

Da die Ausgleichsmaßnahmen in privaten Grundstücksflächen umgesetzt und durch den B-Plan festgesetzt werden, erfolgt ein Aufschlag von 30 % so dass insgesamt für Bodenversiegelungen eine zusätzliche Fläche von als 5.180 m² in drei Gehölzflächen mit Pflanzgeboten nachgewiesen werden.

7.6.2 Landschaftsbild:

Die Änderung der Festsetzungen sieht eine minimale Erhöhung der Baukörper vor. Statt 10 % der Dachfläche bis 25 m sollen nun 20 % der Dachflächen bis 20 m Höhe zulässig sein.

Da allerdings auch die Fassadenbegrünung als Festsetzung gestrichen wird, sollen zusätzliche Gehölz- und Baumpflanzungen die Einbindung in das Landschaftsbild bewirken. Der Ausgleich ist als private Maßnahme im Bearbeitungsgebiet vorgesehen

7.6.3 Arten - und Lebensgemeinschaften

Durch die neue Grundstückszufahrt für PKW wird auf einer Breite Länge von 10 m teilweise eine vorhandene, geschützte Feldhecken durchschnitten.

Nach Kap. 4.3.4 des GOP wurden bisher die geschützten Feldhecken in einem Verhältnis von 3 :1 ausgeglichen. Damit ergeben sich Ausgleichserfordernisse von insgesamt $10 \times 3 = 30$ lfm neue Feldhecken. Da der Ausgleich als private Maßnahme im Bearbeitungsgebiet vorgesehen ist, erfolgt ein Aufschlag von 50 % so dass insgesamt 45 lfm Feldhecken neu festgesetzt werden.

7.6.4. Ausgleichsmaßnahmen :

- A 1 Anlage eines Feldgehölzes für die zusätzliche Bodenversiegelung durch Erhöhung der Grundflächenzahl in einer Größenordnung von 1.250 m². Festlegung von heimischen Gehölzen dauerhafter Erhalt.

- A 2 Anlage eines Feldgehölzes für die zusätzliche Bodenversiegelung und der Grundstückszufahrt. Größenordnung von 1.430 m². Festlegung von heimischen Gehölzen, dauerhafter Erhalt.
- A 3 Anlage einer Feldhecke für die Eingriffe durch die Zufahrten in einer Größenordnung von 45 lfm mit Pufferstreifen. Festlegung von heimischen Gehölzen, dauerhafter Erhalt der Flächenanpflanzung auf 2.500 m².

7.7. Gesamtbetrachtung und zusammenfassende Erklärung

Der im Rahmen des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens aufgestellte Umweltbericht umfasst die Ermittlung, Darstellung und Bewertung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen des Vorhabens.

Dabei werden folgende Bewertungskategorien verwendet, jeweils bezogen auf die einzelnen Schutzgüter des UVP-Gesetzes :

Stufe 1 – Umweltverträglich:	Die Planung hat nur unerhebliche (= geringe oder nicht feststellbare) nachteilige Umweltauswirkungen
Stufe 2 – Erhebliche Auswirkungen	Es ist mit deutlichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern zu rechnen. Für eine sachgerechte Abwägung ist eine intensive Auseinandersetzung mit diesen Planungsfolgen erforderlich.
Stufe 3 – Nicht umweltverträglich	Es sind schwerwiegende Umweltauswirkungen zu erwarten z. B. infolge von Grenzwert-/Richtwertüberschreitungen oder sonstiger Nichterfüllung konkreter gesetzlicher Anforderungen.

Am Anschluss an die schutzgutbezogene Bewertungen erfolgt keine Gesamtbeurteilung, sondern eine übersichtliche tabellarische Zusammenstellung der Einzelbewertungen.

Die Festlegung auf ein einziges Bewertungsurteil oder eine „Verrechnung“ von Be- und Entlastungen würde der unterschiedlichen Beschaffenheit und Betroffenheit der verschiedenen Schutzgüter nicht gerecht werden.

Die Einzelbewertung kommt - jeweils bezogen auf die einzelnen Schutzgüter - zu folgenden Ergebnissen:

Schutzgut - Bewertung

Schutzgut Mensch - Erhebliche Umweltauswirkungen:

Weitere Zunahme des Verkehrslärms, besonders Nachts, auf der Basis einer bereits sehr hohen Vorbelastung durch die Autobahn und den Verkehr im Transportgewerbegebiet

Schutzgut Tiere und Pflanzen - Umweltverträglich:

Geringer Verlust einer Feldhecke, jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung. Ausgleich wird im Gebiet vorgesehen.

Schutzgut Boden - Erhebliche Umweltauswirkungen:

Durch die zusätzliche Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,8 kommt es zu erhöhten Veränderungen des Bodengefüges und des Bodenwasserhaushaltes. Teilweise werden diese Beeinträchtigungen durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Schutzgut Wasser - Umweltverträglich:

Geringer zusätzlicher Verlust von Flächen für die Grundwasserneubildung und Versickerung aber keine erhebliche Beeinträchtigungen.

Schutzgut Luft - Erhebliche Umweltauswirkungen

Vor dem Hintergrund von Schadstoffbelastungen durch die Bundesautobahn, sind zusätzliche verkehrsbedingte Beeinträchtigungen zu erwarten (z. B. Dieselruß – Werte).

Zusätzlich kommen geringe Geruchsbeeinträchtigungen durch den geplanten Kamin und die Flotationsanlage.

Schutzgut Klima - Umweltverträglich:

Geringer Verlust von Flächen mit positiver Klimawirkung, jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung

Schutzgut Landschaft - Umweltverträglich:

Geringer Verlust von Gehölzstrukturen, jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes da bereits ein Gewerbegebiet festgesetzt ist.

Schutzgut Kulturgut/ Sachgüter - Umweltverträglich:

Keine Auswirkungen auf bauliche Kulturdenkmale, da diese nicht vorhanden.

Damit sind bei 3 von 8 Schutzgütern mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen die allerdings auch durch die Vorbelastungen z.B. der Bundesautobahn begründet sind. Die Kategorie 3 Umweltunverträglich wird nicht erreicht. Die aufgeführten Bewertungen beruhen ausschließlich auf der Betrachtung umweltbezogener Auswirkungen der Bebauungsplan-Änderung. Ihnen sind in der bauleitplanerischen Abwägung alle anderen öffentlichen und privaten Belange gegenüberzustellen.

8. Sichtschutz:

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

9. 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, zwischen zulagern.

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

11. Archäologische Funde:

Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich und daher ist auf folgendes zu achten:

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.

12. Versorgung:

12.1 Elektrizitätsversorgung:

Die Stromversorgung des Planungsgebietes ist durch die WEMAG AG, Schwerin sichergestellt.

12.2 Gasversorgung:

Die Gasversorgung wird durch die Vereinigte Stadtwerke Mölln vorgenommen.

12.3 Telefon:

Die Telefonleitungen und -anschlüsse werden durch die Telekom hergestellt.

12.4 Wasserversorgung und Löschwasserversorgung:

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

13. 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.

13.1 Abwasser:

Das Abwassernetz wird an die Kläranlage Zarrentin angeschlossen.

13.2 Niederschlagswasser:

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung gelten folgende Regelungen: Das Niederschlagswasser von privaten Hof- und Verkehrsflächen ist in diese 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 gesondert vor zu behandeln.

Wasserrechtliche Erlaubnisse können aus Gründen der begrenzten hydraulischen Leistungsfähigkeit der Boize grundsätzlich nicht in Aussicht gestellt werden.

13.3 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.

13.4 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 Betrieben der Nahrungsmittelindustrie lässt den Anfall von Sonderabfällen nicht 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.

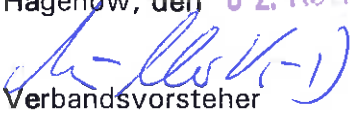
14.0 Kosten der Erschließung:

Erschließungskosten im öffentlichen Raum entstehen nicht, da das Gebiet bereits erschlossen ist.

Gebilligt durch die
Verbandsversammlung

am 02.06.2004



Hagenow, den 02. Nov. 2004

Verbandsvorsteher

ANLAGE : PFLANZENLISTE

1. Heimische Baumarten:

a) *Großkronige Baumarten I. Ordnung:*

Bergahorn	--- (Acer pseudoplatanus)
Esche	--- (Fraxinus excelsior)
Feldulme	--- (Ulmus carpinifolia)
Schwarzerle	--- (Alnus glutinosa)
Silberpappel	--- (Populus alba)
Sommerlinde	--- (Tilia platyphyllos)
Spitzahorn	--- (Acer platanoides)
Stieleiche	--- (Quercus robur)
Traubeneiche	--- (Quercus petraea)
Vogelkirsche	--- (Prunus avium)
Winterlinde	--- (Tilia cordata)

b) *Kleinkronige Bäume II. Ordnung:*

Eberesche	--- (Sorbus aucuparia)
Feldahorn	--- (Acer campestre)
Frühe Traubenkirsche	--- (Prunus padus)
Mehlbeere	--- (Sorbus aria)
Sandbirke	--- (Betula pendula)
Silberweide	--- (Salix alba)
Traubenkirsche	--- (Prunus padus)
Vogelkirsche	--- (Prunus avium)

2. Heimische Strauchgehölze:

Schwarze Johannisbeere	--- (Ribes nigrum)
Wald-Geißblatt	--- (Lonicera periclymenum)
Besenginster	--- (Cytisus scoparius)
Deutscher Ginster	--- (Genista germanica)
Efeu	--- (Hedera helix)
Faulbaum	--- (Rhamnus frangula)
Filzige Rose	--- (Rosa tomentosa)
Gemeiner Schneeball	--- (Viburnum opulus)
Hundsrose	--- (Rosa canina)
Korbweide	--- (Salix viminalis)
Kreuzdorn	--- (Rhamnus catharticus)
Kriechweide	--- (Salix repens)
Pfaffenhütchen	--- (Euonymus europaeus)
Purpurweide	--- (Salix purpurea)
Roter Hartriegel	--- (Cornus sanguinea)

Roter Hartriegel	--- (Cornus sanguinea)
Rote Heckenkirsche	--- (Lonicera xylosteum)
Roter Holunder	--- (Sambucus racemosa)
Salweide	--- (Salix caprea)
Schlehe	--- (Prunus spinosa)
Schwarzer Holunder	--- (Sambucus nigra)
Waldhasel	--- (Corylus avellana)
Weinrose	--- (Rosa rubiginosa)
Weißdorn	--- (Crataegus monogyna)
Wildapfel	--- (Malus silvestris)
Wildbirne	--- (Pyrus communis)
Wilde Brombeere	--- (Rubus fruticosus)

3. Heckenpflanzen:

Berberitze	--- (Berberis vulgaris)
Gemeiner Flieder	--- (Syringa vulgaris)
Gemeiner Liguster	--- (Ligustrum vulgare)
Hainbuche	--- (Carpinus betulus)
Rotbuche	--- (Fagus sylvatica)
Schlehe	--- (Prunus spinosa)
Stechpalme	--- (Ilex aquifolium)
Weißdorn	--- (Crataegus monogyna)

4. Straßenbegleitgrün (zusätzlich zu heimischen Gehölzen):

Buchsbaum	--- (Buxus sempervirens)
Bereifte Rose	--- (Rosa glauca)
Bibernellrose	--- (Rosa spinosissima)
Felsenkirsche	--- (Prunus mahaleb)
Fingerstrauch	--- (Potentilla fruticosa `Arbuscula´)
Gemeiner Liguster	--- (Ligustrum vulgare `Lodense´)
Kornelkirsche	--- (Cornus mas)
Niedrige Purpurbeere	--- (Symphoricarpos chenaultii `Hancock´)
Wolliger Schneeball	--- (Viburnum lantana)

5. **Kletterpflanzen:**

+ = Wuchshöhe über 7 m

a) ohne Rankhilfe

Efeu	--- (Hedera helix), +
Irländischer Efeu	--- (Hedera helix "Hibernica")
Jungfernrebe	--- (Parthenociccus quinquefolia), +
Kletter-Hortensie	--- (Hydrangea petiolaris)
Wilder Wein	--- (Parthenocissus tricuspidata "Veitschii"), +

b) mit Rankhilfe

Alpenwaldrebe	--- (Clematis alpina)
Anemonenwaldrebe	--- (Clematis montana rubens)
Baumwürger	--- (Celastrus orbiculatus)
Blauregen	--- (Wisteria sinensis)
Feuergeißblatt	--- (Lonicera heckrottii)
Gemeine Walldrebe	--- (Clematis vitalba), +
Goldgeißblatt	--- (Lonicera tellmanniana)
Hopfen	--- (Humulus lupulus)
Immergrünes Geißblatt	--- (Lonicera henryi)
Jelängerjelier	--- (Lonicera caprifolium)
Knöterich	--- (Polygonum aubertii), +