

**Planungsverband Valluhn/Gallin  
- Mega Park -  
Begründung zur Satzung  
über die 3. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 3**

**Fassung: Satzungsbeschluss**

**BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG  
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3  
- Mega Park -**

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Aufstellungsbeschluss/Rechtsgrundlagen</b>	<b>3</b>
<b>2. Lage und Größe des Planänderungsgebiets</b>	<b>3</b>
<b>3. Umstellung der Kartengrundlage auf digitales Kataster</b>	<b>3</b>
<b>4. Planerfordernis</b>	<b>3</b>
<b>5. Getroffene Festsetzungen im Bebauungsplan</b>	<b>4</b>
<b>6. Planungsgeschichtliche Entwicklung und Realisierung</b>	<b>5</b>
<b>7. Verkehrserschließung</b>	<b>5</b>
<b>8. Umweltbericht</b>	<b>5</b>
<b>9. Landschaftspflegerische Maßnahmen und Begrünung</b>	<b>6</b>
<b>10. Emissions-, Immissions- und Sichtschutzschutz</b>	<b>6</b>
<b>11. Altlasten</b>	<b>6</b>
<b>12. Vermessungspunkte</b>	<b>7</b>
<b>13. Archäologische Funde</b>	<b>7</b>
<b>14. Versorgung</b>	<b>7</b>
<b>14.1 Elektrizitätsversorgung</b>	<b>7</b>
<b>14.2 Gasversorgung</b>	<b>7</b>
<b>14.3 Telefon</b>	<b>7</b>
<b>14.4 Wasserversorgung und Löschwasserversorgung</b>	<b>8</b>
<b>15. Entsorgung</b>	<b>8</b>
<b>15.1 Abwasser</b>	<b>8</b>
<b>15.2 Niederschlagswasser</b>	<b>8</b>
<b>15.3 Gewässerschutz</b>	<b>8</b>
<b>15.4 Abfallentsorgung</b>	<b>9</b>
<b>16. Kosten der Erschließung</b>	<b>9</b>

**Anlage: Umweltbericht**

## **Begründung zur Satzung des Planungsverbandes Valluhn/Gallin über 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3**

### **1. Aufstellungsbeschluss/Rechtsgrundlagen:**

Die Verbandsversammlung des Planungsverbandes Valluhn/Gallin hat am 30.11.2006 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 beschlossen. Die Änderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

- 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 21.12.2006 (BGBl I S. 3316)),
- 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 9 des Gesetzes vom 23. Mai 2006 (GVOBl. M-V 2006, S 194)
- die Planzeichenverordnung

### **2. Lage und Größe des Planänderungsgebiets:**

Das Plangebiet liegt westlich der Boize und grenzt im Westen an den Wald „Heidetannen“. Durch die Änderung wird das gesamte ursprüngliche Plangebiet erfasst; mit Ausnahme der Straßentrasse zwischen dem Neu-Galliner Ring und der B195. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 90 ha.

### **3. Umstellung der Kartengrundlage auf digitales Kataster:**

Die bisherigen Kataster in diesem Gebiet 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 in Teilbereichen des Bebauungsplans Nr. 3 zahlreiche digitale Vermessungspunkte vor, die zukünftig weiter verdichtet werden. Die Bearbeitung und Prüfung von Bauvorhaben und Grundstücksverkäufen wird dadurch erheblich erleichtert, beschleunigt, wesentlich sicherer; weil genauer:

### **4. Planungserfordernis:**

Grundlage für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 ist der Ursprungsplan mit den festgelegten Erschließungs- und Nutzungsstrukturen und den zwischenzeitlich erfolgten zwei Änderungen.

Da auch die zwei Änderungen auf der Grundlage des analogen Katasters erstellt waren, wurden diese Flächen in die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 einbezogen, um das Problem der Schnittstellen, insbesondere bei Straßen und Wegen, die aus den unterschiedlichen Kartenwerken herrühren, zu vermeiden.

Ursprünglich ist das Gebiet als Transportgewerbegebiet konzipiert worden. Längst sind auch Betriebe des produzierenden Gewerbes hinzugekommen. Daher ist eine Anpassung der Planung an die geänderte Zielsetzung erforderlich.

Die Erfahrungen aus den letzten Jahren haben gezeigt, dass mit einer flexibleren Planung auf die Bedürfnisse der ansiedlungswilligen Firmen reagiert werden muss. Die Baugenehmigungsbehörde soll einen größeren Handlungsspielraum erhalten, um vertretbare Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gem. § 31 BauGB erteilen zu können.

Dies war beispielsweise bei einer geringfügigen Überschreitung der GRZ nicht möglich, da diese Ausnahme durch eine Festsetzung im Bebauungsplan ausgeschlossen war. Folgende wesentliche Änderungen wurden vorgenommen:

- Wegfall von Einschränkungen bei der gewerblichen Nutzung (Dadurch Vergrößerung der Nutzungspalette)
- Wegfall des Verbots von Ausnahmen bei der Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung.
- Vergrößerung der überbaubaren Flächen (Bessere Ausnutzung des Grundstücks möglich)
- Integration der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans in die 3. Änderung (Umstellung auf digitales Kataster, Anpassung an den flexibilisierten Text Teil B)

## **5. Getroffene Festsetzungen im Bebauungsplan:**

### **Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Gewerbegebiet gem. §8 BauNVO festgesetzt. Die Art der Nutzung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **Maß der baulichen Nutzung/Freiflächen**

Die Grundflächenzahl ist auf 0,7 festgelegt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des §14,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Für die Ermittlung der Freiflächen ist der §19 (4) BauNVO wichtig, da Grundflächenzahl bis zu 50% erhöht werden darf, max. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Auf den ergänzenden Wert von 0,2 bezieht sich die Freiflächengestaltung.

### **Höhe baulicher Anlagen**

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen mit Hilfe der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze ist unzureichend, da die Geschosshöhe in der Landesbauordnung nicht definiert ist. Daher ist es sinnvoll, die Maximale Gebäudehöhe als absoluten Wert festzusetzen (max. 15,00 m). Da aufgrund der Nutzung partiell eine höhere Bebauung möglich sein muss, ist eine größere Gebäudehöhe (max. 25,00 m) auf 10% der Grundfläche zulässig.

### **Erschließung des Baugrundstücks, Anlage von Stellplätzen und Bepflanzung**

Zur Erhaltung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, soll die Anzahl der Grundstücksanschlüsse an das gemeindliche Straßennetz möglichst niedrig gehalten werden. Daher ist ein Bezug zur Größe des Baugrundstücks hergestellt worden.

Bei der Anlage von Stellplätzen können nachbarschaftliche Belange aber auch öffentliche Belange berührt sein. Aus diesen Gründen sollen Stellplätze mindestens 5,00 m von der Grenze errichtet werden. Diese Festsetzung soll verhindern, dass große befestigte Flächen ungegliedert aneinander stoßen und einen negativen gestalterischen Eindruck vermitteln. Gegenüber öffentlichen Grünflächen gilt dieser Abstand nicht, da diese öffentliche Fläche das Gliederungselement darstellt.

Zur Auflockerung dieser Anlagen ist für 8 Stellplätze ein heimischer standortgerechter Baum zu pflanzen.

Freiflächen sollen gärtnerisch angelegt werden. Mindestens 50% der Freiflächen sollen mit heimischen standortgerechten Sträuchern bepflanzt werden. Zusätzlich soll je 100 m<sup>2</sup> Fläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum I. Ordnung und ein standortgerechter heimischer Laubbaum II. Ordnung gepflanzt werden.

Die übrigen Flächen sollen als Wiesen- und Rasenflächen angelegt; oder als mit Stauden und Laubgehölzen naturnah gestaltet werden.

### **Sonstige Festsetzungen**

**Eingrünung, Durchgrünung des Baugebiets**

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch die im Norden und im Westen vorhandenen Waldstücke, zu denen aus Gründen des Brandschutzes ein Abstand von baulichen Anlagen zum Wald von 30 m eingehalten werden muss. Dieser Abstand ist im Westen festgesetzt. Im Norden ist die Festsetzung nicht erforderlich, da südlich Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt sind.

Die Baufenster wurden so gewählt, dass erhaltenswerte Bäume außerhalb der überbaubaren Flächen durch ein Erhaltungsgebot gesichert werden.

Das Plangebiet wird durch einen ca. 30 m breiten überwiegend in Nord- Südrichtung verlaufenden zentralen Grünzug gegliedert. Des Weiteren sind entlang der Hauptschließungsstraßen ca. 20 m breite Grünstreifen festgesetzt, die für eine weitere Gliederung sorgen und den „Parkcharakter“ des Plangebiets unterstreichen.

### **6. 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.

### **7. Verkehrserschließung:**

Das Plangebiet wird über die B 195 erschlossen, deren Auffahrt bei Zarrentin zur A 24 erfolgt. Des Weiteren wird 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 Hauptschließung erfolgt über die zentrale Erschließungsachse „Am Heisterbusch“ sowie über den „Neu-Galliner Ring“. Vom „Neu-Galliner Ring“ führen Stichstraßen nach Westen. Diese Verkehrsflächen sollen zunächst nicht hergestellt werden, sondern dienen der Sicherung der Option westlich gelegene Flächen über das Gewerbegebiet zu erschließen zu können.

Der Bahntransport von Gütern soll über den Bahnhof Zarrentin erfolgen.

### **8. Umweltbericht:**

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

### **9. Landschaftspflegerische Maßnahmen und Begrünung:**

**Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild**

Im B-Plan Änderungsbereich wird, wie bisher auch durch die Bahnanlage-Planung vorgesehen, eine Gehölzreihe von ca. 110 m Länge überplant. Der Ausgleich war bisher mit der Ausgleichsmaßnahme A 24 vorgesehen (siehe Grünordnungsplan). Die Ausgleichsmaßnahme A 24 wird nun auch aus Gründen des Landschaftsbildes um ca. 1.250 qm nach Westen erweitert. Damit erhält diese Grün-Maßnahme eine Biotopverbindung zum Waldbestand „Heidetannen“ und bindet das Gewerbegebiet besser in die Landschaft ein.

Hinsichtlich der Eingriffe in den Bodenhaushalt kommt es durch Änderung von Bahnanlagen zu Gewerbeflächen zu keinen Änderungen, zumal auch ein Straßenteilstück in Gewerbefläche geändert wird.

### **Waldschutzstreifen**

Nach der Waldabstandsverordnung MV vom 20.04.2005, ist nun ein Waldabstand zu baulichen Anlagen von 30 Metern sicherzustellen. In diesem Waldschutzstreifen von 30 Meter werden die Anlage von überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen nach § 14 Baunutzungsverordnung auf den Gewerbegrundstücken ausgeschlossen.

## **10. Emissions-, Immissions- und Sichtschutz**

### **10.1. 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.

### **10.2. Immissionsschutz:**

Von der im Norden verlaufenden A 24 gehen Lärmimmissionen aus. Bei der Planung von Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind diese Immissionen zu berücksichtigen.

### **10.3. Sichtschutz:**

An den Randflächen des Plangeltungsbereiches ist umfangreicher Baumbestand vorhanden. Die Planung setzt weitere Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern fest, um eine Eingrünung des Gebietes zu erreichen. Als Sichtschutz sind umfangreiche Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

## **11. 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.

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 vor-

rangig 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.

## **12. 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).

## **13. Archäologische Funde:**

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

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. Die Bodendenkmäler wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Der Beginn der Bauarbeiten ist unbedingt mitzuteilen.

## **14. Versorgung**

### **14.1 Elektrizitätsversorgung:**

Die Stromversorgung des Planungsgebietes durch die WEMAG ist sichergestellt.

### **14.2 Gasversorgung:**

Die Gasversorgung wird durch die Stadtwerke Mölln vorgenommen.

### **14.3 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 Potsdamm, Postfach 229, 14526 Stahndorf, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher schriftlich angezeigt werden.

### **14.4 Wasserversorgung und Löschwasserversorgung:**

Die Wasserversorgung wird durch den Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale 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.

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.

## **15. Entsorgung**

### **15.1 Schmutzwasser:**

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

### **15.2 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 vor zu behandeln.

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.

### **15.3 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.

### **15.4 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 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.

## 16. Kosten der Erschließung

Zusätzliche Kosten für Erschließungsmaßnahmen entstehen nicht, da die Erschließungsanlagen bereits hergestellt, bzw. im Ursprungsplan des Bebauungsplans Nr. 3 bereits enthalten sind und von den vorliegenden Planänderungen nicht betroffen sind.

Die Begründung wurde  
gebilligt durch die  
Verbandsversammlung

am 29.11.2007

Zarrentin,

  
Verbandsvorsteher



# UMWELTBERICHT

## Transportgewerbegebiet Valluhn/Gallin

-Megapark -

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

Planungsverband Valluhn/Gallin, Kreis Ludwigslust

<b>1 Anlass und Umfang der Umweltprüfung.....</b>	<b>2</b>
<b>2 Vorhabenbeschreibung, Planungsziele und Planinhalt.....</b>	<b>2</b>
<b>3 Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes.....</b>	<b>3</b>
3.1 Rechtlicher Zustand.....	2
3.2 Heutiger Geländezustand.....	3
3.3 Vorbelastungen.....	3
<b>4 Umweltziele, Schutzgebiete .....</b>	<b>3</b>
<b>5 Betrachtete Planungsalternativen.....</b>	<b>4</b>
<b>6 Wesentliche Auswirkungen der Planung auf die Umwelt:</b>	
<b>Bestand / Vorbelastung der Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 a-d BauGB,</b>	
<b>Auswirkungsprognose für Planfall und Nullfall, Bewertung,</b>	
<b>Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....</b>	<b>4</b>
6.1 Schutzgut "Mensch".....	5
6.2 Schutzgut "Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Schutzgebiete".....	5
6.3 Schutzgut "Boden".....	5
6.4 Schutzgut "Wasser".....	6
6.5 Schutzgut „Klima/Luft“.....	6
6.6 Schutzgut "Landschaft".....	6
6.7 Schutzgut "Kulturgüter und sonstige Sachgüter".....	7
<b>7 Wichtige methodische Merkmale der Umweltprüfung, Kenntnislücken.....</b>	<b>7</b>
<b>8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen.....</b>	<b>7</b>
<b>9 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen.....</b>	<b>7</b>

Landgesellschaft Schleswig-Holstein mbH  
Fabrikstraße 7, 24103 Kiel

Stand: 23.Juli 2008

# Umweltbericht zur 3. Änderung B-Plan Nr. 3

## Transportgewerbegebiet Valluhn/Gallin

### **1. Anlass und Umfang der Umweltprüfung /Rechtliche Grundlagen**

Gegenstand der laufenden Bauleitplanverfahren der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist die Änderung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Umwidmung von Bahnanlagen in Gewerbeflächen.

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 Änderungsgebiet bereits als Teil eines Eingeschränkten Transportgewerbegebiet rechtskräftig ausgewiesen wurde.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 wird mit seinen bisherigen 1. und 2. Änderungen nun auf eine neue Grundlage gestellt. Gründe der Änderung sind:

1. Öffnung des bisher eingeschränkten Gewerbegebietes für Betriebe des produzierende Gewerbes.
2. Vergrößerung der überbaubaren Flächen durch kleinflächige Verlagerung der Baugrenzen.
3. Wegfall des Verbots von Ausnahmen bei der Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung.
4. Integration der 1. und 2. Änderung des B-Plan Nr. 3.
5. Verzicht auf eine mögliche Zufahrt von der Raststätte jenseits der Landesgrenze im Westen vor dem Hintergrund, das es eine neue Autobahnzufahrt geben wird.
6. Reduzierung des Geltungsbereiches um die mittlerweile gebaute südöstliche Straßenanbindung (Teil A 2) , da kein Planungserfordernis mehr besteht.
7. Verzicht auf einen durchgängigen Rad- und Fußweg in den Grün- und Ausgleichsflächen zugunsten eines teilweise bereits gebauten Entwässerungsgrabens (Ausgleichsmaßnahme A 13).
8. Verbreiterung eines öffentlichen Grün- und Ausgleichsstreifens für einen Entwässerungsgraben (Ausgleichsmaßnahme A 14).
9. Anpassung des B-Planes an die bereits gebaute Ringerschließungsstraße und das straßenbegleitende Grün.
10. Neue digitale Katastergrundlage

### **2. Vorhabenbeschreibung, Planungsziele und Planinhalt:**

Insgesamt handelt es sich bei der 3. Änderung um eine Aktualisierung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit den in Kap. 1 genannten Punkten Nr. 1 bis 8. Die umweltrelevanten Änderungen beziehen sich vor allem auf Nr. 2 (Vergrößerung der überbaubaren Fläche), Nr.5 (Verzicht auf eine Zufahrt), Nr. 7 (Verzicht auf einen durchgängigen Fuß und Radweg) und Nr. 8 (Verbreiterung der Ausgleichsfläche). Die bisher durchgeführten 1. und 2. Änderung wurden durch eigene Umweltberichte abgearbeitet.

### 3. Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes

#### 3.1. Rechtlicher Zustand

Der B-Plan Nr. 3 des Transportgewerbegebietes Valluhn/Gallin ist seit dem Dezember 1997 rechtskräftig. Die letzte 2. B-Plan-Änderung trat Ende 2006 in Kraft.

#### 3.2 Heutiger Geländezustand:

Der Großteil der Flächen wurde über Jahre nicht bewirtschaftet und weist verschiedene Brachestadien (Hochstaudenfluren bis Gehölzanflug) auf. Westlich angrenzend befindet sich das Nadelwaldgebiet „Heidetannen“, abgetrennt durch einen en Wanderweg.

Die Haupteerschließungsstraße wurde im Endausbau hergestellt. Außerdem wurden die Entwässerungs- und Rückhaltebereiche ebenfalls hergestellt. Auch ein Teil des Straßenbegleitgrüns und der Grün- und Ausgleichsflächen wurde hergestellt.

#### 3.3. Vorbelastungen :

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

- Randliche Lage der Flächen des Transportgewerbegebietes (insgesamt 110 Hektar), der B-Plan Nr. 3 stellt den Westrand des Gewerbegebietes dar.
- Im Osten jenseits der Boize-Niederung grenzt das vorhandene Gewerbegebiet B-Pläne 1 und 2 an
- Die ca. 300 m nördlich gelegene Bundesautobahn A 24 als ausgebaute 4-spurige Autobahn als Hauptverbindung Berlin-Hamburg mit hohem Verkehrsaufkommen

### 4. Umweltziele, Schutzgebiete

Folgende aktuelle Auszüge aus Umweltplanungen liegen vor:

Ein kommunaler Landschaftsplan wurde auf gemeindlicher Ebene (Gemeinde Gallin) nicht aufgestellt. Die nächstgelegenen Schwerpunkträume des Naturschutzes befinden sich als FFH/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, ca. 80 Meter nördlich der Änderungsflächen. Der Bereich des Naturparkes ist Teil des landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems von Schleswig-Holstein.

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

## 5. Betrachtete Planungsalternativen

Wie ausgeführt, beziehen sich die Änderungen auf das weitgehend erschlossene Gewerbegebiet. Eine Untersuchung von Standortalternativen erübrigt sich daher.

## 6. 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 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 keine 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 erfolgt schutzgutbezogen, soweit erforderlich.

### 6.1 Schutzgut "Mensch"

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

- Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Die Flächen sind bereits erschlossen und z.T. als Gewerbegebiet mit entsprechenden Lärmprognosen ausgewiesen. Die nächsten Wohnsiedlungsflächen liegen ca. 2 km entfernt.

- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Nach erfolgter 3. 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 der Fläche bereits vorhanden

- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Hier sind keine zusätzlichen Maßnahmen nötig.

- Bewertung

Bereits auf Grundlage der derzeitigen Darstellung im Bebauungsplan ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Bezüglich der Auswirkungen auf den Lärmpegel ist die 3. B-Plan-Änderung daher als **umweltverträglich** zu bezeichnen.

## 6.2 Schutzgut "Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt"

- Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Die Flächen sind bereits im erschlossen und das Gewerbegebiet ist mit entsprechenden Lärmprognosen ausgewiesen. Westlich angrenzend befindet sich ein Nadelwald. Ein Waldschutzstreifen von 30m Breite hat Bestand und ist vorgesehen.

- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die B-Plan Änderungen sind hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen und Tiere keine Änderungen zu erwarten. Durch die Gründe der Änderung Nr. 5 (Verzicht auf eine Zufahrt), Nr. 7 (Verzicht auf einen durchgängigen Fuß und Radweg) und Nr. 8 (Verbreiterung der Ausgleichsfläche) erhöhen sich die zukünftigen Lebensräume von Pflanzen und Tieren kleinräumig im Gebiet..

- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Bebauung mit Straßen und Gewerbeflächen ist vorhanden.

- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

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

- Bewertung

Es werden keine nachteiligen Veränderungen durch die 3. B-Planänderung erwartet. Hinsichtlich des Schutzguts "Tiere und Pflanzen" ist die Planänderung damit als **umweltverträglich** zu bezeichnen.

## 6.3 Schutzgut "Boden"

- Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

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

- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden wird es kleinflächig zu folgenden Veränderungen kommen. Durch den Änderungsgrund Nr. 2 kommt es kleinflächig zu mehr überbaubaren Flächen die aber durch die GRZ von 0,7 begrenzt werden.

- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Bebauung mit Straßen und Gewerbeflächen ist vorhanden.

- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig. Durch die Änderungsgründe Nr. 5 (Verzicht Zufahrt) und Nr. 7 (Fuß und Radweg Verzicht) kommt es zu weniger versiegelten bzw. befestigten Flächen

- Bewertung

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

#### 6.4 Schutzgut "Wasser"

- Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Oberflächengewässer sind im Planänderungsgebiet nicht vorhanden.

- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die 3. B-Plan-Änderung werden keine wesentlichen Änderungen für das Schutzgut Wasser erwartet.

- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Bebauung mit Straßen und Gewerbeflächen ist vorhanden.

- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig.

- Bewertung

Durch die Planänderungen 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.

#### 6.5 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 (Gewerbeflächenrandlage, aber Luftaustausch mit der Umgebung).

- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Es sind keine erheblichen Veränderungen der Luftqualität durch die 3. B-Plan Änderung zu erwarten.

- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Bebauung mit Straßen und Gewerbeflächen ist vorhanden.

- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zusätzliche Maßnahmen der genannten Art sind nicht notwendig oder vorgesehen.

- 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.

#### 6.6 Schutzgut "Landschaft"

- Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

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

- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Im Zuge der 3. Änderung sind keine Veränderungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Bebauung mit Straßen und Gewerbeflächen ist vorhanden.

- 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 "Landschaft" ist die Planung daher als **umweltverträglich** zu bezeichnen.

## 6.7 Schutzgut "Kulturgüter und sonstige Sachgüter"

- Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Mit Datum v. 24.1.2008 informierte der Kreis Ludwigslust über eine aktuelle Kartierung von Archäologischen Bodendenkmalen im Bebauungsplangebiet. Es handelt sich um Hinweise auf 4 Fundstreuungen ausschließlich aus der Entstehungszeit der Urgeschichte.

- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Überbauung mindestens eines Bodendenkmals (Nr. 25) durch eine Gewerbefläche ist vorgesehen, während andere in Grün-, Wald- und Ausgleichsflächen erhalten bleiben.

- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben alle Bodendenkmale erhalten.

- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Drei von vier Bodendenkmalen können erhalten werden. Für das betroffene Bodendenkmal muß eine Befreiung nach dem Bodendenkmalschutzgesetz MV beantragt werden. Weitere Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, Minderungsmaßnahmen o.ä. sind nicht erforderlich. Alle 4 vorhandenen Archäologischen Bodendenkmale werden nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

- Bewertung

Die Planung steht nicht im Widerspruch zu den aufgeführten Zielen. Zwar ist von dem Verlust eines Bodendenkmals auszugehen. Bezüglich des Schutzgutes "Kultur- und Sachgüter" ist die Planänderung daher als **umweltverträglich** zu bezeichnen.

## **7. Wichtige methodische Merkmale der Umweltprüfung, Kenntnislücken**

Soweit für die Umweltprüfung Inhalte von Fachbeiträgen über das Plangebiet herangezogen wurden, handelt es sich zumeist um Ergebnisse die im Rahmen der Grünordnungsplanung durchgeführt wurden (Biotoptypenkartierung, siehe Grünordnungsplan zum Transportgewerbegebiet Valluhn/Gallin B-Plan Nr.1-3)

## **8. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen**

Die folgenden Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) sind vorgesehen:

### Erschließungsbeginn

Prüfung ob die zu rodende Bäume und Feldhecke in der vegetationsfreien Zeit entfernt bzw. umgepflanzt wurde. Das Ergebnis der Überprüfungen wird in der Verfahrensakte dokumentiert.

### Erschließungsende

Prüfung ob die geplanten Öffentliche Ausgleichsmaßnahmen und -pflanzungen (A 12 bis A 24) durchgeführt und dauerhaft gesichert sind.

## **9. Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die Umweltverträglichkeits-Auswirkungen der 3.Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 sind daran zu messen, welche Umweltauswirkungen derzeit auf Grundlage des gültigen Bebauungsplanes ermöglicht werden.

Belange nach § 1 Abs. (6) Nr. 7 a-d BauGB:

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes bereitet keine über den jetzigen Rechtsplan hinausgehende Beeinträchtigung der Umweltbelange vor.

Die 3. Änderung des B-Planes Nr.3 ist daher für alle geprüften Belange als **Umweltverträglich** einzustufen.

Belange nach § 1 Abs. (6) Nr. 7 e-i BauGB:

Darstellungen des Grünordnungsplanes und anderer Fachpläne stehen der beabsichtigten 3. Änderung des B-Planes Nr. 3 nicht entgegen.

Belange der Emissionsvermeidung, der Entsorgung sowie der ressourcenschonen- den Energieversorgung und -nutzung stellen sich als unproblematisch dar oder sind regelbar. Dies würde in gleicher Weise für den "Nullfall" (Beibehaltung der bisherigen B-Plan-Darstellung) gelten.