



PLANUNGSVERBAND TGG VALLUHN/GALLIN

**AMT ZARRENTIN
LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM**

BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3

für das Gebiet „zwischen der Autobahn (A 24 Hamburg/Berlin) und der Landesgrenze zwischen der Boize und dem Wald Heidetannen“

Amt Zarrentin, den 01.10.2019

Auftraggeber



Landgesellschaft Schleswig-Holstein mbH
Fabrikstraße 7
24103 KIEL

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

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung sowie Planungserfordernis	5
2. Planungsgrundlagen	5
2.1. Verwendung des digitalen Katasters	5
2.2. Rechtsgrundlagen	5
2.3. Verfahrensschritte	6
3. Plangebiet	7
3.1. Planungsgeschichtliche Entwicklung	7
3.2. Lage und Größe des Planungsgebietes	7
3.3. Geltungsbereich	8
3.4. Bestandssituation	10
4. Planungsrechtliche Festsetzungen	10
4.1. Art der baulichen Nutzung	10
4.2. Maß der baulichen Nutzung/Freiflächen	10
4.3. Höhe baulicher Anlagen im Gewerbegebiet	10
4.4. Erschließung der Baugrundstücke	11
4.5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB u. § 86 BauO M.-V.)	11
4.5.1. Stellplatzanlagen und sonstige befestigte Flächen	11
4.5.2. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	11
4.6. Grünordnerische Festsetzungen	12
4.6.1. Gliederung von Stellplatzanlagen	12
4.6.2. Straßenbäume	12
4.6.3. Realisierungszeiträume	12
4.6.4. Maßnahmen	12
5. Vermessungspunkte	13
6. Archäologische Funde	13
7. Altlasten	13
8. Versorgung	14
8.1. Stromversorgung	14
8.2. Gasversorgung	14
8.3. Telekommunikation	14
8.4. Wasserversorgung	14
8.5. Löschwasserversorgung	14
9. Entsorgung	15
9.1. Schmutzwasser	15
9.2. Niederschlagswasser	15
9.3. Gewässerschutz	15
9.4. Abfallentsorgung	16

10.	Emssions- und Immissionsschutz	16
10.1.	Emissionsschutz	16
10.2.	Immissionsschutz	16
11.	Umweltbericht	16
12.	Prüfung von Planungsalternativen im Plangebiet	17
13.	Kosten	17
14.	Flächenzusammenstellung	17

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG SOWIE PLANUNGSERFORDERNIS

Anlass

Anlass der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 des Planungsverbandes Valluhn/Gallin ist die vom Planungsverband geplante Änderung und Erweiterung der Bauflächen zwischen der Straße Neu-Galliner Ring und den westlich angrenzenden Waldflächen, die eine Umwidmung von Verkehrsflächen zu Bauflächen und die Verlegung einer Grünverbindung erfordern.

Ziel

Ziel des Vorhabens ist es, durch einen veränderten Zuschnitt der Baufelder eine größere Flexibilität bei der Grundstücksbildung zu ermöglichen. Um dieses Ziel zu erreichen, werden zwei bisher geplante Stichstraßen zwischen der Straße Neu-Galliner Ring und dem Wald Heidetannen entfallen. Gleichzeitig wird eine Grünverbindung aus dem Süden des Geltungsbereiches an den Standort der südlichen der beiden vormals geplanten Stichstraßen verlegt. Auf diese Weise wird eine Verlagerung der Baugrenzen im Bereich der nördlichen entfallenen Stichstraßen sowie der im Süden entfallenden und nach Westen verlagerten Grünfläche und damit einhergehend eine Erweiterung der überbaubaren Flächen ermöglicht. Die entlang der entfallenden Stichstraßen bisher festgesetzten Einzelbäume werden in die Ausgleichsfläche A 23 verlagert.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1. Verwendung des digitalen Katasters

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 des bisherigen Katasters mit den heutigen digitalen Werkzeugen ist nicht mehr sinnvoll und nicht mehr vertretbar. Zwischenzeitlich liegen auch in Teilbereichen des Bebauungsplanes Nr. 3 zahlreiche digitale Vermessungspunkte vor, die zukünftig weiter verdichtet werden. Die Bearbeitung und Prüfung von Bauvorhaben und Grundstücksverkäufen wird dadurch erheblich erleichtert, beschleunigt und kann wesentlich genauer erfolgen.

2.2. Rechtsgrundlagen

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 erfolgt nach § 8 BauGB auf Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3634) und der Landesbauordnung Mecklenburg-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 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 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 gesonderter Bestandteil dieser Begründung ist.

2.3. Verfahrensschritte

Der Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 wurde durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes Transportgewerbegebiet Valluhn/Gallin am 18.09. 2018 gefasst.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind bisher folgende Verfahrensschritte durchgeführt worden:

Aufstellungsbeschluss	18.09.2018
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	01.10.2019

3. PLANGEBIET

3.1. Planungsgeschichtliche Entwicklung

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.

3.2. Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 des Planungsverbandes Valluhn/Gallin befindet sich südlich der Bundesautobahn A 24 und nördlich der Gemeinde Gallin im Kreis Ludwigslust-Parchim, der zum Amt Zarrentin gehört. Das Plangebiet ist Bestandteil des Transportgewerbegebietes Businesspark A24 und ist über einen eigenen Zubringer direkt an die Autobahn A 24 angeschlossen. Es 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 der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 bildet den westlichen Abschluss des Transportgewerbegebietes. Es grenzt im Westen an den Wald Heidetannen und im Nordwesten in einem Abstand von ca. 80 m an die Landesgrenze zwischen den Bundesländern Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein. Südlich des Geltungsbereiches befinden sich landwirtschaftliche Nutz- und Waldflächen, im Westen verläuft die Boize. Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 hat eine Größe von etwa 29 ha.

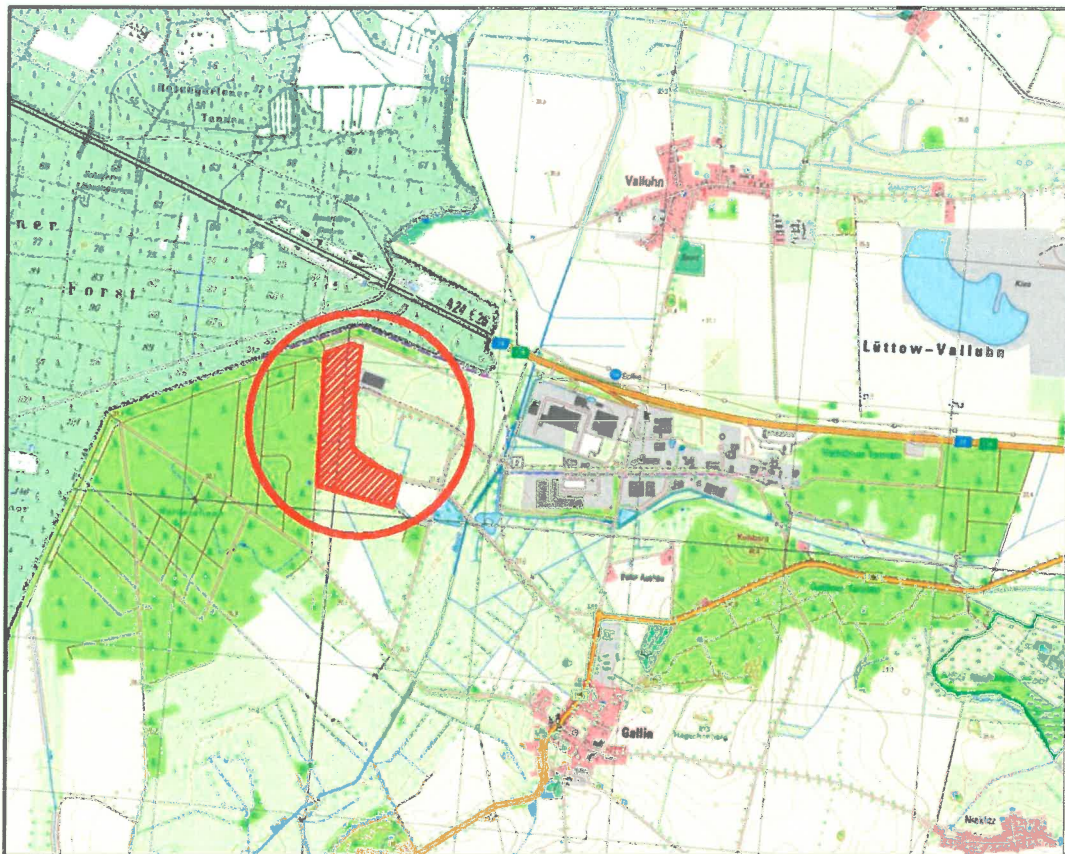


Abbildung 1: Lage der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

3.3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 verläuft im Norden entlang der nordwestlichen und der nordöstlichen Grenze des Flurstückes 3/10 der Flur 2, Gallin an der Boize. Der Verlauf knickt dann östlich der Straße Neu-Galliner Ring und des Flurstückes 3/7 nach Süden ab und folgt dem Straßenverlauf in Richtung Südosten. Dabei werden die Flurstücke 4/9, 6/8, 7/6, 13/2, 15/2, 15/8, 12/2, 11/5 sowie Teile der Flurstücke 5/12, 10/8 und 10/18 vom Geltungsbereich umfasst. Die Östliche Grenze des Flurstückes 5/12 umfasst dabei einen Teil des Einmündungsbereiches der Straße Neu-Galliner Ring (West-Ost-Ausrichtung) in den Neu-Galliner Ring (Nord-Süd-Ausrichtung). Die sich zum Teil auf den Flurstücken 10/8 und 10/18 befindenden Flächen des Geltungsbereiches werden im Osten durch die Fortsetzung des östlichen Grenzverlaufes des Flurstückes 10/13 begrenzt. Südlich des Flurstückes 10/13 umfasst der Geltungsbereich einen weiteren kleinen Teil des Flurstückes 10/18, welcher im Osten ebenfalls durch die Fortsetzung der östlichen Grenze des Flurstückes 10/13 begrenzt wird. Auch das Flurstück 12/6 ist westlich dieses Verlaufes Bestandteil des Geltungsbereiches. Dort wo die fortgesetzte östliche Grenze des Flurstückes 10/13 auf die südliche Grenze des Flurstückes 12/6 trifft, knickt der Geltungsbereich nach Westen ab. Der Geltungsbereich verläuft entlang der südlichen Grenzen der Flurstücke 19/8 und 17 nach Westen bis zur östlichen Grenze des Flurstückes 16/1. Ab hier verläuft der Geltungsbereich entlang des Waldes Heidetannen nach Norden, bis zur westlichen Grenze des Flurstückes 3/10, die er vollständig umfasst.



Abbildung 2: Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

3.4. Bestandssituation

Teile der Gewerbeflächen wurden bereits entwickelt und bebaut. Ein Großteil der Flächen im Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde über Jahre nicht bewirtschaftet. Dementsprechend weisen diese Flächen unterschiedliche Brachestadien auf. Im Westen grenzt das Gebiet an den Nadelwald Heidetannen an, von dem es durch einen Wanderweg und einen Graben getrennt ist. Im Süden schließen landwirtschaftliche Nutz- und Waldflächen an das Plangebiet an. Mit dem Neu-Galliner Ring ist die Hauptschließungsstraße hergestellt. Zudem existieren Entwässerungs- und Rückhaltebereiche sowie Teile des geplanten Straßenbegleitgrüns. Die in der bisherigen Planung vorgesehenen Grün- und Ausgleichsflächen sind bisher nicht hergestellt.

4. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauGB festgesetzt. Die Art der Nutzung ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

4.2. Maß der baulichen Nutzung/Freiflächen

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

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

mitzurechnen.

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

4.3. Höhe baulicher Anlagen im Gewerbegebiet

Es ist eine maximale Gebäudehöhe von 15 m zulässig. Bezugspunkt ist die Gradiante des angrenzenden öffentlichen Straßenabschnittes. Wenn zwingende produktions- oder lagertechnische Gründe es erfordern, ist es ausnahmsweise zulässig, Gebäude auf maximal 10% der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Höhe von 25 m zu errichten. Damit wird es beispielsweise ermöglicht, Hochregallager einzurichten. Der Bezugspunkt ist auch hier die Gradiante des angrenzenden öffentlichen Straßenabschnittes. Ziel dieser Höhenfestsetzungen ist die Abmilderung der visuellen Fernwirkung und ein Einfügen in das Landschaftsbild.

4.4. Erschließung der Baugrundstücke

Je Baugrundstücksgröße bis 5,0 ha sind maximal zwei Zu- bzw. Abfahrten mit einer maximalen Breite von 15 m zulässig. Zudem sind je Baugrundstücksgröße bis 5,0 ha maximal zwei Zugänge in einer Breite von maximal 3 m möglich. Die von diesen Festsetzungen betroffenen Flächen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie heben die festgesetzten Nutzungen und Gebote innerhalb der in Anspruch genommenen Flächen (Grünflächen) auf. Die Beschränkung der Anzahl der Grundstücksanschlüsse an das gemeindliche Straßennetz erfolgt im Sinne der Erhaltung der Verkehrssicherheit und des Verkehrsflusses.

4.5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB u. § 86 BauO M.-V.)

4.5.1. Stellplatzanlagen und sonstige befestigte Flächen

Stellplätze und die dazugehörigen Zufahrten sowie sonstige befestigte Flächen sind nur in einem Mindestabstand von 5 m zur Nachbargrenze bzw. zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die dadurch entstehenden Zwischenflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, dürfen aber für die Anlage notwendiger Zufahrten und Zugänge (max. Anzahl und Breite siehe Ziffer 1) durchbrochen werden. Ziel der Festsetzungen ist es, zu verhindern, dass größere, befestigte Flächen ohne gliedernde Elemente aneinandergrenzen. Dieser Abstand muss nicht eingehalten werden, wenn es sich bei der benachbarten Fläche um eine öffentliche Grünfläche oder um Wald handelt. Stellplätze sind mit Materialien zu befestigen, die eine Versickerung des Regenwassers ermöglichen. Die Pflanzflächen für Bäume (Baumscheiben) sind in einer dem Quadrat oder Kreis angenäherten Form und einer Mindestgröße von 9 m² anzulegen.

4.5.2. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die Flächen für Gebäude, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind mit anzurechnen.

Der Wert 0,2 stellt die Freifläche dar, die nicht als Arbeits- und Lagerfläche genutzt werden darf. Mindestens 50% dieser Fläche sind mit heimischen standortgerechten Sträuchern (1 Pflanze/m²) in einer Mindestbreite von 10 m zu bepflanzen. Je 100 m² Fläche sind je ein heimischer standortgerechter Baum I. Ordnung (Stammumfang 16-18 cm) sowie II. Ordnung (Stammumfang 10-12 cm) zu pflanzen.

Die verbleibenden Flächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen, bzw. mit Stauden und Laubgehölzen naturnah zu gestalten.

4.6. Grünordnerische Festsetzungen

4.6.1. Gliederung von Stellplatzanlagen

Zur Auflockerung der Stellplatzanlagen in den Gewerbegebieten sind diese mit standortgerechten Bäumen in der Weise zu gliedern und zu bepflanzen, dass auf jeweils 8 Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Baum I. Ordnung (s. Anlage) mit mindestens 16-18cm Stammumfang entfällt.

4.6.2. Straßenbäume

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind in einem Abstand von maximal 20 m heimische Bäume der I. oder II. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.6.3. Realisierungszeiträume

Folgende Realisierungszeiträume für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden festgesetzt:

- A - Spätestens in der auf Fertigstellung der Erschließungsarbeiten folgenden Pflanzperiode sind die Pflanzarbeiten auf den öffentlichen Grünflächen durchzuführen.
- B - Pflanzungen im privaten Bereich sind nach Fertigstellung der jeweiligen baulichen Anlagen, auch von Teilabschnitten, in der jeweiligen folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

4.6.4. Maßnahmen

Öffentliche Gestaltungsmaßnahmen

- ö11 Straßenbegleitgrün: Einzelbäume, - Gehölzpflanzung
- ö13 Straßenbegleitpflanzung: - Einzelbäume, - Strauchpflanzung und Landschaftsrassen

Öffentliche Ausgleichsmaßnahmen

- A14 Naturnaher Versickerungsgraben mit Begleitgrün, - Gehölzpflanzung (hoch), - Gehölzpflanzung (niedrig), - naturnaher Graben, - Einzelbäume
- A18 Begleitgrün, - Gehölzpflanzung (hoch), - Gehölzpflanzung (niedrig)
- A19 Begleitgrün, - Gehölzpflanzung (Breite 20 m), - Einzelbäume (hoch), - Gehölzpflanzung (niedrig), - Gehölzpflanzung und Landschaftsrassen
- A20 Begleitgrün, - Gehölzpflanzung (Breite 20 m), - Einzelbäume (hoch), - Gehölzpflanzung (niedrig), - Gehölzpflanzung und Landschaftsrassen

- A21 Sichtschutz und Gliederungspflanzung (Breite 20 m), - Einzelbäume, - Gehölzpflanzung und Landschaftsrasen
- A23 Sichtschutz und Gliederungspflanzung (Breite 20 m), - Einzelbäume, - Gehölzpflanzung und Landschaftsrasen

5. VERMESSUNGSPUNKTE

Falls durch die geplanten Bau- und Erschließungsmaßnahmen die im Plangebiet vorhandenen Vermessungspunkte verlegt oder gesichert werden müssen, ist der Fachdienst Geoinformation, Bodenordnung und Grundstücksbewertung beim Landkreis Ludwigslust-Parchim rechtzeitig zu benachrichtigen (4 Wochen vor der Ausführung der Maßnahme).

6. 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 erhalten. 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 Werktage 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).

7. 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, soll-

te er vorrangig zur Abdeckung vorhandener wilder Kippen bzw. Deponien verwendet werden.

Damit wäre die im Rahmen der Stilllegung von Abfallentsorgungsanlagen, gemäß der §§ 10 und 10 a Abfallgesetz, geforderte Rekultivierung kostengünstig möglich. Darüber hinaus anfallender Boden ist auf zugelassenen Erdaushubdeponien abzulagern und wenn diese nicht vorhanden sind, zwischen zu lagern.

8. VERSORGUNG

8.1. Stromversorgung

Stromversorger in dem Plangebiet ist die in Schwerin ansässige WEMAG AG.

8.2. Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Mölln GmbH.

8.3. Telekommunikation

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

8.4. Wasserversorgung

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

8.5. Löschwasserversorgung

Die Gewährleistung und Sicherung der Löschwasserversorgung ist gemäß LBauO M-V, BrSchG M-V und Arbeitsblatt W 405 DVGW von 1.600 l/min über 2 Stunden ist sicherzustellen. Für Objekte und Einrichtungen, deren Löschwasserbedarf über dem Grundlöschwasserbedarf liegt, muss der Nachweis erbracht werden, dass diese Mengen auch vorhanden sind. Hierzu ist festzustellen, inwieweit bestehende offene Wasserläufe, Teiche, Brunnen und das öffentliche Trinkwasserrohrnetz zur Entnahme dienen können. Zu erfassen ist hierfür ein Löschbereich von 300 m.

Über die Hydranten Nr. 27, 28, 29, 30, 31, 32 und 33 der Auflistung der Löschwasserhydranten im TGG Valluhn/Gallin wird eine Löschwasserbereitstellung gewährleistet. Diese befinden sich von Norden nach Südosten ent-

lang der Straße Neu-Galliner Ring und versorgen alle Grundstücke des Geltungsbereiches. Die zulässigen Löschbereiche mit jeweiligen Radien von 300m zu den zu schützenden Objekten werden eingehalten. Auch die zur Verfügung zu stellende Menge von 96m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden wird gewährleistet.

9. ENTSORGUNG

9.1. Schmutzwasser

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

9.2. 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 Grundstücksfläche angeschlossen, hat der betreffende Grundstückseigentümer zwecks Drosselung der Abflussmenge ein Regenrückhaltebecken zu errichten und zu betreiben. Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vor der Ableitung in die Regenwasserkanalisation vom Grundstückseigentümer in geeigneter Weise gesondert vorzubehandeln. Das auf den Dachflächen der Gebäude anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den betreffenden Grundstücken über normgerechte Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zu beseitigen. Den Grundstückseigentümern stehen wasserrechtliche Erlaubnisse zur Niederschlagseinleitung in die „Boize“ wegen der begrenzten hydraulischen Leistungsfähigkeit dieses Gewässers grundsätzlich nicht in Aussicht.

Der Bauherr sollte davon ausgehen, dass bisher erteilte Erlaubnisse für Einleitungen von Niederschlagswasser nicht verändert bzw. erhöht werden. Rückhalteeinrichtungen sind zu errichten bzw. zu erweitern, sofern sich das Erfordernis ergibt.

Das DWA Merkblatt M-153 ist zu beachten. Betreiber der öffentlichen Niederschlagswasser-Kanalisation ist der Planungsverband TGG Valluhn/Gallin. Die Versickerungseinrichtungen sind gemäß DWA Arbeitsblatt A-138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser“ in der jeweils gültigen Fassung herzustellen.

9.3. Gewässerschutz

Neben der Steuerung der Abwassermengen und deren Einleitung in die Gewässer ist deren Schutz zu beachten. Forderungen zum Schutz der Gewässer beziehen sich insbesondere auf die §§ 3 und 19 g - i des Wasserhaus-

haltsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist sowie auf die §§ 20 und 31 des Landeswassergesetzes MV vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992 S. 669) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

9.4. 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.

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-Parchim etc., zu beachten.

10. EMSSIONS- UND IMMISSIONSSCHUTZ

10.1. Emissionsschutz

Da für den Geltungsbereich vornehmlich eine Nutzung als Gewerbegebiet vorgesehen ist, die zudem in einem Umfeld gelegen ist, das als Gewerbegebiet und teilweise als Industriegebiet festgesetzt ist, sind negative Auswirkungen nicht zu befürchten. Aufgrund der Entfernung der nächsten Siedlungsflächen von mindestens 1,5 km sind negative Auswirkungen für diese nicht anzunehmen.

10.2. Immissionsschutz

Von der im Norden verlaufenden Autobahn A 24 gehen bereits Lärmimmissionen aus. Bei der Planung von Wohnungen, die ausnahmsweise für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in Gewerbegebieten zulässig sind, müssen diese Immissionen berücksichtigt werden.

11. UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist separater Bestandteil dieser Begründung.

12. PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen IM PLANGEBIET

Aufgrund dessen, dass es sich bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 um die baurechtliche Anpassung eines Teilbereiches eines weitgehend erschlossenen und zu großen Teilen bebauten Transportgewerbegebietes handelt, besteht für das geplante Vorhaben keine Standortalternative.

13. KOSTEN

Die Kostenübernahme des Verfahrens wird durch einen entsprechenden Vertrag geregelt. Sie werden durch den Auftraggeber übernommen. Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

14. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

Bezeichnung	Größe in m ²
Gewerbeflächen	237.222 m ²
Straßenverkehrsfläche	16.183 m ²
Öffentliche Grünfläche	33.972 m ²
Private Grünfläche	3870 m ²
Gesamtfläche	291.247 m ²

**HINWEIS: DER UMWELTBERICHT IST BESTANDTEIL DIESER
BEGRÜNDUNG.**

Die Begründung wurde gebilligt durch die
Verbandsversammlung TGG Valluhn/Gallin

am 17.12.2019

Zarrentin am Schaalsee

Klaus-Dieter Müller

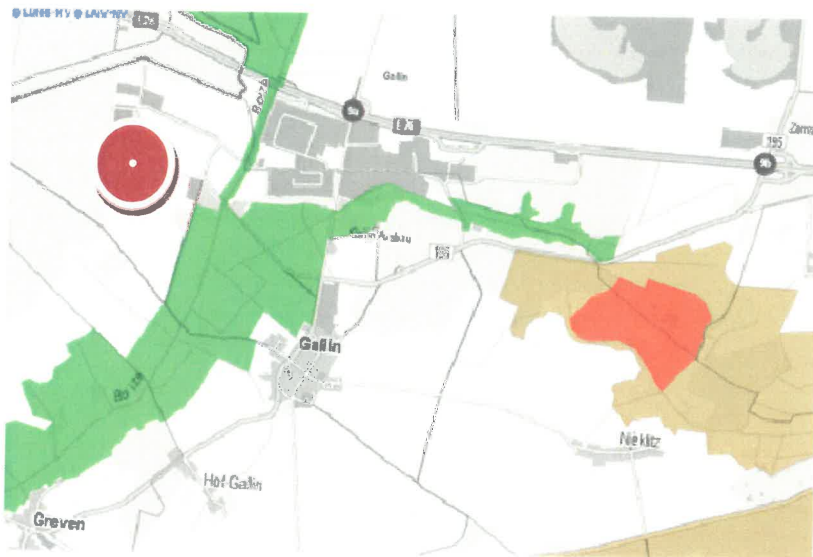
Verbandsvorsteher



Umweltbericht zur

4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 3 Transportgewerbegebiet Valluhn/Gallin

-Erläuterungsbericht-



Auftraggeber:

Planungsverband TGG Valluhn/Gallin
-Der Verbandsvorsteher -
über das Amt Zarrentin
Postfach 401

19244 Zarrentin am Schaalsee

Auftragnehmer:



IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
24 113 Kiel
Dipl. Ing. Peter Franck
Dipl. Ing. Heike Von Den Bulk
Birgit Nitsch

Tel.: 04 31 / 6 49 59 - 53

Fax: 04 31 / 6 49 59 - 59

E-Mail: info@ipp-kiel.de

Stand:

1.10.2019

UMWELTBERICHT

Transportgewerbegebiet Valluhn/Gallin

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3
Planungsverband Transportgewerbegebiet Valluhn/Gallin, Kreis Ludwigslust-Parchim

INHALTVERZEICHNIS	SEITE
1. Anlass und Umfang der Umweltprüfung /Rechtliche Grundlagen	3
2. Vorhabenbeschreibung, Planungsziele und Planinhalt:.....	3
3. Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes.....	4
3.1. Rechtlicher Zustand.....	4
3.2. Heutiger Geländezustand:.....	4
3.3. Vorbelastungen :	4
4. Umweltziele, Schutzgebiete	6
4.1 Gutachterliche Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP-WM)	6
4.2 Umweltatlas Mecklenburg-Vorpommern	7
4.3 Landschaftspläne.....	7
5. Betrachtete Planungsalternativen.....	8
6. Wesentliche Auswirkungen der Planung auf die Umwelt:.....	8
Bestand / Vorbelastung der Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 a-d BauGB,	8
Auswirkungsprognose für Planfall und Nullfall, Bewertung,	8
Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	8
6.1 Schutzgut "Mensch"	9
6.2 Schutzgut "Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt"	9
6.3 Schutzgut "Boden und Fläche"	10
6.4 Schutzgut "Wasser"	10
6.5 Schutzgut „Klima/Luft"	11
6.6 Schutzgut "Landschaftsbild "	11
6.7 Schutzgut "Kulturgüter und sonstige Sachgüter"	11
7. Wichtige methodische Merkmale der Umweltprüfung, Kenntnislücken	12
8. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen.....	12
9. Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen	12

Auftraggeber :
Landgesellschaft Schleswig-Holstein mbH
Fabrikstraße 7, 24103 Kiel

Umweltbericht zur 4. Änderung B-Plan Nr. 3 **Transportgewerbegebiet Valluhn/Gallin** **-Stand 1. Oktober 2019**

1. Anlass und Umfang der Umweltprüfung /Rechtliche Grundlagen

Gegenstand der laufenden Bauleitplanverfahren der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist die Änderung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Umwidmung von Verkehrsflächen bzw. die Verlegung einer Grünverbindung in dem Transportgewerbegebiet Gewerbegebiet.

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 Transportgewerbegebietes rechtskräftig ausgewiesen wurde.

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

1. Wegfall von zwei Stichstraßen deren Notwendigkeit entfallen ist
2. Vergrößerung der überbaubaren Flächen durch kleinflächige Verlagerung der Baugrenzen im Bereiche einer wegfallenden Stichstraße.
3. Verlagerung einer Grünverbindung auf den Standort einer entfallenden Stichstraße.
4. Verlagerung der an den entfallenen Stichstraßen festgesetzten Einzelbäume in die Ausgleichsfläche A 24
5. Integration der 1., 2. und 3. Änderung des B-Plan Nr. 3.
6. Aktuelle digitale Katastergrundlage mit den Neubauten.

2. Vorhabenbeschreibung, Planungsziele und Planinhalt:

Insgesamt handelt es sich bei der 4. Änderung um eine Aktualisierung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit den in Kap. 1 genannten Punkten Nr. 1 bis 6.

Die umweltrelevanten Änderungen beziehen sich vor allem auf Nr. 3 (Verlagerung einer Grünverbindung) und Nr. 4 (Verlagerung von Einzelbäumen).

Während die Änderungspunkte 1. und 2. keine neue Bilanzierung von Bodenversiegelungen erfordern, da sich die Umwandlung Straßen in Gewerbeflächen gegenseitig aufheben.

Die bisher durchgeführten 1., 2. und 3. Änderungen wurden durch eigene Umweltberichte abgearbeitet.

3. Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes

3.1. Rechtlicher Zustand

Der Bebauungsplan Nr. 3 des Transportgewerbegebietes Valluhn/ Gallin ist seit dem Dezember 1997 rechtskräftig. Die letzte 3. B-Plan-Änderung trat Ende 2007 in Kraft.

3.2 Heutiger Geländezustand:

Ein Teil der Gewerbeflächen wurde bereits entwickelt und ist bebaut worden. Der Großteil der unbebauten Gewerbeflächen wurde über Jahre nicht bewirtschaftet und weist verschiedene Brachestadien (Hochstaudenfluren bis Gehölzanflug) auf. Westlich angrenzend befindet sich das Nadelwaldgebiet „Heidetannen“, abgetrennt durch einen Wanderweg und einen Graben.

Südlich und nördlich schließen sich landwirtschaftliche Nutz- und Waldflächen an. Dabei handelt es sich um Ackerflächen und um Stilllegungsflächen/Brachflächen die 1x im Jahr gemäht werden.

Die HAUPTerschließungsstraße wurde im Endausbau hergestellt. Außerdem wurden die Entwässerungs- und Rückhaltebereiche ebenfalls hergestellt. Auch ein Teil des Straßenbegleitgrüns wurde hergestellt.

Die geplanten flächenhaften Grün- und Ausgleichsflächen wurden im Geltungsbereich der 4. Änderung bisher nicht bepflanzt.

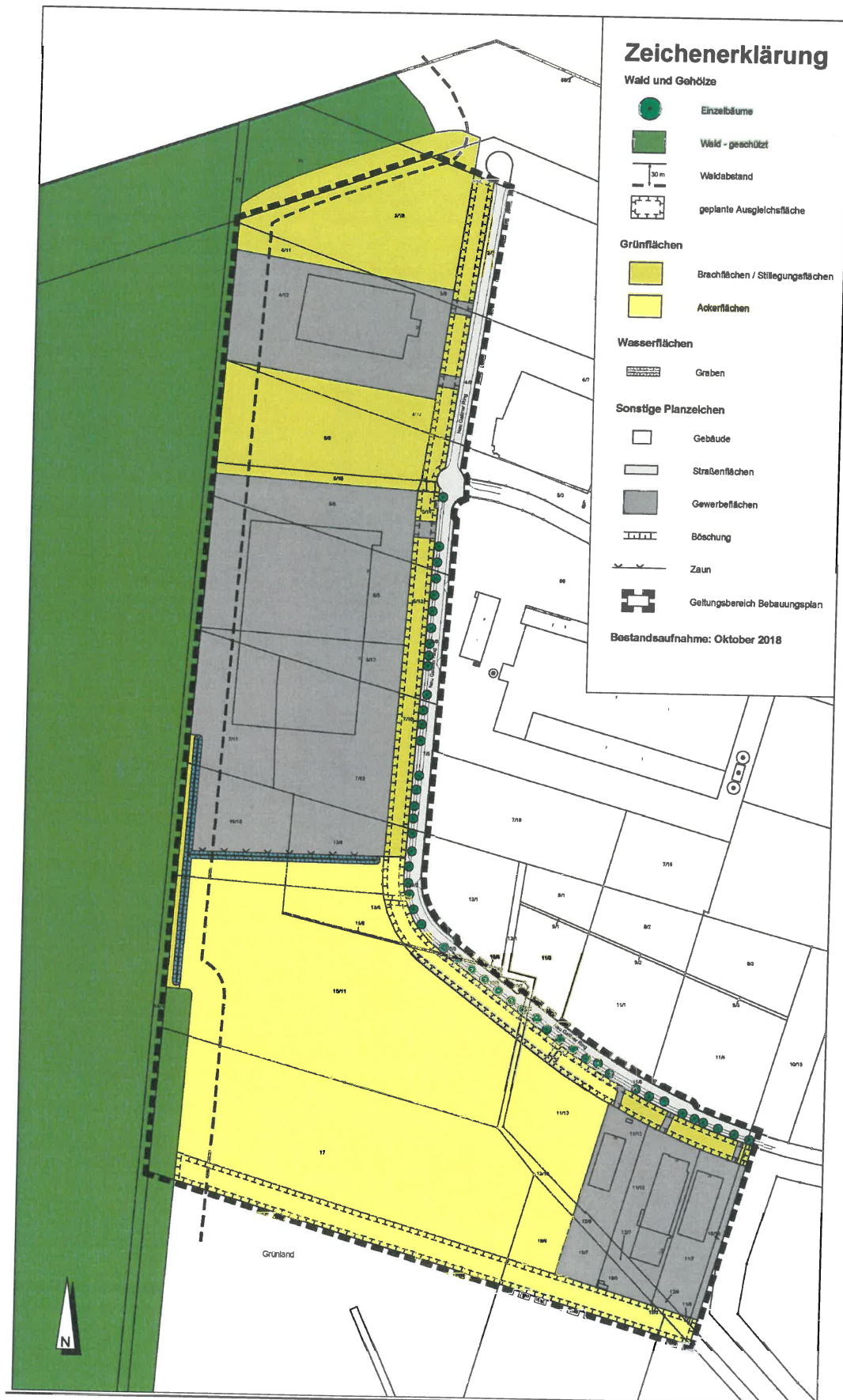
Im südwestlichen Bereich des Änderungsgebietes hat sich eine neue Waldfläche entwickelt die nun mit einem Schutzstreifen von 34 Meter berücksichtigt wird.

3.3. Vorbelastungen :

Das Änderungsvorhaben findet auf bereits 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 grenzen die vorhandenen Gewerbegebiete B-Pläne 1, 2 und 4 an
- Die ca. 300 m nördlich gelegene Bundesautobahn A 24 als ausgebaute 4-spurige Autobahn als Hauptverbindung Berlin-Hamburg mit hohem Verkehrsaufkommen und Ab-/Auffahrt zum Transportgewerbegebiet

Abbildung 1: Bestandsplan (Stand 1.4.2019)



4. Umweltziele, Schutzgebiete

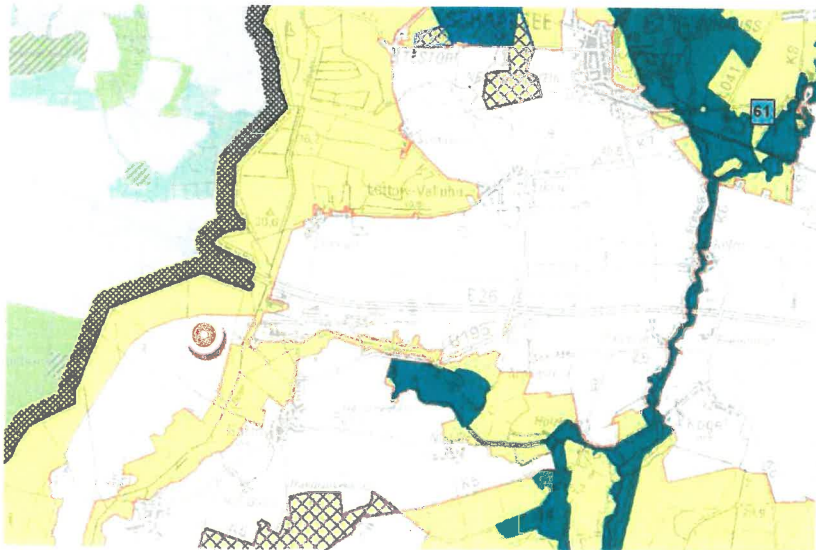
Folgende aktuelle Auszüge aus Umweltplanungen liegen vor :

4.1 Gutachterliche Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP-WM)

Die Aussagen des gutachterlichen Landschaftsrahmenplanes von 2008 (einschl. Fortschreibung) werden wie folgt zusammengefasst:

In den Textkarten 10 und 11 des GLRP sind die vorhandenen nationalen und europäischen Schutzgebiete dargestellt. An dieser Stelle sei auch auf die Abb. 2 verwiesen die den aktuellen Stand des Umweltatlas MV zu diesem Thema wiedergibt.

Abbildung 2 : Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan WM -Karte Biotopverbund



Die rotumrandeten Flächen stellen das regionale Biotopverbundsystem dar. Es wird in zwei Kategorien unterschieden:

Die dunkelgrünen Flächen (1.Kategorie) stellen den **Biotopverbund im engeren Sinne** entsprechend § 3 BNatSchG dar. In diesem Fall östlich des Planungsgebietes das Naturschutzgebiet „Nieklitzer Moor“ mit Wald- und Moorflächen.

Die hellgelben Flächen (2.Kategorie) stellen den **Biotopverbund im weiteren Sinne** dar. Hier handelt es sich um:

- a) Europäischer Biotopverbund
 - Gemeldete FFH- Gebiete
 - Europäische Vogelschutzgebiete
 - verbindende Landschaftselemente nach Artikel 10 der FFH Richtlinie
- b) Ergänzendes landesweites Biotopverbund
 - Vorgaben Gutachterliches Landschaftsprogramms
- c) Ergänzendes regionaler Biotopverbund
 - Vorgaben Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan

Deutlich sichtbar ist die Boize-Niederung als schmales Nord-Süd Band im Gewerbegebiet erkennbar. Verwunderlich ist allerdings, dass ein Teil des Gewerbegebietes des B-Plan Nr. 3

durch hellgelbe Biotopverbundflächen überlagert wurden, obwohl die Rechtskraft des B-Planes Nr. 3 seit langem besteht.

4.2 Umweltatlas Mecklenburg-Vorpommern

Nachfolgend werden aus dem Umweltatlas des Landes Mecklenburg-Vorpommern (MV) die Schutzgebiete und geschützten Biotope dargestellt:

Abbildung 3 : Auszug aus dem Umweltatlas M-V (2018)

© LUIS-MV © LAIV-MV



Deutlich erkennbar sind Einzelbäume und Hecken bzw. Waldflächen im und am Plangelungsbereich. Auch die dort befindliche Hecke ist als gesetzlich geschütztes Biotop dargestellt, hat sich aber nach Darstellungen des Forstamtes Schildfeld nun zu einem neuen Waldrand entwickelt.

4.3 Landschaftspläne

Ein kommunaler Landschaftsplan wurde auf gemeindlicher Ebene (Gemeinde Gallin) bisher 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.

Im Bereich der östliche Grenze des Bebauungsplanes Nr. 3 des existiert das Landschaftsschutzgebiet Boize, das beidseitig der Boize auch Ausgleichsflächen umfasst und eine hohe Bedeutung für den Biotopverbund aufweist.

5. Betrachtete Planungsalternativen

Wie ausgeführt, bezieht sich diese 4. aktuelle Änderung auf das weitgehend erschlossene und bebaute Transportgewerbegebiet. 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 4. 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 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 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 4. 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 Fläche teilweise 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 4. B-Plan - Änderung für dieses Schutzgut daher als **umweltverträglich** zu bezeichnen.

6.2 Schutzgut "Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt"

- Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Die Flächen sind bereits erschlossen und das Gewerbegebiet ist mit entsprechenden Lärmprognosen ausgewiesen. Westlich und nördlich angrenzend befindet sich ein Nadelwald als Landesforst. Ein Waldschutzstreifen von 30m Breite hat Bestand, wird angepasst und ist weiterhin vorgesehen.

Am südwestlichen Änderungsrand befindet sich eine ehemals gesetzlich geschützte Feldhecke auf einer Länge von 110 Meter, die nun Teil einer Waldfläche geworden ist.

- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die 4. B-Plan Änderungen sind hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen und Tiere lediglich geringe Änderungen zu erwarten:

- Wegfall von zwei Stichstraßen, deren Notwendigkeit entfallen ist (Nr. 1) ;
- Vergrößerung der überbaubaren Flächen durch kleinflächige Verlagerung der Baugrenzen im Bereiche einer wegfallenden Stichstraße (Nr. 2);
- Verlagerung einer Grünverbindung G 9 auf den Standort einer entfallenden Stichstraße (Nr. 3);
- Verlagerung der an den entfallenen Stichstraßen festgesetzten Einzelbäume in die Ausgleichsfläche A 24 (Nr. 4)

Die ehemalige Feldhecke im Südwesten ist nun Teil einer Waldfläche, die erhalten werden soll.

Artenschutz

Die unbebauten Gewerbeflächen sind im rechtskräftigen B-Plan Nr. 3 schon seit vielen Jahren festgesetzt. Eine Inanspruchnahme baulich bisher nicht genutzter Flächen findet daher nicht statt.

Die noch nicht bebauten Flächen werden extensiv gepflegt und 1 x im Jahr durch einen Landwirt gemulcht. Die südwestliche Fläche wird noch als Ackerland bewirtschaftet. Deshalb werden durch die 4. B-Planänderung auch keine zusätzlichen Tier-Lebensräume überplant.

Für ein benachbartes Vorhaben wurde 2017/2018 durch das Büro Bioplan eine Tiererfassung durchgeführt. Daraus ist bekannt, dass die z.T. blütenreichen Stilllegungs- und Brachflächen von einer relativ artenreichen Vogelwelt besiedelt werden. Dazu gehört neben Exemplaren der Wachtel (*Coturnix coturnix*), auch die Feldlerche (*Alauda arvensis*), die hier und auf

den angrenzenden Flächen eine überdurchschnittliche Besiedelungsdichte aufweist (BI-OPLAN 2018).

- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Bebauung mit Straßen und Gewerbeflächen ist teilweise vorhanden.

- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

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

Die Verlagerung einer Grünverbindung G 9 auf einen neuen Standort zwischen den Gewerbegrundstücken (Nr. 3).

Die Verlagerung der bisher an den entfallenen Stichstraßen festgesetzten (aber noch nicht gepflanzten) Einzelbäume erfolgt in die Ausgleichsfläche A 24 (Nr. 4). Da es sich damit um keine Ersatzpflanzungen handelt werden die Standorte in die Ausgleichsflächen A 23/A 24 verlegt.

Artenschutzrechtliche Bestimmungen des § 44 Absatz 1 des BNatSchG können eingehalten werden, da es sich bei den betroffenen Flächen um landwirtschaftlich genutzte (Acker und Stilllegungsflächen) handelt, die bereits als Gewerbeflächen im B Plan Nr. 3 ausgewiesen wurden. Es wird auch davon ausgegangen, dass die 2017 angetroffenen Vogelarten zukünftig auf benachbarte Strukturen ausweichen können.

- Bewertung

Es werden nur geringe, nachteiligen Veränderungen durch die 4. B-Planänderung erwartet. Hinsichtlich des Schutzguts "Tiere und Pflanzen" ist die Planänderung damit als **umweltverträglich** zu bezeichnen.

6.3 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 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.

- Bewertung

Durch die Planänderungen wird es zu keinen grundsätzlichen Veränderungen bei den Bodenversiegelungen kommen. Bezüglich des Schutzguts "Boden und Fläche " 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 4. B-Plan-Änderung werden keine wesentlichen Änderungen für das Schutzgut Wasser erwartet. Vorhandene Gräben werden teilweise zukünftig überbaut werden.

- 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 4. Planänderung wird es zu keiner größeren 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 (Gewerbeflächen - Randlage, aber Luftaustausch mit der Umgebung).

- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Es sind keine erheblichen Veränderungen der Luftqualität durch die 4. B-Planänderung 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 "Landschaftsbild "

- 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 4. Änderung sind, gegenüber dem ursprünglichen B- Plan Nr. 3, keine Veränderungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

Die Verlagerung der geplanten betroffenen Straßenbäume in die Randpflanzungen (A 23 /A24) und des eines Grünriegels (G 9) innerhalb des Gewerbegebiets werden sichergestellt.

Die ehemalige Feldhecke im Südwesten ist nun Teil einer Waldfläche die erhalten werden soll.

- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Bebauung mit Straßen und Gewerbeflächen ist vorhanden.

- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zusätzliche Vermeidungsmaßnahme 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.

6.7 Schutzgut "Kulturgüter und sonstige Sachgüter"

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

Im direkten Umfeld sind keine baulichen Kulturdenkmale vorhanden. Beeinträchtigungen sind infolgedessen nicht zu erwarten, Minderungsmaßnahmen o.ä. sind nicht erforderlich.

- Bewertung

Die Planung steht nicht im Widerspruch zu den aufgeführten Zielen. Bezüglich des Schutzgutes "Kultur- und Sachgüter" ist sie 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 (Biotoptypenkartierung, siehe Grünordnungsplan zum Transportgewerbegebiet Valluhn/Gallin B-Plan Nr.1-3 von 1997) oder bei der Erarbeitung von Umweltberichten zu den Bebauungsplanänderungen erarbeitet wurden.

8. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

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

Erschließungsbeginn

Prüfung ob die noch zu rodenden Gehölze, Bäume und Feldhecke in der vegetationsfreien Zeit (außerhalb der Schutzfrist 1.3 bis 30.9.) entfernt 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sind auch daran zu messen, welche Umweltauswirkungen derzeit auf Grundlage des gültigen Bebauungsplanes ermöglicht werden.

Tabelle 1: Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Bewertung
Mensch	Für Anwohner des geplanten Gewerbegebietes und der Straße „Galliner Ring“ wird es während der Bauphase Beeinträchtigungen durch Baustellenverkehr, Baulärm und Staubentwicklung geben. Es wird davon ausgegangen das die 4.B-Planänderung aber keine zusätzlichen Beeinträchtigungen auslöst, da die Flächennutzungen im Wesentlichen verbleiben. Insgesamt werden daher die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als umweltverträglich eingestuft.
Pflanzen und Tiere	Die von der geplanten Gewerbeflächenentwicklung betroffenen Stilllegungs-/Brachflächen sind Flächen mit allgemeiner/besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Die noch vorhandene aber bereits im Hauptverfahren bilanzierte Feldhecke (Länge 110 m) wird nun in die Waldflächen einbezogen. Artenschutzrechtliche Bestimmungen des § 44 Absatz 1 des BNatSchG können eingehalten werden, da es sich bei den betroffenen Flächen um landwirtschaftlich genutzte (Acker und Stilllegungsflächen) handelt, die bereits als

Schutzgut	Bewertung
	Gewerbeflächen im B Plan Nr. 3 ausgewiesen wurden. Es wird auch davon ausgegangen, dass die 2017 angetroffenen Vogelarten zukünftig auf benachbarte Strukturen ausweichen können. Unter der Voraussetzung einer Umsetzung des entsprechenden Ausgleichs für die beeinträchtigten Lebensräume, sowie spezifischer Bauzeitenregelungen, werden somit keine erheblichen Auswirkungen auf Flora und Fauna erwartet.
Boden + Fläche	Aufgrund der B-Planänderung wird es nur einen kleinflächigen Austausch von Verkehrsflächen zu Gewerbeflächen geben, der nicht zu zusätzlichen Bodenversiegelungen führen wird. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche sind daher als gering einzustufen. Insgesamt werden daher die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als umweltverträglich eingestuft.
Wasser	Vom Eingriff sind kleinflächig auch zwei Oberflächengewässer betroffen. Es sind zwei kleine Gräben, die durch die Gewerbeflächen überplant werden. Das im Gebiet anfallende Oberflächenwasser wird über vorhandene Gräben in einen vorhandenen Regenrückhaltegraben geleitet. Von dort wird es dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt. Es sind somit keine erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.
Klima/Luft	Die ausgleichende Funktion der flächig mit Vegetation bestandenen Brachflächen auf das Kleinklima gehen infolge der Überbebauung verloren. Ausgleichend wirken die geplanten Grünflächen und Bepflanzungsmaßnahmen im Süden. Die infolge der Bebauung zu erwartenden Schadstoffemissionen sind als nicht erheblich einzustufen. Diese wurden bereits bei der Erstaufstellung des B-Planes erfasst. Die Auswirkungen der B-Planänderung auf das Schutzgut Klima werden als umweltverträglich eingestuft.
Landschaft/ Landschaftsbild	Das Landschaftsbild wird durch die geplante B-Planänderung unwesentlich verändert. Die Verlagerung eines Grünstreifens (G 9) und der Entfall von zwei Stichwegen führen aber im Gewerbegebiet zu kleineren Änderungen. Allerdings führen diese Änderungen, auch von Ausgleichsbäumen und Eingrünungen, nur zu Verlagerungen innerhalb des Gewerbegebietes. Es sind somit nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Benachbarte Bodendenkmale sind nicht von den geplanten Veränderungen betroffen. Die Auswirkungen auf dieses Schutzgut werden somit als umweltverträglich eingestuft.

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

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

Die 4. 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 4. Änderung des B-Planes Nr. 3 nicht entgegen.

Belange der Emissionsvermeidung, der Entsorgung, sowie der ressourcenschonenden 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.