

**PLANUNGSVERBAND
TGG VALLUHN/GALLIN**
AMT ZARRENTIN
LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM

**BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1**
für das Gebiet „zwischen der Autobahn A 24 (Ham-
burg/Berlin) und der Straße am Heisterbusch und zwi-
schen der alten B 195 und der Boize“

Amt Zarrentin, den 01.10.2019

Auftraggeber



Fleischwerk EDEKA Nord GmbH
Am Heisterbusch 24
19246 LÜTTOW-VALLUHN

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. Geltungsbereiche | 8 |
| 4. Planungsrechtliche Festsetzungen | 11 |
| 4.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | 11 |
| 4.1.1. Teilbereich 1 | 11 |
| 4.1.2. Teilbereich 2 | 11 |
| 4.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | 12 |
| 4.3. Nebenanlagen/Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) | 12 |
| 4.4. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) | 12 |
| 4.5. Abwasserbeseitigung | 13 |
| 4.6. Grünordnerische Festsetzungen | 13 |
| 4.6.1. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25a BauGB) | 13 |
| 4.6.2. Anpflanzung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) | 13 |
| 4.6.3. Externe Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 265, Flur 1, Gemarkung Valluhn | 14 |
| 4.7. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB) | 15 |
| 4.7.1. Fassadenbegrünung (§ 86 Abs. 1 Nr. 7 BauO) | 15 |
| 4.7.2. Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO) | 15 |
| 4.8. Verkehrserschließung | 15 |
| 5. Vermessungspunkte | 15 |
| 6. Archäologische Kulturdenkmäler | 15 |
| 7. Artenschutzbezogene Massnahmen zur Vermeidung einer Zuwiderhandlung gegen die Tötungs- und Störungsverbote gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) | 16 |
| 8. Versorgung | 16 |
| 8.1. Stromversorgung | 16 |
| 8.2. Gasversorgung | 16 |
| 8.3. Telekommunikation | 16 |
| 8.4. Wasserversorgung | 17 |
| 8.5. Löschwasserversorgung | 17 |
| 9. Entsorgung | 17 |

| | | |
|-------|---|----|
| 9.1. | Schmutzwasser | 17 |
| 9.2. | Niederschlagswasser | 17 |
| 9.3. | Abfallentsorgung | 18 |
| 9.4. | Gewässerschutz..... | 18 |
| 10. | Emssions- und Immissionsschutz | 18 |
| 10.1. | Emissionsschutz..... | 18 |
| 10.2. | Immissionsschutz | 18 |
| 11. | Umweltbericht..... | 19 |
| 12. | Prüfung von Planungsalternativen im Plangebiet..... | 19 |
| 13. | Kosten | 19 |
| 14. | Flächenzusammenstellung | 19 |

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG SOWIE PLANUNGSERFORDERNIS

Anlass

Die EDEKA Nord Service- und Logistikgesellschaft mbH beabsichtigt die Zusammenführung von bisher auf dem Grundstück des Zentrallagers im Transportgewerbegebiet Businesspark A24 verorteten Grün- und Ausgleichsmaßnahmen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben zu schaffen, soll die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 des Planungsverbandes aufgestellt werden.

Ziel

Ziel der Planung ist es, durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Erweiterungsmöglichkeiten für das Zentrallager der EDEKA Nord Service- und Logistikgesellschaft mbH zu schaffen. Hierzu sollen die Grün- und Ausgleichsmaßnahmen auf einer externen Ausgleichsfläche konzentriert werden. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 des Planungsverbandes Valluhn/Gallin umfasst daher drei Teilbereiche. Für den Teilbereich 1 entfallen die bisher geplanten Eingrünungen sowie ein festgesetzter Baum. Im Teilbereich 2 entfallen mehrere in der bisherigen Planung vorgesehene Parkplatzbäume. Diese bisher in den Teilbereichen 1 und 2 vorgesehenen Maßnahmen werden im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 in den Teilbereich 3 der Planänderung verlagert, bei dem es sich um eine externe Ausgleichsfläche nördlich der Autobahn A 24 handelt.

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. 1 zahlreiche digitale Vermessungspunkte vor, die zukünftig weiter verdichtet werden. Die Bearbeitung und Prüfung von Bauvorhaben und Grundstücksverkäufen wird dadurch erheblich erleichtert, beschleunigt und wesentlich genauer.

Von einer generellen Umstellung des Gesamtplanes auf digitales Kataster wurde abgesehen, da die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 nahezu abgeschlossen ist und ein Planungserfordernis zukünftig nur in wenigen und zudem kleineren Teilbereichen gegeben sein dürfte. Für diese Planänderungen wird das digitale Kataster verwendet.

2.2. Rechtsgrundlagen

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 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. 1 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 Bebauungsplanes Nr. 1 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 | ausstehend |

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 umfasst eine Größe von ca. 91 ha.

Der Bebauungsplan Nr. 3 umfasst eine Größe von ca. 90 ha.

Der Bebauungsplan Nr. 4 umfasst 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 Gebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 liegt am nördlichen Rand des Gewerbegebietes, unmittelbar an der A 24, westlich der zentralen Haupterschließungsstraße „Am Heisterbusch“ 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.

Bei der Änderungsfläche handelt es sich um ein Gebiet von etwa 6,9 ha, welches in drei Teilbereiche gegliedert ist. Teilbereich 1 umfasst mit einer Größe von 1,65 ha die südwestliche Fläche des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1. Der Teilbereich 2 entspricht dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 und umfasst 3,85 ha. Nördlich der Autobahn A 24 befindet sich mit dem 1,4 ha großen Teilbereich 3 die Ausgleichsfläche, auf der die Grün- und Ausgleichsmaßnahmen zusammengeführt werden.

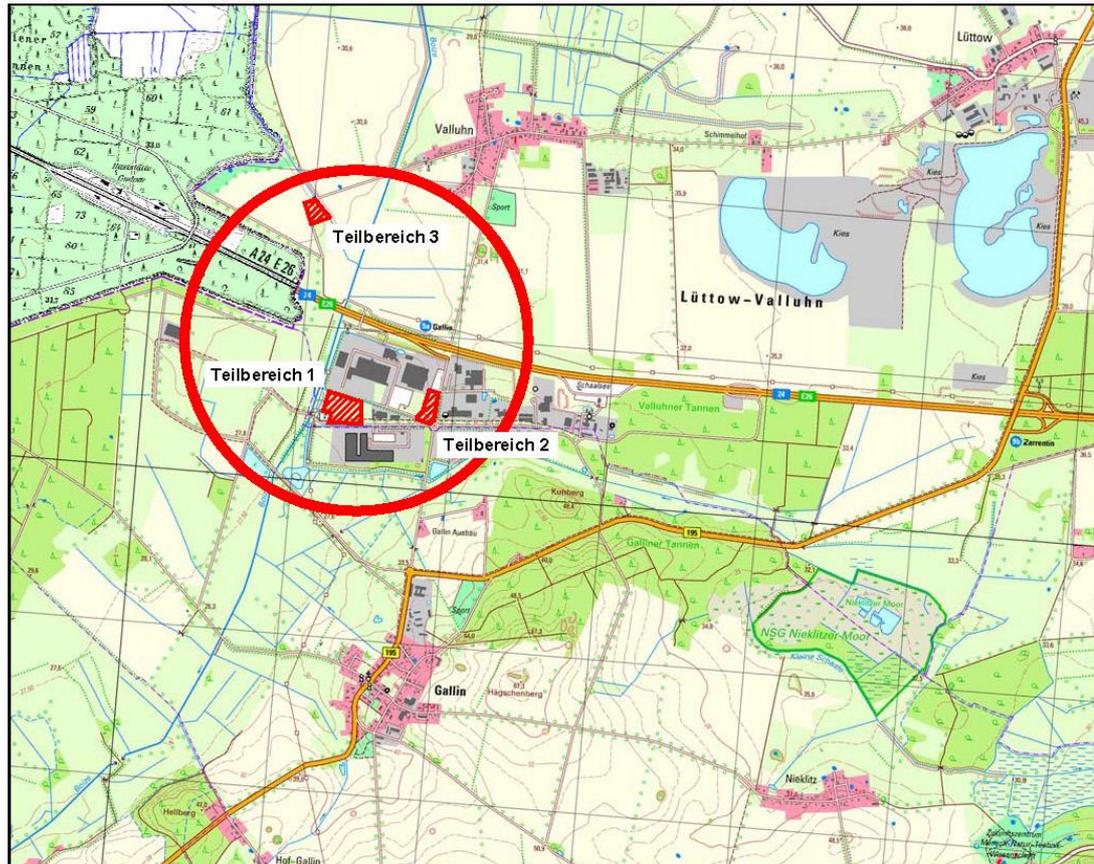


Abbildung 1: Lage der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

3.3. Geltungsbereiche

Teilbereich 1

Der Geltungsbereich des Teilbereiches 1 befindet sich in der Gemarkung Valluhn, Flur 1. Der Geltungsbereich verläuft im Osten entlang der östlichen Grenzen der Flurstücke 223/5, 222/4 und 221/9 nach Süden. Der südliche Verlauf wird begrenzt durch die südliche Grenze des Flurstückes 221/9. Im Westen wird der Geltungsbereich durch die östliche Grenze des Flurstückes 221/6 sowie die östliche und nördliche Grenze des Flurstückes 222/2 begrenzt. Zudem ergibt sich die westliche Abgrenzung des Geltungsbereiches durch die nordwestliche Grenze des Flurstückes 222/4 und die östlichen Grenzen der Flurstücke 223/4, 224/2, 225/4. Im Norden umfasst der Geltungsbereich das Flurstück 227/3. Von dort aus verläuft der Geltungsbereich entlang der nordöstlichen Grenze des Flurstückes 225/3 in Richtung Osten bis zur westlichen Grenze des Flurstückes 224/6.

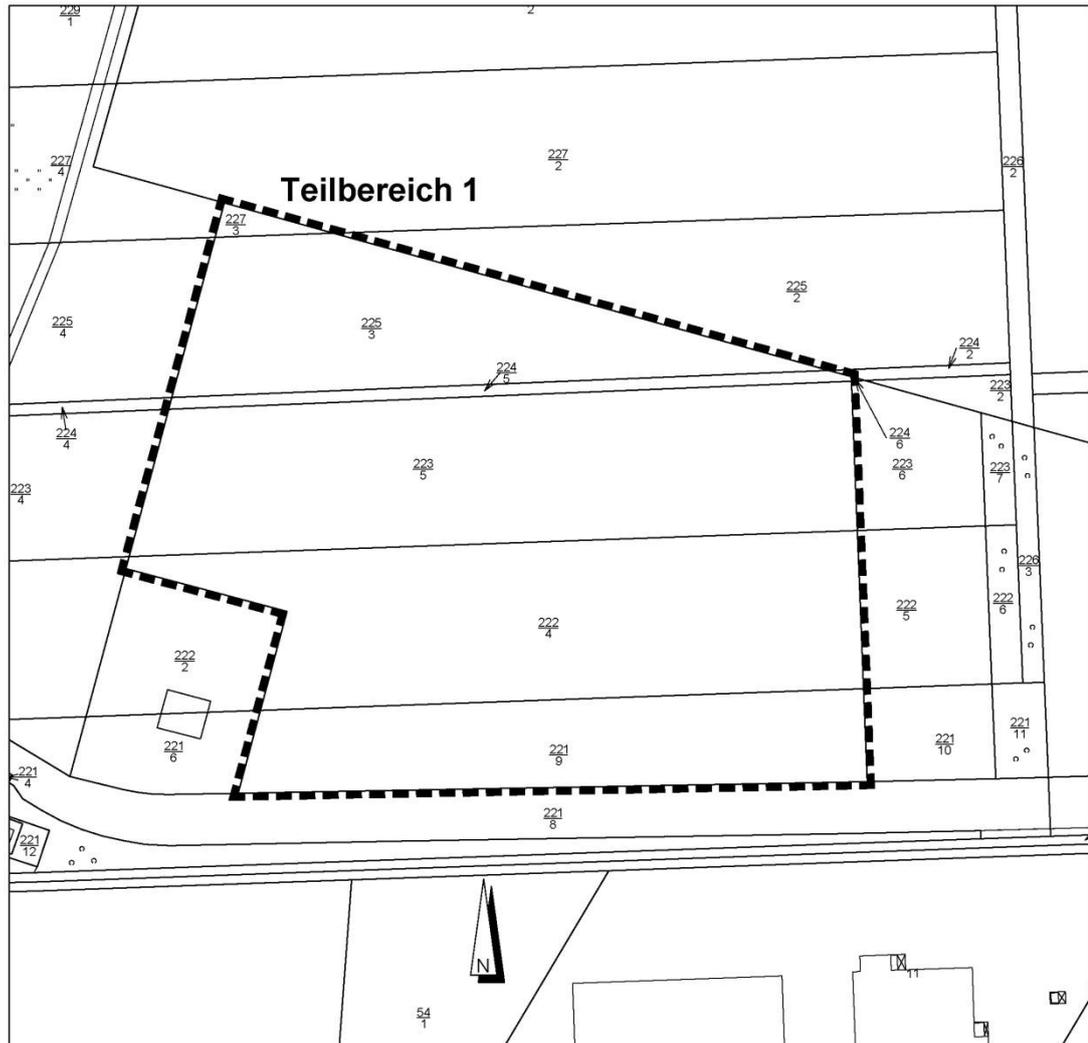


Abbildung 2: Geltungsbereich dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 – Teilbereich 1

Teilbereich 2

Der Geltungsbereich des Teilbereiches Nr. 2 befindet sich in der Gemarkung Valluhn, Flur 1. Der Geltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke 217/14, 218/3, 219/17 sowie 219/5. Im Osten grenzt ein Teil des Flurstückes 217/4, sowie die Flurstücke 218/1 und 219/13 an den Geltungsbereich an. Im Südosten wird der Geltungsbereich durch das Flurstück 219/16 begrenzt, im weiteren Verlauf in Richtung Südwesten von den nördlichen Grenzen der Flurstücke 219/12, 219/11, 219/3 und 219/10. Im Westen verläuft der Geltungsbereich entlang der östlichen Grenze des Flurstückes 219/15. Im weiteren Verlauf Richtung Norden verläuft er durch das Flurstück 219/17. Der Geltungsbereich umfasst sowohl im Westen als auch im Norden Teile der Verkehrsfläche, im Norden zudem einen Teil bereits ausgebildeten Stellplatzflächen. Der genaue Verlauf des Geltungsbereiches im Westen und im Norden wird in der B-Plan-Zeichnung über eine entsprechende Bemaßung dargestellt.

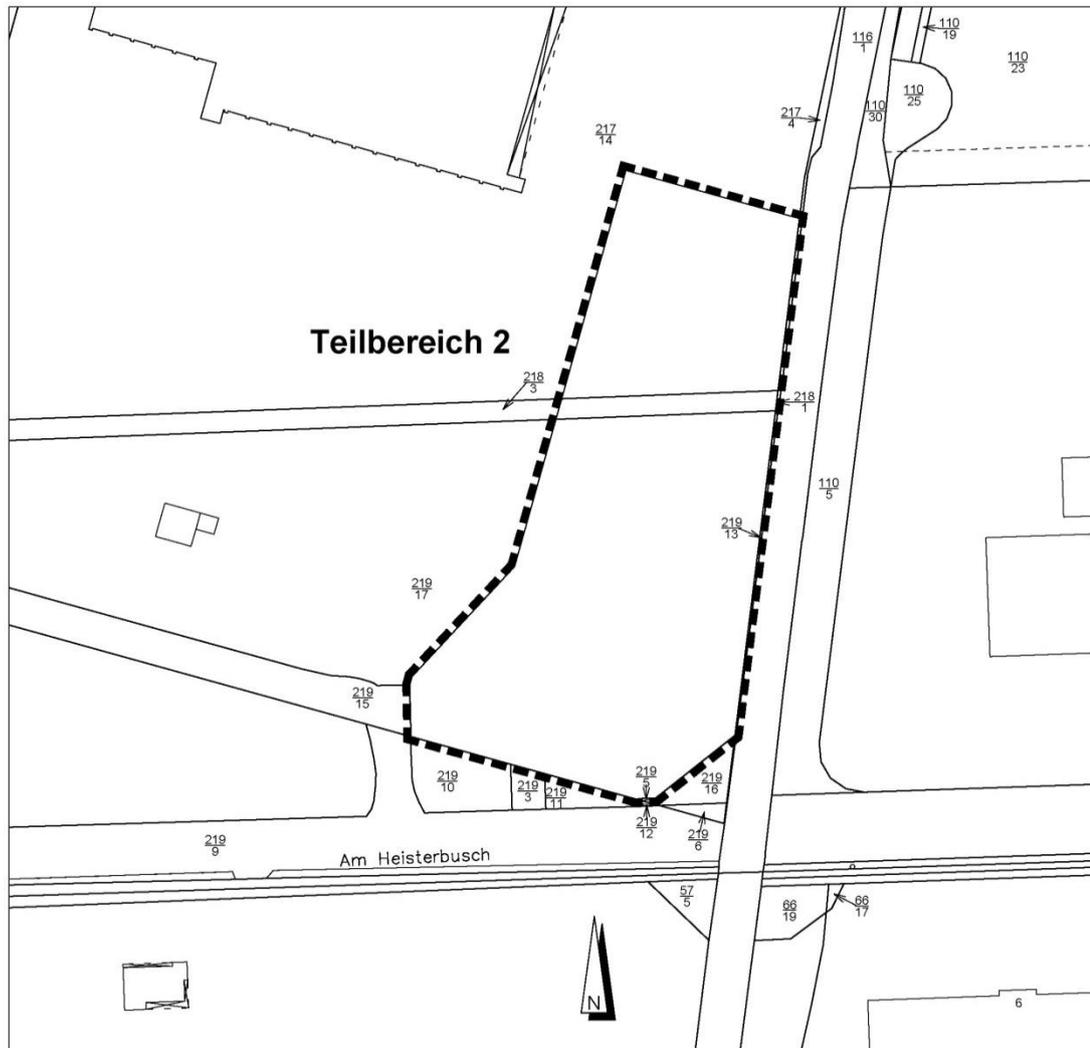


Abbildung 3: Geltungsbereich dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 – Teilbereich 2

Teilbereich 3

Der Geltungsbereich des Teilbereiches Nr. 3 befindet sich in der Gemarkung Valluhn, Flur 1 und umfasst das Flurstück 265. Der Verlauf entspricht im Westen und im Norden dem Verlauf der Dorfstraße und wird hier durch die östliche Grenze des Flurstückes 280 und die südliche Grenze des Flurstückes 283/3 begrenzt. Im Osten wird der Geltungsbereich durch die westliche Grenze des Flurstückes 264 begrenzt, im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstückes 266.

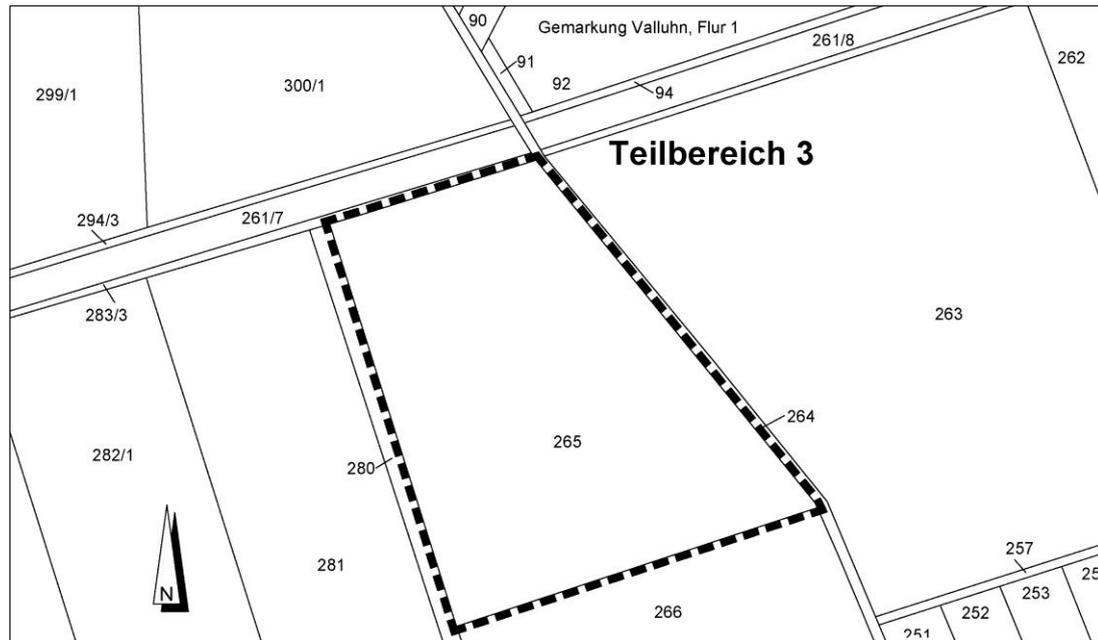


Abbildung 4: Geltungsbereich dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 – Teilbereich 3

4. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.1.1. Teilbereich 1

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 8 BauNVO)

Vor dem Hintergrund des übergeordneten Planungsziels der Ansiedlung von Gewerbebetrieben und der Bereitstellung entsprechender Flächen werden die Bauflächen im Teilbereich 1 als Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen. Es sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Tankstellen zulässig. Zudem können ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, wenn diese dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

4.1.2. Teilbereich 2

Eingeschränktes Industriegebiet (Gle) (§ 9 BauNVO)

Im westlichen Bereich des Teilbereiches 2 sind die Nutzungen der Nahrungsmittelproduktion (außer Schlachtung), Nahrungsmittelveredelung, Lagerung, Logistik, des Werkverkaufes auf einer Verkaufsfläche von maximal 100 m², Tankstellen und Werkstätten sowie LKW-Waschhallen zulässig. Ausnahmsweise können zudem Nutzungen für Anlagen für soziale Zwecke zugelassen werden. Die Einschränkung folgt dem Ziel des Schutzes benachbarter Baugebiete.

Die östlich an das Baufeld angrenzende Fläche dient vor allem der großflächigen Verortung von Stellplätzen und ist daher als Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) festgesetzt.

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

Die den Baugrundstücken zugeordneten privaten Grünflächen sind Bestandteile des Baugrundstückes im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO. Sie sind somit bei der Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung mit anzurechnen.

Im Eingeschränkten Industriegebiet (Gle) ist eine Höhe der baulichen Anlagen von 15 m zulässig. Der Bezugspunkt ist die Gradiente des angrenzenden öffentlichen Straßenabschnittes. Wenn zwingende produktions- oder lagertechnische Gründe es erfordern, ist es ausnahmsweise zulässig, Gebäude auf maximal 20% der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Höhe von 25 m zu errichten. Die Festsetzungen folgen dem Zweck der Abmilderung der visuellen Fernwirkung und des Einfügens in das Landschaftsbild.

4.3. Nebenanlagen/Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Einfahrten (§ 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze dürfen nur innerhalb der Stellplatzflächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen hergestellt werden.

Zur Anbindung des eingeschränkten Industriegebietes (Gle) sind nur zwei Zu- und Abfahrten zulässig. Diese dürfen eine Breite von maximal 15 m nicht überschreiten. Mit der Beschränkung der Anzahl der Grundstücksanschlüsse an das gemeindliche Straßennetz soll die Erhaltung der Verkehrssicherheit und des Verkehrsflusses erreicht werden.

4.4. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schutz vor Verkehrslärm

Von der nördlich des Plangebietes liegenden Autobahn A 24 (Hamburg-Berlin) gehen Lärmemissionen aus. Die in der Planzeichnung im Teilbereich 2 dargestellte Fläche ist dem Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zuzuordnen. Innerhalb dieser Fläche sind je nach Verwendungszweck besondere Schallschutzmaßnahmen zu erbringen. Für Büro- und sonstige Arbeitsräume müssen die folgenden Dämmwerte erreicht werden:

Außenwände: Rw 35 dB

Fenster und Türen: Rw 35 dB

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Umgrenzung für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes dargestellten Fläche sind keine Betriebswohnungen zulässig.

4.5. Abwasserbeseitigung

Das über die Dachflächen ablaufende Oberflächenwasser ist über Rigolensysteme auf den entsprechenden Grundstücken zu entwässern.

4.6. Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen erhalten ihre Plausibilität aus der Bestandsbewertung und der Bilanzierung aus der Eingriffs- und Ausgleichsregelung. Sie werden im Umweltbericht dargestellt. Entsprechende Festsetzungen werden in den Text-Teil B der Satzung übernommen.

Teilbereich 1

4.6.1. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25a BauGB)

Erforderliche Stellplatzanlagen sind mit standortgerechten Bäumen in der Weise zu gliedern und zu bepflanzen, dass auf jeweils 8 Stellplätze ein Baum entfällt. Die Baumscheiben der Stellplatzanlagen sind in einer dem Quadrat oder dem Kreis angenähertem Form und in einer Mindestgröße von 9 m² anzulegen.

Stellplätze sind mit einem versickerungsfähigen Material zu befestigen, sofern sie außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen liegen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nur ausnahmsweise als Lager- und Abstellflächen genutzt werden. Sie sind ebenso wie die privaten Grünflächen naturnah oder gärtnerisch zu gestalten.

Teilbereich 2

4.6.2. Anpflanzung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Als geplante Einzelbäume (Ausgleichsmaßnahme A2 und A4) sind heimische Laubgehölze der Artenliste, mindestens in der Qualität: Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 16-18 cm, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Größe der Baumscheiben muss mindestens 12 m² betragen. Die Baumscheiben sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen.

Die Flächen mit der Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Ausgleichsmaßnahme A 2 und A 4) sind ganzflächig mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend der beigefügten Pflanzenlisten zu bepflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten.

Flächen für Parkplätze, Stellplätze und Zufahrten sind mit durchlässigen Oberflächenmaterialien (Beton-, Naturstein-, Öko- oder Sickerpflaster o.ä.) herzustellen.

Spätestens in der nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten folgenden Pflanzperiode sind die Pflanzarbeiten im Plangebiet (u.a. Ausgleichsmaßnahmen A 1-A 4) durchzuführen.

Teilbereich 3

4.6.3. Externe Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 265, Flur 1, Gemarkung Valluhn

- E1 Anlage einer Wiesenfläche auf einer Lagerfläche, mit Wildkräutern (30%) und Gräsern (70 %). Externe Ausgleichsmaßnahme (Gesamtfläche 13.931 m²)
- E2 Anlage eines linearen Feldgehölzes mit heimischen Gehölzen am östlichen Rand der Ausgleichsfläche, Länge 150 x 5 m= 275 m². einschließlich 3 Jahre Fertigstellungs- und Entwicklungspflege
- E3 Anlage eines linearen Feldgehölzes mit heimischen Gehölzen am nördlichen Rand der Ausgleichsfläche, Länge 55 x 5 m= 275 m². einschließlich 3 Jahre Fertigstellungs- und Entwicklungspflege
- E4 Anlage eines linearen Feldgehölzes mit heimischen Gehölzen am westlichen Rand der Ausgleichsfläche, Länge 140 x 5 m= 700 m². einschließlich 3 Jahre Fertigstellungs- und Entwicklungspflege
- E5 Anlage eines linearen Feldgehölzes mit heimischen Gehölzen am südlichen Rand der Ausgleichsfläche, Länge 110 x 5 m= 550 m². Einschließlich 3 Jahre Fertigstellungs- und Entwicklungspflege
- E6 Anlage eines Feldgehölzes mit heimischen Gehölzen in der südlichen Hälfte der Ausgleichsfläche (Initialpflanzung), 25 x 20 m= 500 m². einschließlich 3 Jahre Fertigstellungs- und Entwicklungspflege
- E7 Pflanzung von 7 größeren Einzelbäumen mit der Pflanzqualität (H, 3 xv, 20-25 cm StU) im nördlichen Teil der Ausgleichsfläche einschl. 3er Bock und Stammschutz . Einschließlich 3 Jahre Fertigstellungs- und Entwicklungspflege
- E8 Pflanzung von 6 größeren Einzelbäumen mit der Pflanzqualität (H, 3 xv, 20-25 cm StU) im nördlichen Teil der Ausgleichsfläche einschl. 3er Bock und Stammschutz . Einschließlich 3 Jahre Fertigstellungs- und Entwicklungspflege
- E9 Pflanzung von 3 größeren Einzelbäumen mit der Pflanzqualität (H, 3 xv, 20-25 cm StU) im nördlichen Teil der Ausgleichsfläche einschl. 3er Bock und Stammschutz . Einschließlich 3 Jahre Fertigstellungs- und Entwicklungspflege
- E10 Anlage einer Wiesenfläche im südlichen Teil der Lagerfläche mit Wildkräutern (30%) und Gräsern (70 %), Externe Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 265, Flur 1 Gemarkung Valluhn (Gesamtfläche 13.931 m²)

- E11 Umzäunung der Fläche mit einem Wildschutzzaun Höhe 1,50 Meter, Entfernung nach ca. 5 Jahren, wenn die Gehölze und Bäume entsprechenden Anwuchserfolg haben.

4.7. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

4.7.1. Fassadenbegrünung (§ 86 Abs. 1 Nr. 7 BauO)

Zur visuellen Gliederung der Außenwände von Gewerbegebäuden von mehr als 7 m Gebäudehöhe sind diese mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist hierzu eine Pflanze zu verwenden.

4.7.2. Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO)

Einfriedungen dürfen bis zu einem Mindestabstand von 1,50 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. An den übrigen Grundstücksseiten dürfen dann, wenn im Randbereich private Grünflächen festgesetzt sind, die Grundstücke nur an der Innenseite der privaten Grünflächen eingefriedet werden.

4.8. Verkehrserschließung

Die Erschließung des gesamten Gewerbegebietes erfolgt nach wie vor über die Haupteerschließungsachse „Am Heisterbusch“ sowie den „Neu-Galliner Ring“. Die Haupteerschließungsachse führt in nördlicher Richtung nicht nur auf die Autobahn, sondern von ihr erfolgt auch die Gebietszufahrt zum Zentrallager der EDEKA Nord Service- und Logistikgesellschaft mbH.

Die über den Geltungsbereich des Teilbereiches 3 abgegrenzte externe Ausgleichsfläche wird über die Dorfstraße erschlossen, die an die Autobahn A 24 und die Straße am Heisterbusch angebunden ist.

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 KULTURDENKMÄLER

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

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG. das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern und/oder die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grund-

eigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

7. ARTENSCHUTZBEZOGENE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG EINER ZUWIDERHANDLUNG GEGEN DIE TÖTUNGS- UND STÖRUNGSVERBOTE GEMÄß BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG)

Bauzeitenregelung Vögel

Um die Beeinträchtigungen der Eingriffe in den Naturhaushalt so gering wie möglich zu halten, sind Gehölzbeseitigungen, Rodungen und Baufeldfreimachungen nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 01.03. des jeweiligen Folgejahres zulässig.

Bauzeitenregelung Baumfledermäuse

Die Fällung potenzieller Quartierbäume ist nur im Zeitraum zwischen dem 01.12. und dem 01.03. des jeweiligen Folgejahres erlaubt. Als Quartierbäume gelten alle Bäume mit einem Stammdurchmesser von 20 cm und mehr in Brusthöhe.

Vergrämung von Fledermäusen (optional)

Vor der Fällung betroffener Bäume ist eine massive Ausleuchtung dieser für mindestens fünf Nächte vor der Fällung durchzuführen. Am Tag vor dem Fälltermin hat zudem eine Aus- und Einflugskontrolle zu erfolgen, um zu verhindern, dass sich Fledermäuse zum Zeitpunkt der Fällung innerhalb des Baumes aufhalten.

Ersatzquartier für Fledermäuse

Wird bei der Beobachtung / Untersuchung der Schwarzerle oder eines anderen, zur Fällung vorgesehenen Baumes ein möglicher Besatz durch Fledermäuse festgestellt (Beobachtung beim Ein- oder Ausflug, Kotspuren etc.), ist innerhalb von zwei Monaten nach der Baumfällung ein Ersatzquartier für Fledermäuse im Verhältnis von 1:2 (1 besetzter Baum: 2 Fledermausquartiere) in der Nähe zu schaffen.

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 Telekommunikati-

onsnetzes, 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

Über Zisternen und Kreisbehälter auf dem EDEKA-Gelände ist die Löschwasserversorgung gewährleistet, wobei die notwendige Löschwassermenge von 1.600 l/min vorhanden ist.

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.

9. ENTSORGUNG

9.1. Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird zum Teil auf dem EDEKA-Gelände in einer Betriebskläranlage geklärt. Nach Maßgabe des AZV Sude-Schaale aus Wittenburg ist es 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 Wasser gefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vor der Ableitung in die Regenwasserkanalisation vom Grundstückseigentümer in geeigneter Weise gesondert vorzubehandeln. Das auf den Dachflächen der Gebäude anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den betreffenden Grundstücken über normgerechte Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zu beseitigen. Den Grundstückseigentümern stehen wasserrechtliche Erlaubnisse zur Niederschlagseinleitung in die "Boize" wegen der begrenzten hydraulischen Leistungsfähigkeit dieses Gewässers grundsätzlich nicht in Aussicht.

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. 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.

9.4. 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 Wasserhaushaltsgesetzes 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).

10. EMSSIONS- UND IMMISSIONSSCHUTZ

10.1. Emissionsschutz

Da für die Geltungsbereiche vornehmlich eine Nutzung als Parkplatzfläche sowie eine gewerbliche Nutzung vorgesehen sind, die zudem in einem Umfeld gelegen sind, das als Gewerbegebiet und teilweise als Industriegebiet festgesetzt ist, sind negative Auswirkungen auf existierende Siedlungsflächen nicht zu befürchten.

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. 1 ist separater Bestandteil dieser Begründung.

12. PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen IM PLANGEBIET

Da sich die Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 ausschließlich auf das bereits komplett erschlossene Gewerbegebiet bezieht, bei dem es um die Flächenerweiterung des Zentrallagers Valluhn der EDEKA Nord Service- und Logistikgesellschaft mbH geht, ist eine Untersuchung von Standortalternativen nicht erforderlich.

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

Teilbereich 1

| Bezeichnung | Größe in m ² |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| Gewerbeflächen | 38.468 m ² |
| Gesamtfläche Teilbereich 1 | 38.468 m² |

Teilbereich 2

| Bezeichnung | Größe in m ² |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| Gewerbeflächen | 16.434 m ² |
| Private Grünfläche | 23 m ² |
| Gesamtfläche Teilbereich 2 | 16.457 m² |

Teilbereich 3

| Bezeichnung | Größe in m ² |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| T-Linie | 13.930 m ² |
| Gesamtfläche Teilbereich 3 | 13.930 m² |

Gesamtfläche Teilbereiche 1-3 **68.855 m²**

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

Die Begründung wurde gebilligt durch die
Verbandsversammlung TGG Valluhn/Gallin

Zarrentin am Schaalsee

am __.__.____

Verbandsvorsteher