

**PLANUNGSVERBAND
TGG VALLUHN / GALLIN
AMT ZARRENTIN**

**BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 4**

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

Amt Zarrentin, den 25.07.2017

Auftraggeber



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

Auftragnehmer



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

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Kai Gieseler
Dipl.-Ing. Peter Franck
Dipl.-Ing. Heike Von Den Bulk

Inhalt

1. Aufstellungsbeschluss / Rechtsgrundlagen.....	4
2. Lage und Grösse des Planungsgebietes	4
3. Verwendung des digitalen Katasters	6
4. Planungserfordernis	7
5. Betroffene Festsetzungen im Bebauungsplan.....	8
6. Verkehrserschliessung	14
7. Umweltbericht.....	14
8. Landschaftspflegerische MaSSnahmen, Begrünung und Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild	14
9. SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN	15
10. Altlasten UND BAUGRUND.....	16
11. Vermessungspunkte.....	16
12. Archäologische Funde	17
13. Versorgung.....	17
13.1. Elektrizitätsversorgung.....	17
13.2. Gasversorgung	17
13.3. Telefon	17
13.4. Wasserversorgung und Löschwasserversorgung.....	17
14. Entsorgung.....	18
14.1. Schmutzwasser	18
14.2. Niederschlagswasser.....	18
14.3. Grundwasserschutz	18
14.4. Gewässerschutz	19
14.5. Abfallentsorgung.....	19
15. Erschließungsmaßnahmen.....	20

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS / RECHTSGRUNDLAGEN

Die Verbandsversammlung des Planungsverbandes Transportgewerbegebiet Valluhn/Gallin hat am 09.12.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 im Verfahren nach § 8 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 4 lässt sich nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan Gallin entwickeln. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher im Parallelverfahren erforderlich.

Die Flächennutzungsplanänderung wird durch die Gemeinde Gallin aufgestellt. Für Bebauungspläne innerhalb des Transportgewerbegebietes hat die Gemeinde mit einer Vereinbarung von 1991 den Planungsverband Transportgewerbegebiet Valluhn/Gallin zur Aufstellung befugt.

Durch die unterschiedlichen Zuständigkeiten ergibt sich eine zeitliche Verschiebung beim Parallelverfahren zur Aufstellung der 5. Änderung des F-Planes und des Bebauungsplanes Nr. 4. Zum Verfahrensstand nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wird die Diskrepanz wieder aufgehoben sein.

Die Rechtsgrundlagen für die Aufstellung von Bauleitplänen sind:

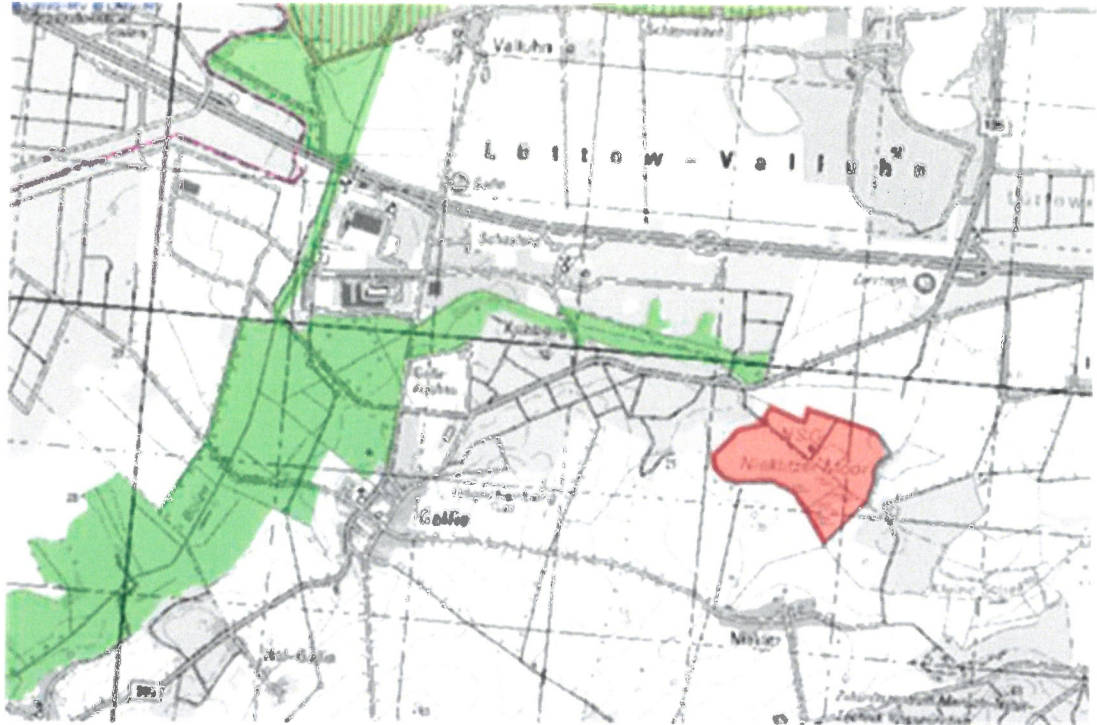
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) mit Hinweis auf § 233 i.V.m. § 245c BauGB
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) mit Hinweis auf § 25 BauNVO
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, letzte berücksichtigte Änderung: § 84 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVObI. M-V S. 590).
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 erfolgt nach dem BauGB in der oben aufgeführten Version. Dies ist nach der Novellierung des BauGB gemäß § 233 i. V. mit § 245c BauGB entsprechend eingeräumt. Die dort genannten Bedingungen werden erfüllt.

2. LAGE UND GRÖSSE DES PLANUNGSGEBIETES

Die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 umfasst eine Fläche von etwa 10,70 ha.

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Gewerbegebietes des Planungsverbandes Transportgewerbegebiet Valluhn/Gallin und westlich der zentralen Haupterschließungsstraße „Am Heisterbusch“.



Für die Änderung des Landschaftsschutzgebietes „Boize“ (ca. 4,56 Hektar entfallen und ca. 6,1 Hektar sollen neu ausgewiesen werden) wird ein eigenes LSG-Änderungsverfahren beim Landratsamt mit Beteiligung der Naturschutzverbände und den Trägern öffentlicher Belange durchgeführt. Der Antrag wurde im April 2016 bei der Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim eingereicht.

3. VERWENDUNG DES DIGITALEN KATASTERS

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

Für diese Planneuaufstellung des B-Plan Nr. 4 wird das aktuelle digitale Kataster verwendet.

4. PLANUNGSERFORDERNIS

Der bereits im B-Plan Nr. 2 angesiedelte Betrieb DS Produkte beabsichtigt die Erweiterung von Logistikflächen nach Süden. Hierfür sind Erweiterungen des Gewerbegebietes in den bisherigen Aussenbereich mit land- und forstwirtschaftlicher Nutzung notwendig.

Seit 1997 ist die Firma DS Produkte in Gallin ansässig und seitdem sind wesentliche Anteile des Unternehmens von Stapelfeld nach Gallin verlegt worden. In den letzten 17 Jahren wurden in den Standort Gallin insgesamt 25 Mio. Euro investiert und 170 neue Arbeitsplätze geschaffen.

Geplant ist von der Fa. DS Produkte der Ausbau des Standortes Gallin als Konfektions- und Logistikzentrum mit dem Ziel von bisher 26.200 m² Bruttogrundfläche auf 52.400 m² Bruttogrundfläche und von 170 Mitarbeiter auf ca. 300 Mitarbeiter langfristig zu wachsen. Zur Realisierung des Vorhabens wird daher weiteres Bauland in Größe von rd. 50.000 m² für die bauliche Errichtung eines zukunftsweisenden Konfektions- und Logistikzentrums der Firma DS-Produkte benötigt.

Trotz der Fertigstellung der Halle 3 (B-Plan Nr. 2), müssen wegen fehlender Lagerkapazitäten im laufenden und kommenden Jahr 2014/2015 ca. 15.000 Paletten bei Fremdanbietern eingestellt werden. Aufgrund des fehlenden Angebotes an freien Palettenstellplätzen im gesamten Bereich des Standortes Gallin, müssen diese auch weiterhin im Raum Hamburg und Schleswig-Holstein verteilt, angemietet werden.

Zur Bewältigung der aktuellen und zukünftigen Aufgaben müssen unabdingbar die baulichen Voraussetzungen (Erweiterung der Aufbereitungsflächen und Paletten Stellplätze) geschaffen werden um die geplanten Wachstums-erwartungen erreichen zu können. Mit dem Wachstum verbunden ist die Standortsicherung und Standorterweiterung sowie der Erhalt und die Schaffung neuer zukunftsfähiger Arbeitsplätze am Standort Gallin. Unter den aktuellen baulichen Voraussetzungen ist eine weitere Entwicklung und Wachstum des Geschäftsbereichs -Direktversand- definitiv nicht möglich.

Eine räumliche Trennung der Arbeitsprozesse außerhalb der Hallenkomplexe ist aus logistischen, technischen und wirtschaftlichen Gründen nicht möglich. Die Hallen müssen unabdingbar miteinander verbunden sein. Daher kann der Bau einer oder mehrerer separater Hallen außerhalb des bisherigen Firmenkomplexes ausgeschlossen werden. Auch eine Aufstockung ist insbesondere aus bautechnischer und logistischer Sicht nicht möglich.

Zur Realisierung der notwendigen Erweiterung des vorhandenen Gebäudekomplexes wurde eine Fläche von rd. 50.000 m² Bruttobauland von der Fa. DS Produkte ermittelt. Aufgrund der Lage des vorhandenen Gebäudekomplexes besteht nur die Möglichkeit einer südlichen Erweiterung des derzeit genutzten Firmengeländes.

Flächenbilanz

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 umfasst folgende Flächen:

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

5. GETROFFENE FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

Grundlage für die Aufstellung des B-Plan Nr. 4 sind auch die zeichnerischen und die textlichen Festsetzungen, die für die nördlich angrenzenden Gewerbeflächen im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 erfolgt sind.

Dabei werden die dort festgelegten Erschließungs- und Nutzungsstrukturen leicht verändert übernommen.

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Generell zulässige Einzelhandelsbetriebe, die mit beschränkten Größenordnungen von Verkaufsflächen in Gewerbegebieten zulässig sind, sind hier nicht zulässig. Es soll langfristig, damit auch für mögliche Rechtsnachfolger geklärt sein, dass Einzelhandelsbetriebe in dieser städtebaulichen Randlage zu benachbarten Siedlungen nicht der richtige Standort sind und es bei Zulässigkeit zu ungewünschten städtebaulichen Entwicklungen kommen könnten, wodurch benachbarte zentrale Versorgungsbereiche gegebenenfalls beeinträchtigt werden könnten.

Ausnahmsweise soll aber der bereits stattfindende Lagerverkauf auf einer Fläche von max. 800 m² bis zu sechsmal im Jahr möglich sein. Eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche wird dadurch aber nicht befürchtet.

Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber in Gewerbegebieten sind hier nicht zulässig. Mit der Erweiterung der Halle in vermutlich weiteren drei Bauabschnitten werden ausschließlich logistische und lagerhaltungsspezifische Nutzungsabsichten verfolgt. Die eingeräumte Zulässigkeit derartiger Nutzun-

gen im dritten Bauabschnitt des bereits realisierten Hallenkomplexes wird zudem als ausreichend angesehen.

Die Art der Nutzung ist aus dem Flächennutzungsplan (Änderung im Parallelverfahren) entwickelt. Dort ist bereits eine GE-Fläche dargestellt.

Maß der baulichen Nutzung/Freiflächen

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist innerhalb der Änderungsfläche auf 0.8 festgelegt. 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.

Die Festsetzung 2.2 räumt ein, je nach Ermessen der Bauordnung, weitere Überschreitungen der GRZ zu ermöglichen. Schon durch das Maß der hinzukommenden Mitarbeiterstellplätze, die auf der Fläche unterzubringen sind, kommt die GRZ-Regelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO unter Umständen an ihre Grenzen, weshalb von den Überschreitungsmöglichkeiten Gebrauch gemacht werden können soll.

Die Gebäudespiegelung nach Süden impliziert ein komplettes Anbauen an den nördlich vorhandenen Gebäudekomplex. Somit wird in diesem Bereich eine Baulinie festgesetzt. Der westliche, östliche und südliche Bereich der bisher im groben Konzept konzipierten Hochbauplanung erstreckt sich dann im festgesetzten überbaubaren Grundstücksfeld, das durch eine Baugrenze gefasst ist.

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

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.

Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz soll über die vorhandenen Betriebsflächen und Zufahrten des B-Plan Nr. 2 (zuletzt geändert mit der 7. Änderung) im Norden an die Straße Heisterbusch sichergestellt werden.

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 Grundstücksgrenze entfernt 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.

Freiflächen sollen gärtnerisch angelegt werden. Mindestens 50% der Freiflächen sollen mit heimischen standortgerechten Sträuchern bepflanzt werden. Zusätzlich soll je 100 m² 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 mit Stauden- und Laubgehölzen naturnah gestaltet werden.

Die unter 5.1 – 5.13 aufgeführten Festsetzungen im Teil B des Bebauungsplanes sind unter Punkt 8 dieser Begründung aufgeführt, da sie sich direkt aus den naturräumlichen Eingriffsnotwendigkeiten ergeben haben.

Gewässerverlegung

Als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden südlich angrenzend die Flächen der naturnahen Grabenverlegung (Neuer Graben 191) als Flächen für Bepflanzungsmaßnahmen, sowie als Ausgleichsflächen dargestellt. Diese Flächen liegen auch zukünftig im Landschaftsschutzgebiet, das in seinen Grenzen verändert werden soll.

Landschaftsschutzgebiet Boize

Für die Änderung des Landschaftsschutzgebietes „Boize“ (ca. 4,56 Hektar entfallen und ca. 6,1 Hektar sollen neu ausgewiesen werden) soll ein eigenes Beteiligungsverfahren beim Landratsamt mit Beteiligung der Naturschutzverbände und den Trägern öffentlicher Belange durchgeführt werden. Der Antrag beim Landkreis wurde vorabgestimmt und im April 2016 eingereicht. Das Beteiligungsverfahren für die LSG-Änderung wurde eingeleitet. Die Beteiligung läuft derzeit. Nach Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen wird ein positiver Bescheid hierzu im vierten Quartal 2017 erwartet.

Waldumwandlung

Von der Gewerbeflächenplanung der F-Planänderung sind auch Waldflächen betroffen. Neben Neuwald (Aufforstungen - ca. 1,93 ha) werden hier auch ältere Waldflächen (Laubwald - 1,2 ha) überplant. Zusätzlich wird für das geplante Offenlandbiotop eine Waldfläche von ca. 2,33 Hektar in Grünland um-

gewandelt. Diese Maßnahme ist notwendig um den Biotopverbund des Landschaftsschutzgebietes „Boize“ sicherzustellen“.

Im Rahmen der TÖB-Beteiligung wurde von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim und dem BUND die Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. Unterbrechung des Biotopverbundsystems durch die Gewerbegebietserweiterung welche über die 5. Flächennutzplanänderung der Gemeinde Gallin und durch die Aufstellung des B-Plan 4 des Planungsverbandes TGG V/G realisiert werden soll, beanstandet. Des Weiteren wurde im Rahmen des Verfahrens zur Entlassung der Gewerbegebiete Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet ebenfalls auf den Verlust des Biotopverbundsystems hingewiesen.

Aufgrund der vorgenannten Stellungnahmen der beiden TÖBs wurde eine Alternativprüfung zur Sicherstellung des Biotopverbundsystems /Biotopverbundtrasse durchgeführt.

Prüfung 1 (Reduzierung der Lager- und Verkehrsflächen)

Im Rahmen der B-Planaufstellung und auch nach nochmaliger Rücksprache hat der Investor den Bedarf an den ausgewiesenen Gebäude- und Verkehrsflächen unabdingbar zur Sicherung des Standortes Gallin in den Vordergrund gestellt. Daher kann die ausgewiesene Gewerbefläche nicht reduziert werden.

Prüfung 2 (Nördliche Ausweisung der Biotopverbundtrasse)

Ausweisung einer alternativen Biotopverbundtrasse nördlich des Eingriffsort ist durch die vorhandenen Gewerbeansiedlungen nicht möglich.

Prüfung 3 (Südliche Ausweisung der Biotopverbundtrasse)

Eine südliche Anbindung ist ohne Waldumwandlung nicht möglich, da die Waldflächen bis an den Ortskern der Gemeinde Gallin reichen.

Die vorgenannten Alternativen-Prüfungen haben ergeben, dass es keine Alternative zu der vorgesehen Waldumwandlung gibt, um die Gewerbegebietserweiterung realisieren zu können.

Es wird hier auf die Zuständigkeit der Forstbehörde Schildfeld bei Waldrodungen und Umwandlungsanträgen verwiesen. Dort ist auch in einem Waldumwandlungsantrag abschließend zu klären, wie eine Kompensation durch eine Erstaufforstung geleistet werden kann. Derzeit vorgesehen sind dafür insgesamt 3 Flächen die an vorhandene Waldflächen angebunden sind:

Eine ca. 5,5 Hektar große landwirtschaftlich genutzte Fläche in Gallin, außerhalb des Geltungsbereiches, nördlich der Bundesstraße B 195, heutige Ackerfläche wird mit heimischen Gehölzen aufgeforstet (Ausgleichsmaßnahme A 8). Die Waldumwandlung dieser Fläche ist zwischenzeitlich mit Datum vom 07.11.2016 durch das Forstamt Schildfeld genehmigt worden.

Östlich davon wird eine weitere Waldfläche von 0,68 Hektar auf einer heutigen Grünlandfläche aufgeforstet (Ausgleichsfläche A 11).

Südlich der B 195 wird ebenfalls eine Ackerfläche, die unmittelbar an einem Waldkomplex liegt mit heimischen Gehölzen aufgeforstet (Ausgleichsmaß-

nahmen A 12 + A 13a. Diese Waldfläche hat mit Waldrandflächen eine Größe von 2,27 Hektar.

Der Verlust von insgesamt 53.760 m² Waldfläche wird durch die Neuaufforstung von 84.786 m² auf 3 Teilflächen kompensiert. Die Waldumwandlungen dafür sind vom Forstamt Schildfeld mit der Stellungnahme vom 27.6.2017 in Aussicht gestellt worden.

Grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen

Um die bestehenden Pflanzungen zu sichern, sind die festgesetzten vorhandenen Einzelbäume und Strauchhecken (besonders geschützten Biotope) zu erhalten und vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Im Bereich der Privatgrundstücke werden mind. 2 m breite Pufferstreifen vorgelagert. Ebenso sind die Flächen mit der Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ganzflächig mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten.

Als Ersatz für entfallende Feldhecken sind Ausgleichsmaßnahmen (A 2 und A 3) in Form von Neupflanzungen von Feldhecken festgesetzt. Für die Pflanzung sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Als Ersatz für wegfallende Ufergehölzpflanzung sind ebenfalls Ausgleichsmaßnahmen (A 4 und A 5) festgesetzt. Für die Pflanzung sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Als Ausgleich für zusätzliche Bodenversiegelung und für das Schutzgut Wasserhaushalt ist vorhandenes Grünland in eine extensiv gepflegte artenreiche Wiese (A 6) zu entwickeln.

Zum dauerhaften Erhalt der vollen ökologischen Funktionsfähigkeit des Biotopverbundes ist ein ca. 70 m breites Offenlandbiotop in einer Größe von ca. 2,33 Hektar Grünlandfläche auf der vorhandenen Waldfläche zu entwickeln (Ausgleichsmaßnahme A 7).

Um die natürliche Geländebewegung nicht erheblich zu verändern, sind Geländemodellierungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen in den privaten Freiflächen nur bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 2,00 m und einer Fläche von bis zu 300 m² genehmigungsfrei zulässig.

Um die Oberflächenversiegelung so gering wie möglich zu halten, sind Flächen für Parkplätze, Stellplätze und Zufahrten mit durchlässigen Oberflächenmaterialien (Naturstein-, Öko- oder Sickerpflaster o.ä.) oder als wassergebundene Fläche herzustellen. Das auf den Gewerbeflächen anfallende Oberflächenwasser wird gesammelt, vorgeklärt und in Regenrückhaltebecken teilversickert.

Als geplante Einzelbäume (Ausgleichsmaßnahme A 1) an den Straßen und Stellplätzen sind heimische Laubgehölze der Artenliste, mindestens in der Qualität: Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 18-20 cm, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Größe der Baumscheiben muss mindestens 6 m² betragen. Die Baumscheiben sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen.

Um die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen sicherzustellen sind spätestens in der nach Fertigstellung der Hoch- und Tiefbauarbeiten und der

Grabenverlegung folgenden Pflanzperiode die Pflanzarbeiten im Plangebiet (u.a. Ausgleichsmaßnahmen A 1 - A 7) durchzuführen.

Zur Vermeidung unzulässiger Störungen (z.B. der Fledermäuse) darf die Aufhellung in den festgesetzten Graben- und Maßnahmenflächen südlich der Gewerbeflächen in der Zeit von April bis Oktober durch die dauerhafte fest installierte Beleuchtung der ausgewiesenen Gewerbeflächen, Gebäudebeleuchtung, Anlieferzonen und Stellplätze nicht mehr als 0,6 lx (tags und nachts) betragen. Der Nachweis muss im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Auf einer Teilfläche des Flurstücks 64/32 der Flur 3 Gallin sind in den südlich angrenzenden Waldflächen zum dauerhaften Erhalt der ökologischen Funktionsfähigkeit der betroffenen Quartiere von Fledermausarten insgesamt 19 Fledermauskästen und -Höhlen (5 Fledermausspaltenkästen, 10 kleine Fledermaushöhlen und 4 Großraumhöhlen) zu installieren. Diese sind dauerhaft zu erhalten.

Diese Maßnahme (Ausgleichsmaßnahm A 10) ist vor Vorhabenbeginn im räumlichen Zusammenhang zum Vorhabenraum durchzuführen.

Nach Gespräch beim Kreis Ludwigslust-Parchim am 16.03.2017 wurde vereinbart, den Offenlandbiotopstreifen im Bebauungsplan Nr. 4 nunmehr als Ausgleichsfläche festzusetzen. Dies wurde als erforderlich angesehen, um das kreisbehördliche Verfahren auf Entlassung aus dem Landschaftsschutz erfolgreich zum Abschluss bringen zu können.

Im Bereich der Festsetzungen unter Ziffer 5 sind entsprechend des Umweltberichtes weitere Ergänzungen enthalten. Sie erhalten ihre Plausibilisierung aus dem Umweltbericht, der Bestandteil dieser Begründung ist. Auch die externen Kompensationsmaßnahmen sind um weitere Maßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen A11 – A14) erweitert worden, die ebenfalls im Umweltbericht erläutert werden.

Planungsgeschichtliche Entwicklung und Realisierung

Da sich das gesamte Plangebiet des Transportgewerbegebietes (TGG - bisher B-Pläne Nr. 1 bis 3) auf die Gemeinden Lüttow-Valluhn und Gallin erstreckt, ist ein Planungsverband Transportgewerbegebiet 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. 95 ha.

Insgesamt wird von 3.500 bis 4.000 Arbeitsplätzen im Plangebiet des Business Parks A24 ausgegangen. Die Größe des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 3 beträgt ca. 90 ha.

Die Fläche des neuen Bebauungsplanes Nr. 4 beträgt auf dem Gebiet der Gemeinde Gallin ca. 8,3 Hektar.

6. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet B 4 wird über das bisherige Betriebsgelände und die B 195 erschlossen, deren Auffahrt bei Zarrentin zur A 24 in Richtung Berlin erfolgt. Des Weiteren wurde 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 Haupteerschließung des Gesamtgebietes erfolgt über die zentrale Erschließungsachse „Am Heisterbusch“ sowie über den „Neu-Galliner Ring“. Der Bahntransport von Gütern soll über den Bahnhof Zarrentin erfolgen.

7. UMWELTBERICHT

Eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 erarbeitet worden, eingeflossen und dieser Begründung entsprechend angefügt.

Als Grundlage dieser Gutachten wurden 2012 umfangreiche faunistische Untersuchungen in Auftrag gegeben (BIOLPLAN Artenschutzfachbeitrag), die eine Klärung hinsichtlich der Betroffenheit von besonders geschützten Tierarten herbeiführen sollten.

8. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MASSNAHMEN, BEGRÜNUNG UND EINGRIFFE IN DEN NATURHAUSHALT UND DAS LANDSCHAFTSBILD

Die notwendigen Ausgleichflächen nach der Eingriffs-Ausgleichregelung sind in einem Fachbeitrag ermittelt und dargestellt worden. Daraus ergeben sich auch externe Ersatzmaßnahmen.

Bestandaufnahmen für einen Artenschutzbericht wurden in den letzten Jahren erhoben und wurden textlich aufbereitet. Untersucht wurden die Tiergruppen Vögel, Amphibien und Fledermäuse. Die Ableitung von notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist damit erfolgt und in einem Gutachten aufbereitet.

Das Änderungsgebiet liegt gegenwärtig im Landschaftsschutzgebiet Boize. Hierzu wird es erforderlich sein, ein Entlassungsverfahren aus dem Landschaftsschutz durchzuführen. Die Unterlagen dazu wurden im April 2016 bereits eingereicht.

Außerdem wird das Gewässer Nr. 191 „Beek“ beansprucht, auf einer Länge von ca. 700 m überplant und muss nach Süden verlegt und soll dort neu gebaut werden. Dabei werden Erfordernisse der EG-Wasser-rahmenrichtlinie (WRRL) berücksichtigt.

Für diese Grabenverlegung wurde ein Plangenehmigungsantrag bei der Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim gestellt, dessen Genehmigung noch aussteht.

Die Verlegung des Grabens 191 „Beek“ erfordert eine naturnahe Gestaltung und einen einseitigen Pflegeweg von 5 m Breite auf der Südseite, während die Nordseite bepflanzt werden soll.

Die Überplanung von Waldflächen löst ein Ausgleichserfordernis nach dem Landeswaldgesetz MV aus. Die Verhandlungen mit der unteren Forstbehörde haben schließlich zur Einigung geführt. Der Nachweis von notwendigen Ersatzwaldflächen wird als Realausgleich erfolgen und ist entsprechend in den Bebauungsplan übernommen worden.

Als Minimierung für Eingriffe in das Landschaftsbild wird in Verbindung mit der Grabenbepflanzung an der südlichen Grenze des Gewerbegebietes eine Anpflanzung mit heimischen Sträuchern und Bäume vorgesehen.

Weitere Ausgleichsflächen sind im Westen und Süden des Gewerbegebietes vorgesehen.

Die unter 5.1 – 5.14 festgesetzten Maßnahmen einschließlich einer CEF-Maßnahme sind in Summe als Wiederherstellungs-, Kompensations-, Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen anzusehen. Ihre Herleitung und Plausibilität wird in den Gutachten und dem darauf aufbauenden Umweltbericht dargestellt.

Zur rechtlichen Sicherstellung der Vorabumsetzung der CEF-Maßnahme (*continous functionality measures*) ist eine aufschiebend bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB aufgenommen worden. Sie soll gewährleisten, dass vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen - dies schließt alle Landschafts- und Tiefbauarbeiten zum Beispiel im Rahmen der geplanten Grabenverlegung mit ein - im Geltungsbereich dieser Satzung die CEF-Maßnahme 5.14 realisiert ist.

9. SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN

Da im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens der Nachweis zu erbringen ist, dass die angestrebten Planungen mit den umliegenden schützenswerten Nutzungen verträglich sind, wurde in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 4, der im Parallelverfahren mit der 5. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt wird, eine schalltechnische Untersuchung (LAIRM CONSULT) erarbeitet.

Dabei sollte sichergestellt werden können, dass es zu keinen Konflikten mit den schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung hinsichtlich Gewerbelärm aus dem Plangebiet sowie den Verkehrslärm in Folge des durch die Planungen induzierten Zusatzverkehrs kommen kann. Auch eine Überprüfung des Schutzes vor Verkehrslärm im Plangeltungsbereich war Bestandteil.

Bei den schutzbedürftigen Nutzungen handelt es sich zum einen um die Bebauung nördlich und westlich des Betriebsgrundstückes (Gewerbegebiet) sowie um die Bebauung südwestlich des Plangeltungsbereiches. Da diese sich im Außenbereich befindet, gelten hier die vergleichbaren Schutzansprüche wie in einem Mischgebiet.

Das Gutachten ergab, dass die geplanten Nutzungen mit den bereits bestehenden verträglich sind, da an allen Immissionsorten die jeweils geltenden Richtwerte eingehalten und teilweise sogar deutlich unterschritten werden. Auch durch den induzierten Zusatzverkehr sind keinerlei Beeinträchtigungen zu erwarten. Der Immissionspunkt 7 ist in dem nun zur erneuten Beteiligung erarbeiteten Gutachten enthalten, ändert an den Ergebnissen aber nichts.

10. ALTLASTEN UND BAUGRUND

Auch bei der weiteren Durchführung der Arbeiten ist vor allem darauf zu achten, dass der Boden der zur Bebauung vorgesehenen Flächen nicht kontaminiert ist. Da es sich um landwirtschaftliche Flächen handelt und für dieses Gebiet auch keine altlastenverdächtigen Standorte angezeigt wurden, ist eine Kontamination nicht wahrscheinlich. Eine detaillierte Kenntnis der Altlast-situation liegt im Umweltamt des Landratsamtes vor:

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

Für den durch Schadstoffe nicht verunreinigten Erdaushub besteht ein Verwertungsgebot. Soweit er auf der Baustelle nicht verwertet werden kann, sollte er vorrangig zur Abdeckung vorhandener wilder Kippen bzw. Deponien verwendet werden.

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

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

11. VERMESSUNGSPUNKTE

Falls durch die geplanten Bau- und Erschließungsmaßnahmen die im Plan-gebiet vorhandenen Vermessungspunkte verlegt oder gesichert werden müssen, bittet der Fachdienst Geoinformation, Bodenordnung und Grundstücksbewertung beim Landkreis Ludwigslust-Parchim um rechtzeitige Benachrichtigung (4 Wochen vor der Ausführung der Maßnahme).

12. ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

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

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG. M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S 12 ff) die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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 Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Bauarbeiten ist dort unbedingt mitzuteilen.

13. VERSORGUNG

13.1. Elektrizitätsversorgung

Die Stromversorgung des Planungsgebietes durch die WEMAG ist sichergestellt.

13.2. Gasversorgung

Die Gasversorgung wird durch die Vereinigte Stadtwerke GmbH Ratzeburg vorgenommen.

13.3. Telefon

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

13.4. Wasserversorgung und Löschwasserversorgung

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

Die Löschwasserversorgung ist durch die Wasserleitung gewährleistet. Die notwendige Löschwassermenge von 1.600 l/min ist vorhanden.

Für Objekte und Einrichtungen im Rahmen der Ansiedlung, deren Löschwasserbedarf über dem Grundlöschwasserbedarf liegt, ist der Nachweis über das Vorhandensein des Mehrbedarfs über diese Löschwassermenge zu erbringen. Hierzu ist festzustellen, inwieweit bestehende offene Wasserläufe, Teiche, Brunnen und das öffentliche Trinkwasserrohrnetz zur Entnahme dienen können. Dabei ist ein Löschbereich von 300 m zu erfassen.

14. ENTSORGUNG

14.1. Schmutzwasser

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

14.2. Niederschlagswasser

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung gelten folgende Regelungen:

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

Das Niederschlagswasser von Verkehrsflächen ist wie bisher nach entsprechender Vorklärung in die Regenwasserkanalisation einzuleiten. Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit Wasser gefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vor der Ableitung in die Regenwasserkanalisation vom Grundstückseigentümer in geeigneter Weise gesondert vorzubehandeln.

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

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

14.3. Grundwasserschutz

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

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

Insofern Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll (z.B. für die Befestigung von Verkehrsflächen), ist die LAGA 1 zu beachten. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Boden-

schicht gebracht werden, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-O der LAGA einzuhalten.

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

14.4. Gewässerschutz

Forderungen zum Schutz der Gewässer beziehen sich insbesondere auf die §§ 3 und 19 g - i des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.1986 (BGBl. I S. 1529, 1654), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205) sowie auf die §§ 17 und 26 des Wassergesetzes vom 02.07.1992 (GBl. I Nr. 26 S. 477) in der Fassung des § 2 der 4. DVO zum Wassergesetz vom 25.04.1989 (GBl. I Nr. 11 S. 151) auf den Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen und auf die Behandlung und Ableitung anfallender Ab- und Niederschlagswässer.

14.5. Abfallentsorgung

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

Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben lässt den Anfall von Sonderabfällen erwarten. Die Entsorgung besonders überwachungsbedürftiger Abfälle wie z. B. aus Kfz-Werkstätten und Fuhrunternehmen ist vor Ansiedlung durch die jeweiligen Erzeuger zu klären.

In diesen Gewerbebetrieben fallen z. B. vor allem nach der Abfallbestimmungsverordnung an:

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

15. ERSCHLIEßUNGSMAßNAHMEN

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

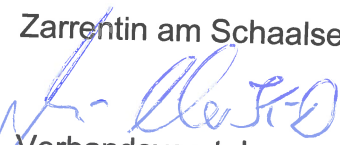
HINWEIS: DER UMWELTBERICHT IST BESTANDTEIL DIESER BEGRÜNDUNG

Die Begründung wurde gebilligt durch die
Verbandsversammlung TGG Valluhn/Gallin

Zarrentin am Schaalsee

am 25.07.2017




Verbandsvorsteher

Müller

22.01.2018