



Ingenieurgesellschaft
Kremp, Kuhlmann und Partner
Sachverständige im Umweltschutz

Umweltbericht (Entwurf)

12. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Parchim

i.V.m. Bebauungsplan Nr. 52 „Neuhof I“

am Standort

Parchim OT Neuhof / LK Ludwigslust-Parchim

- Genehmigungsverfahren nach Baurecht, BImSchG und WHG •
- Umwelt- und Qualitätsmanagement •
- Prognosen zu Emissionen und Immissionen •
- Umweltverträglichkeitsuntersuchungen •

- Biotopkartierung und Landschaftsplanung •
- Anlagenplanung und -überwachung •
- Gutachten zur Anlagensicherheit •

Vorhabenträger: Stadt Parchim
Schuhmarkt 1
19370 Parchim

Vorhaben: 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Parchim i.V.m. Bebauungsplan Nr. 52 „Neuhof I“

Standort: Landkreis Ludwigslust-Parchim
Gemarkung Neuhof
Flur 1
Flurstück div.

Bearbeiter: **ECO-CERT**
Ingenieurgesellschaft
Kremp, Kuhlmann und Partner
Sachverständige im Umweltschutz

C. Zimmermann
Dr. Ing. T. Kuhlmann
R. Milhahn, M.Sc. UIW

Werderstr.31
19055 Schwerin
Tel: 0385 55720 54
E-mail: ch.zimmermann@eco-cert.com

Datum: 19.07.2021

Unterschrift:



C. Zimmermann

TEIL II

Umweltbericht (Entwurf)

nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit gültigen Fassung - unter Verwendung der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB, zum

12. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Parchim i.V.m. Bebauungsplan Nr. 52 „Neuhof I“

Stand:

Juli 2021

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	2
2.	Beschreibung der Planung	2
2.1	Ziel und Inhalt der 12. F-Plan-Änderung	2
2.2	Fachgesetzliche Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den F-Plan.....	3
2.4	Methodik der Umweltprüfung	6
2.4.1	Räumliche Abgrenzung	6
2.4.2	Angewandte Untersuchungs- und Bewertungsmethoden	6
3.	Umweltzustand in dem von der FNP-Änderung voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet (Basisszenario).....	8
3.1	Standort des Vorhabens.....	8
3.2	Schutzgüter	9
3.2.1	Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	9
3.2.2	Naturräumliche Einordnung, Boden und geologische Bildungen	12
3.2.3	Grund- und Oberflächenwasser	13
3.2.4	Klima und Luft.....	13
3.2.5	Landschaftsbild	14
3.2.6	Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	14
3.2.7	Kultur- und Sachgüter.....	14
3.2.8	Vermeidung von Emissionen, Vorbelastungen	14
3.3	Gebiete von besonderer Bedeutung	15
4.	Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	18
5.	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	21
5.2	Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen	22
5.3	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen.....	25
6.	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen	26
6.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	26
6.2	Unvermeidbare erheblich nachteilige Auswirkungen, Eingriffstatbestände	27
7.	Zusätzliche Angaben	27
7.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren der Umweltprüfung.....	27
7.2	Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	28
7.3	Maßnahmen zur Überwachung der erheblich nachteiligen Auswirkungen	28

7.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung..... 28

1. Einleitung

Zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) führt die Stadt Parchim zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, die in § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführt sind, eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durch. Der hier vorliegende Umweltbericht nach § 2a Nr. 2 BauGB enthält die Ergebnisse der Umweltprüfung. Er ist ein gesonderter Teil der Begründung.

2. Beschreibung der Planung

2.1 Ziel und Inhalt der 12. F-Plan-Änderung

Zielstellung

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplans dient der Darstellung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (gemäß § 8 BauNVO). Mit der Planänderung soll die erneute gewerbliche Nutzung der leerstehenden Bebauung planungsrechtlich vorbereitet werden. Mit der Darstellung nach der besonderen Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) erfolgt der direkte Hinweis auf das Planungsziel, wobei die gewerbliche Nutzung auf Gewerbe- und Handwerksbetriebe bzw. gewerbliche Unternehmen beschränkt bleibt, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB stellt die Stadt Parchim hierfür den Bebauungsplan Nr. 52 „Neuhof I“ auf, mit dem verbindliches Baurecht für die im Plangebiet zulässigen Nutzungen hergestellt wird. Künftig soll das Plangebiet vordergründig als Standort eines Online-Handels genutzt werden. Das Kerngeschäft des Vorhabenträgers sieht den Verkauf von Arbeitsschutzprodukten vor, der online über diverse Plattformen und eigene Webshops erfolgen soll. Die vorhandene Bebauung und die derzeitige Erschließungssituation bietet dafür günstige Voraussetzungen, ohne dabei - dem Grundprinzip des sparsamen und schonenden Umgangs von Grund und Boden nach § 1a BauGB folgend – zusätzliche, bisher unbebaute Flächen in Anspruch zu nehmen, im Sinne des § 1 BauGB. Die Planungen sichern somit den Bestand und sehen keine grundlegende Änderung der ursprünglichen Nutzung als Gewerbebestandort vor. Die Zulassung von betriebsbedingtem Wohnen ist auf den vom Vorhaben erzeugten Bedarf ausgerichtet und auf die Errichtung einer Betriebswohnung beschränkt und damit angemessen.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Stadtgebiet innerhalb seiner politisch-territorialen die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt Parchim und unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung und sonstiger übergeordneter Planungen in den Grundzügen dar. Die Stadt legt mit dem Flächennutzungsplan fest, in welcher Weise sie planerisch auf erkennbare städtebauliche Anforderungen Einfluss nehmen will. Die Herstellung des für einen Online-Handel erforderlichen Baurechts setzt die Darstellung einer geeigneten Fläche im Flächennutzungsplan der Stadt voraus, die im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist.

Bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzepts sind alle beeinträchtigenden Faktoren auszuschließen. Das beinhaltet insbesondere die Beachtung sowohl der Belange des Boden- und Immissionsschutzes, der Orts- und Landschaftsbildentwicklung, der Belange der Landwirtschaft und der Tourismusentwicklung, als auch die Belange zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung sowie der Schutz- und Erhaltungsziele der umliegenden Schutzgebiete im Sinne des Naturschutz- und Wasserrechts sowie des Erhaltungsgebotes von geschützten Biotopen und der Habitats/Lebensstätten vorkommender geschützter Arten.

Grundlage der vorliegenden 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Parchim i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 52 „Neuhof I“ ist die Planungsanzeige mit topographischer Karte, mit kenntlich gemachtem Geltungsbereich, der Beschreibung der verkehrlichen Erschließung, der Ver- und Entsorgung und möglicher Beeinträchtigungen der Naturraumpotentiale.

Allgemeine Angaben zum Vorhaben

Das Plangebiet beansprucht ein Gebiet der Gemarkung Neuhoﬀ, Flur 1, Flurstücke 116/12, 116/14, 116/16, 116/18, 116/20 und 116/25, zwischen der Bundesstraße B 321 im Westen, Wohnbebauung im Norden sowie landwirtschaftlichen Nutzflächen im Osten und Süden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha. Die vorgenannten Flurstücke befinden sich in Privateigentum.

Die Bebauung im Plangebiet ist durch die historisch entstandene, ehemals landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Das Gelände diente seit den 60-er Jahren zur Durchführung von Pflanzensortenprüfungen und wurde zuletzt durch das Bundessortenamt als Prüf stelle genutzt. Das der Straße zugewandte Gebäude diente als Büro- und Sozialgebäude für den landwirtschaftlichen Betrieb. Die baulichen Anlagen im hinteren Bereich waren auf eine Nutzung als Saatgutlager, Werkstatt- und Garagennutzung für landwirtschaftliche Geräte und Fahrzeuge ausgerichtet. Alle Gebäude befinden sich in sehr gutem baulichem Zustand.

Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Flurstücksbereiche einbezogen wurden, in dem sich die zu bebauenden und die für die verkehrliche bzw. technische Erschließung erforderlichen Flächen sowie die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft befinden.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält der Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

2.2 Fachgesetzliche Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den F-Plan

- Nachhaltige Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Regenerationsfähigkeit und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, der Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, § 1 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG). Die Berücksichtigung dieser Ziele bei der Planaufstellung erfolgt über die Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im jeweiligen Bauleitplanverfahren. Dazu wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erarbeitet. Das Vermeidungsverbot ist zu beachten. Den unvermeidbaren Eingriffen werden Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet.
- Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, betreffend die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt (aus: Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege, BNatSchG). Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Prüfung der Betroffenheit von Aspekten der biologischen Vielfalt gemäß der entsprechenden Arbeitshilfe des LUNG M-V sowie im B-Plan Nr. 52 durch die Festlegung von Maßnahmen im Rahmen der Kompensation, die auch dem Erhalt der biologischen Vielfalt dienen.
- Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind Wirkungsgefüge im Hinblick auf prägende biologische Funktionen zu schützen; unter anderem sind landschaftliche Strukturen zu schützen, Böden gemäß ihrer Funktion zu erhalten, Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen zu bewahren, es ist für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt zu sorgen, es sind Luft und Klima zu schützen, sowie die Funktionen von Lebensgemeinschaften und Lebensstätten zu erhalten (§ 1 (3) BNatSchG). Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Prüfung der Betroffenheit der aufgezählten Komponenten und ihrer Wirkungsgefüge unter Hinzunahme teilweise von Stellungnahmen der Fachbehörden.

- Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind Naturlandschaften, historisch gewachsene Kulturlandschaften, Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler und geeignete Flächen zum Zweck der Erholung insbesondere in siedlungsnahen Bereichen zu schützen (§1 (4) BNatSchG).
Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Prüfung der Betroffenheit dieser Aspekte unter Hinzunahme teilweise von Stellungnahmen der Fachbehörden.
- Ausweisung besonderer Schutzgebiete für die Schaffung eines zusammenhängenden, europäischen ökologischen Netzes mit der Bezeichnung „NATURA 2000“ zur Wiederherstellung und Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der natürlichen Lebensräume und der Arten von Gemeinschaftlichem Interesse, das Netz „NATURA 2000“ besteht aus Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung [GGB-Gebiete] und aus Europäischen Vogelschutzgebieten (aus Richtlinie EG 92/43 vom 21.05.1992, FFH-Richtlinie). Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Natura 2000-Gebiete. Nächstgelegene Natura 2000-Gebiete befinden sich in einer Entfernung von $\geq 5,4$ km zum Plangebiet. Die FNP-Änderung ist nicht geeignet, diese zu beeinträchtigen.,
- Die Beseitigung von Einzelbäumen ab einem Stammumfang von 100 cm in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten (§ 18 NatSchAG M-V). Im Geltungsbereich befinden sich nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume, die von der Planung betroffen sind. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird deren Erhalt festgelegt.
- Die wild lebenden Pflanzen- und Tierarten, in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Vielfalt, einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume, sind nach den Vorschriften des Artenschutzes zu schützen und zu pflegen (§§ 39 ff. und 44 ff. BNatSchG, Artikel 5 der Richtlinie 79/409/EWG (EU-Vogelschutzrichtlinie) und Artikel 12 und 13 der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie)). Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Prüfung, ob von den Auswirkungen des B-Plans Nr. 52 sowie durch die künftige Nutzung von Teilen des Plangebiets als eingeschränktes Gewerbegebiet besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend BNatSchG sowie die für diese Arten geltenden Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG voraussichtlich betroffen sind. Die Umsetzung des Plans darf durch artenschutzrechtliche Vorschriften nicht dauerhaft gehindert sein. Es werden Hinweise für nachgeordnete Planungen gegeben, um artenschutzrechtliche Konflikte, die bei der konkreten Planung auftreten können, zu vermeiden.
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß, Nutzung der Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Nachverdichtung sowie anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung (aus § 1a (2) BauGB). Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Prüfung, ob mit der vorliegenden Planung der Bodenschutzklausel des BauGB entsprochen wird. Von der Planung sind Böden allgemeiner Bedeutung betroffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden (Zweck und Grundsätze des Bodenschutzes, § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz, BBodSchG). Hierzu erfolgt eine Auswertung der vorliegenden Daten (z.B. Geologische Oberflächenkarte). Im Plangebiet befinden sich lt. Darstellung des rechtskräftigen FNP keine Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können.,
- Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen), Vorbeugung des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen (aus §§ 1 u. 3 BImSchG). Bei raumbedeutsamen Planungen für bestimmte Nutzungen sind die vorgesehenen Flächen in einer Weise zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Betriebsunfällen hervorgerufene Auswirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere

öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden (Planungsgrundsatz für Gebiete mit emittierenden Anlagen aus § 50 BImSchG). Im Plangebiet werden in der verbindlichen Bauleitplanung die zulässigen Nutzungen mit den Festsetzungen soweit eingeschränkt, dass erhebliche Emissionen und Immissionen bzw. schädliche Umwelteinflüsse auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete der Umgebung so weit wie möglich vermieden werden.,

- Bewirtschaftung der Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) derart, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und, damit im Einklang, dem Nutzen Einzelner dienen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird (aus: Grundsatz der Wasserwirtschaft, § 1a Wasserhaushaltsgesetz WHG). Belange des Allgemeinwohls sind in Bezug auf die Gewässer u.a., dass die Grundwasserneubildung nicht durch Versiegelung von Bodenflächen oder durch andere Beeinträchtigungen des Versickerungsvermögens des Bodens behindert wird, dass bei der Einbringung von Stoffen eine Verunreinigung der Gewässer oder eine sonstige nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften nicht erfolgt und dass Gewässer und die Uferbereiche für die Natur und das Landschaftsbild von erheblicher Bedeutung sind (aus Ziele der Wasserwirtschaft, § 3 Landeswassergesetz, LWaG). Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden. Auf die Empfindlichkeit des oberen Grundwasserleiters gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen im Geltungsbereich wird hingewiesen,
- Verwertung von Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Möglichst Versickerung von Niederschlagswasser (§ 39 LWaG). Unmittelbar an der Ostgrenze des Flurstückes 116/25 verläuft ein hier verrohrter Graben (Gewässercodex E25, in der Unterhaltungslast des Wasser- und Bodenverbandes „Mittlere Elde“, Parchim), der über zwei Schachtbauwerke das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser aufnimmt.,
- Gebot zur Vermeidung von Abfällen, insbesondere durch die Verminderung ihrer Menge und Schädlichkeit; stoffliche oder energetische Verwertung von vorhandenen Abfällen (aus Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft, § 4 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz); die Verwertung von Abfällen hat in der Regel Vorrang vor deren Beseitigung (aus § 5 KrW-/AbfG). Es besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung gemäß der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises. Die Entsorgung gewerblicher Abfälle ist gesondert zu vereinbaren.,
- Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen, d.h. der Schutz, die Pflege und die wissenschaftliche Erforschung der Denkmale und das Hinwirken auf ihre sinnvolle Nutzung (aus: Aufgaben des Denkmalschutzes, § 1 Landes-Denkmalschutzgesetz, DSchG M-V). Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Beachtung der Hinweise und Informationen der Denkmalschutzbehörden. Im Geltungsbereich sind keine Denkmale bekannt.

2.3 Ziele des Umweltschutzes in den Fachplänen

Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne sind nach § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Leitlinien der Landesentwicklung und Ziele der Raumordnung werden durch das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V, 2016) und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM, 2011) vorgegeben.

Das Plangebiet, ca. 3,5 km vom Stadtzentrum entfernt, direkt an der B 321, liegt laut den Kartendarstellung M. 1:250.000 des LEP M-V im ländlichen Raum mit zu entwickelnder Wirtschaftsbasis. Nach der Karte M. 1:100.000 des RREP WM liegt es in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und im Tourismusentwicklungsraum, außerhalb von Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege. Die Programmsätze für die Belange der Tourismus- und Landwirtschaftsräume sind bei der Planung zu berücksichtigen.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg, als zuständige Stelle gemäß § 17 Abs. 1 des LPLG M-V, ist beteiligt worden. Laut Stellungnahme ist die Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Fachplanungen, Schutzgebiete und Schutzobjekte

Nach dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 1. Fortschreibung 2008) wird das Plangebiet der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht in ausgewiesene Biotopverbundsysteme einbezogen bzw. liegt nicht in Bereichen mit herausragender oder besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen. Von Bedeutung im Sinne des Naturschutzes (einschließlich des Gebiets-, Biotop- und Artenschutzes) ist das südöstlich gelegene Landschaftsschutzgebiet „Wocker-See“, das ca. 1.800 m entfernt liegt. Nächstgelegene GGB und SPA-Gebiete der Natura-2000-Schutzgebietskulisse, wie das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 2636-301 „Sonnenberg bei Parchim“ und das EU-Vogelschutzgebiet (SPA) „Elde-Gehlsbachtal und Quaßliner Moor“ sind in einem Abstand von mehr als 5 km vom Plangebiet gelegen. Nächstgelegene geschützte Biotope, wie das Kleingewässer mit Gehölzsaum im Norden sowie die nördlich an der B 312 straßenbegleitend verlaufende aufgelöste Allee sind vorhabenbedingt nicht betroffen. Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand wird im Rahmen des B-Planes Nr. 52 „Neuhof I“ zum Erhalt festgesetzt.

2.4 Methodik der Umweltprüfung

Die Umweltauswirkungen der 12. FNP-Änderung werden anhand der von den neuen Darstellungen im Änderungsgebiet zu erwartenden Auswirkungen beurteilt, wobei eine durchschnittlich zu erwartende Nutzung zu Grunde gelegt wird. Die spezifischen Anforderungen und Umweltauswirkungen der verbindlichen Bauleitplanung sowie des künftigen Betriebs im Plangebiet sind auf nachfolgenden Planungsebenen zu betrachten.

2.4.1 Räumliche Abgrenzung

Die vorhabenbedingten Beeinträchtigungen sind innerhalb ihres Wirkraumes zu beurteilen. Als Wirkraum, in dem detaillierte Betrachtungen durchgeführt wurden, ist unter Beachtung des Vorsorgeprinzips von dem Raum mit einem Radius von ca. 250 m um die Grenze des Geltungsbereiches ausgegangen worden. Beeinträchtigungen der Schutzgüter über diesen Rahmen hinaus sind bei bestimmungsgemäßem Betrieb nicht zu erwarten.

2.4.2 Angewandte Untersuchungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Umweltprüfung sind die Wirkungen der durch den Bauleitplan vorbereiteten Eingriffsvorhaben auf die Einzelbelange des Natur- und Umweltschutzes entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Dabei ergeben sich bei den einzelnen Belangen regelmäßig unterschiedliche Stärken und Reichweiten der Auswirkungen, so dass eine schutzgutspezifische Gestaltung des Untersuchungsrahmens erforderlich ist.

Der Untersuchungsschwerpunkt liegt auf dem Eingriffsgebiet und den dort betroffenen Schutzgütern Fläche, Boden, Wasser, Tiere / Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch, Klima, Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter.

Schutzgebiete des Naturschutzes sind im Plangebiet nicht vorhanden. Aufgrund der Entfernung des Geltungsbereichs zu den nächstgelegenen Schutzgebieten von mindestens 1.790 m zu nationalen Schutzgebieten sowie von > 5 km zu Natura 2000-Gebieten ist davon auszugehen, dass wesentliche zusätzliche Auswirkungen durch die FNP-Änderung nicht zu erwarten sind. Eine Prüfung zur Natura 2000-Verträglichkeit ist nicht erforderlich.

Der Untersuchungsraum (UR) für ein bestimmtes Schutzgut muss mindestens das vom B-Plan voraussichtlich erheblich beeinflusste Gebiet (Wirkraum) enthalten. Bei der Umweltprüfung für die 12. FNP-Änderung wurden dabei folgende Aspekte berücksichtigt:

- Auswirkungen geringer bis mittlerer Reichweite können die Schutzgüter Mensch (Wohn- und Erholungsfunktion) aufgrund von Störungen und Emissionen sowie das Landschaftsbild aufgrund zu erwartender großer Baukörper betreffen. Entsprechend wird ein Wirkraum von 250 m Radius um den Geltungsbereich betrachtet.
- Bei den übrigen Schutzgütern (Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft, Kultur- und sonstige Sachgüter) orientiert sich die Betrachtung im Wesentlichen auf den Geltungsbereich. Der Untersuchungsraum für die flächendeckende Biototypenerfassung nach der Kartieranleitung M-V wurde ebenfalls mit $r = 250$ m über den Geltungsbereich der FNP-Änderung hinaus abgegrenzt (Karte 2 – Biotop- und Nutzungstypen). In diesem Bereich erfolgt auch eine Betrachtung der übrigen vorgenannten Schutzgüter.

Für die Erstellung des Umweltberichtes wurden insbesondere die folgenden vorliegenden Daten und Informationen ausgewertet:

- Flächennutzungsplan der Stadt Parchim
- Landschaftsplan der Stadt Parchim (Entwurf, 2007)
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP) Westmecklenburg (2008)
- Daten des LINFOS über Kartenportal Umwelt des LUNG M-V (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)

Folgende besondere Untersuchungen wurden durchgeführt:

- Die Eingriffsregelung erfolgt auf der Grundlage des § 12 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes – NatSchAG M-V - (in der zurzeit gültigen Fassung) unter Verwendung der methodischen Vorgaben der Neufassung zu den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG 2018) im Zuge der Aufstellung des B-Plans Nr. 52.
- Im Rahmen einer Vorortbegehung zum B-Plan Nr. 52 waren die folgenden Erhebungen durchzuführen:
 - Erfassung der Biotopausstattung auf der Stufe der Zuordnung zu Biototypen.
 - Begutachtung der Gebäude auf Präsenz von Brutvögeln und Fledermäusen.
 - Begutachtung des Geländes hinsichtlich der Eignung als Habitat für Artenvertreter streng und besonders geschützter Sippen insbesondere Zauneidechsen und Amphibien (Arten mit artenschutzrechtlicher Relevanz).
 - Gesonderte Erfassung von Bäumen.
- Artenschutzrechtliche Bewertung anhand des § 44 BNatSchG auf Grundlage der o. g. Vorortbegehung sowie einer Potenzialanalyse zum Vorkommen weiterer, streng geschützter Arten zum B-Plan Nr. 52. Die Planung ist dahingehend zu prüfen, dass artenschutzrechtliche Verbote der Umsetzung nicht dauerhaft entgegenstehen.

3. Umweltzustand in dem von der FNP-Änderung voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet (Basisszenario)

Die in der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Einzelbelange des Natur- und Umweltschutzes entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden im Folgenden hinsichtlich ihres Zustandes vor Beginn der Umsetzung der Planung beschrieben.

3.1 Standort des Vorhabens

Das Plangebiet beansprucht ein Gebiet der Gemarkung Neuhof, Flur 1, Flurstücke 116/12, 116/14, 116/16, 116/18, 116/20 und 116/25, zwischen der Bundesstraße B 321 im Westen, Wohnbebauung im Norden sowie landwirtschaftlichen Nutzflächen im Osten und Süden.

Das Gelände ist vollständig umzäunt. Eine Toreinfahrt führt von der Bundesstraße B 321 "An der Schweriner Chaussee" direkt auf das Gelände. Ein weiteres Tor befindet sich ackerseitig im östlichen Bereich.

Teilflächen des Plangebietes, insbesondere die Flurstücke 116/16 und 116/25, befinden sich außerhalb des umzäunten Bereiches. Diese umsäumen das Gebiet nord-, ost- und südseitig und weisen derzeit Ruderalvegetation auf. Es handelt sich hier demnach nicht um Flächen, die als Grünland oder Acker genutzt werden. Die Flächen wurden in der Vergangenheit durch das Bundessortenamt genutzt. Die landwirtschaftliche Nutzung wurde aufgegeben.

Die nächstgelegene Wohnbebauung grenzt unmittelbar im Norden und auf der gegenüberliegenden Straßenseite der B 321 an.

Die unversiegelten Freiflächen des Betriebshofes (Biotope 2 und 3, siehe Begehungsbericht) sind durch parkartige Gestaltung mit zahlreichen Bäumen gekennzeichnet. Zwischen den Bäumen und in schmalen Säumen in den Randbereichen erstrecken sich Scherrasen und teilweise auch Ruderalfluren. In der Ruderalvegetation dominieren Gräser.

Die unversiegelten Flächen weisen keinen Verbund von Habitats-elemente des Lebensraumkomplexes der Zauneidechsen (z. B. Strukturen für Versteck, Thermoregulation, Eiablage) auf. Einzelne Habitatrequisite treten nur isoliert auf (z. B. Übergangsbereiche zwischen Ruderalfur und Scherrasen).

Innerhalb des Betriebsgeländes wurden 27 Baumexemplare gesondert erfasst. Hiervon sind 4 Exemplare nach § 18 NatSchAG M-V geschützt (Stammumfang =>100 cm bzw. BHD =>32 cm).

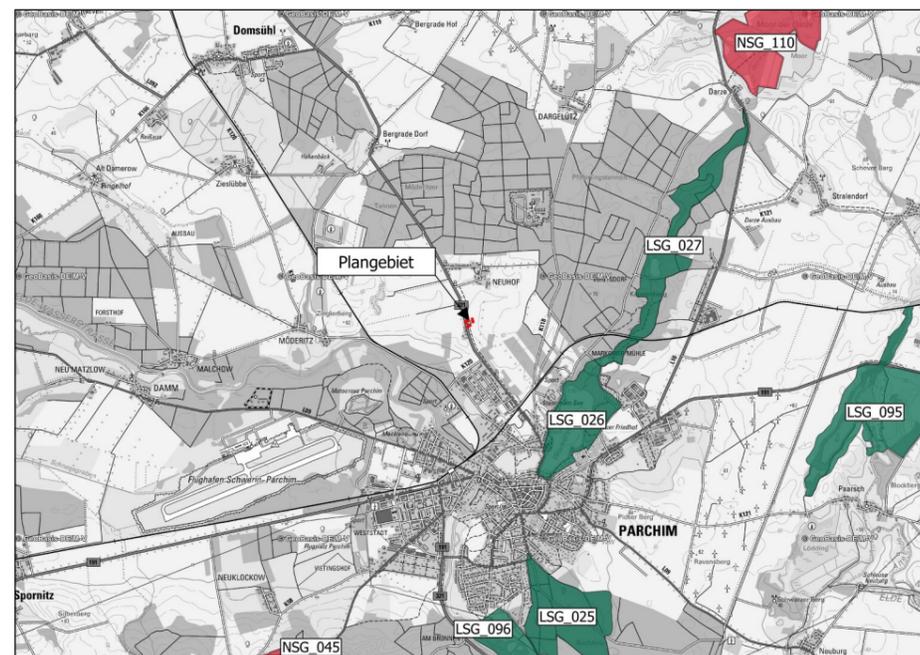
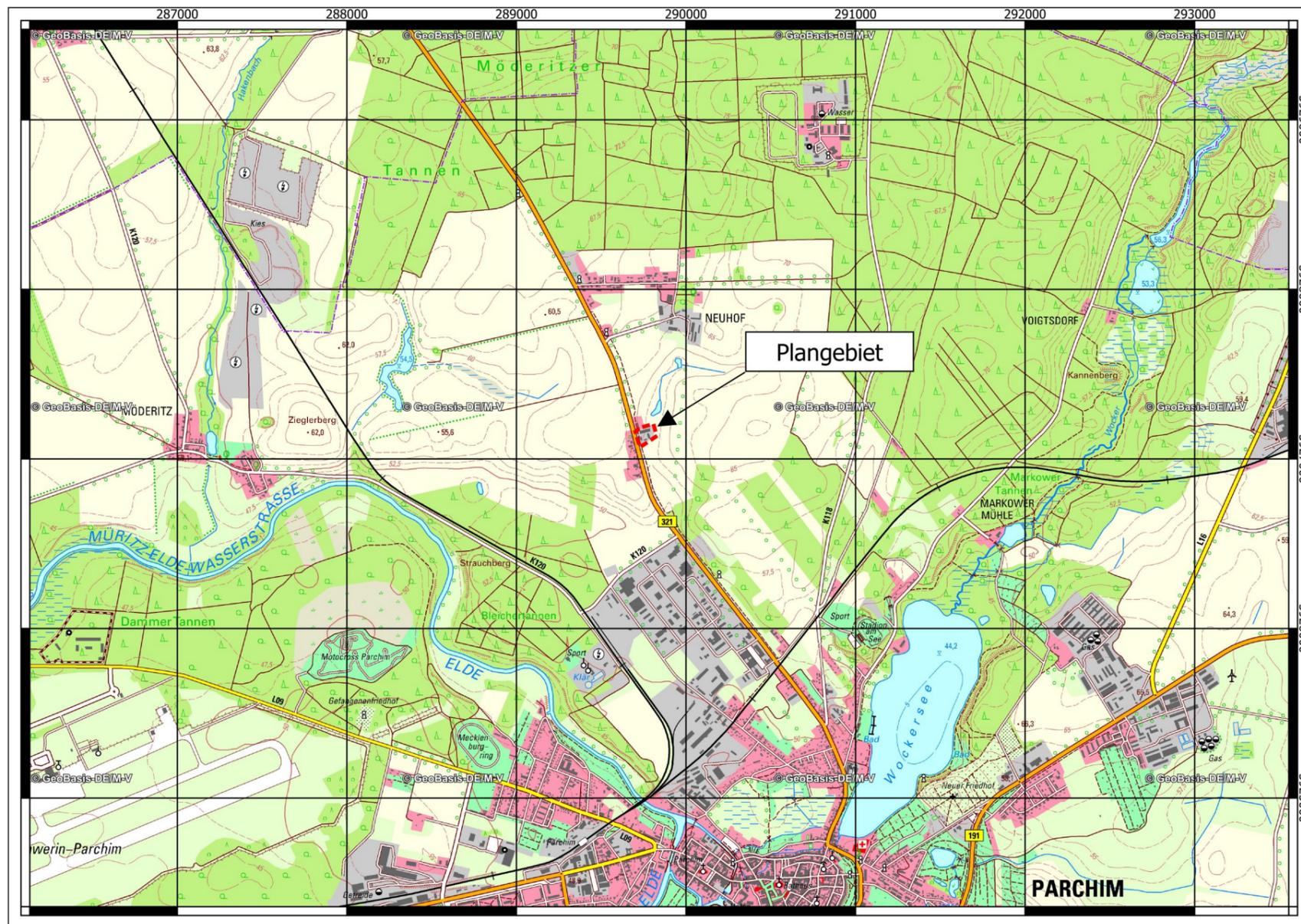
Charakter bestimmend sind die jungen Linden in Doppelreihe gepflanzt im Zentrum der Betriebsfläche (Bäume 1 - 8) und die stärkeren Eschen an der Bundesstraße (Bäume 12 und 13). Bemerkenswert ist eine Süß-Kirsche mit BHD ca. 75-80 cm (Baum Nr. 9).

Schutzgebiete nationaler wie gemeinschaftlicher Bedeutung beginnen in einem Abstand von > ca. 1800 m.

Im Plangebiet wurden die zulässigen Nutzungen mit den Festsetzungen soweit eingeschränkt, dass erhebliche Emissionen und Immissionen bzw. schädliche Umwelteinflüsse auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete der Umgebung so weit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet befindet sich in einem landwirtschaftlich geprägten Bereich in unmittelbarer Nähe der Bundesstraße B 321.

- nachfolgend enthalten:
Karte 1 – Übersichtskarte



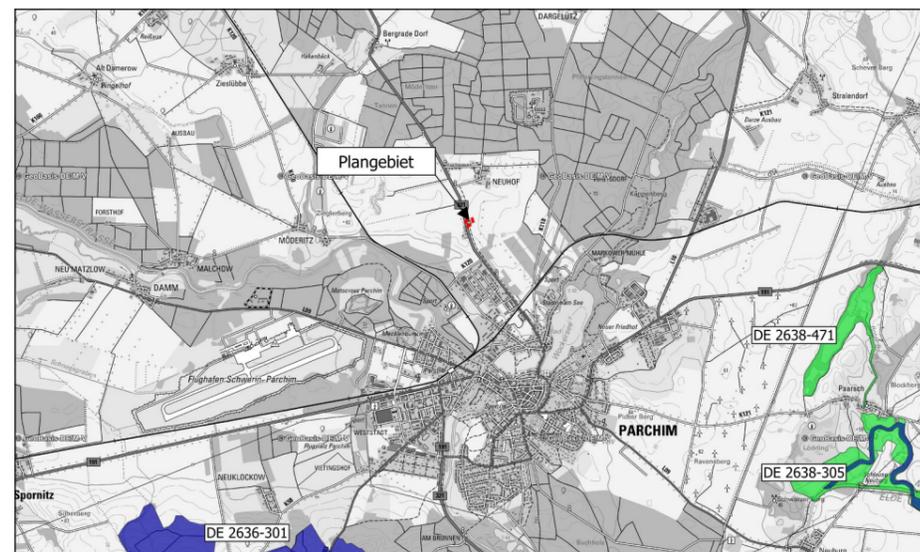
Auszug aus dem Kartenportal des LUNG (intern. und nat. Schutzgebiete), ohne Maßstab

Nächstgelegene Landschaftsschutzgebiete

- L 26 Wocker-See (ca. 1.790 m entfernt)
- L 27 Wockertal bei Parchim (ca. 2.090 m entfernt)
- L 25 Buchholz bei Parchim (ca. 3.780 m entfernt)
- L 96 Slater Moor (ca. 4.560 m entfernt)

Nächstgelegene Naturschutzgebiete

- N 110 Großes Moor bei Darze (ca. 5.810 m entfernt)
- N 45 Sonnberg (ca. 5.910 m entfernt)



Auszug aus dem Kartenportal des LUNG (intern. und nat. Schutzgebiete), ohne Maßstab

Nächstgelegene GGB- und EU-Vogelschutzgebiete

- | | |
|--|---|
| GGB-Gebiet | SPA-Gebiet |
| DE 2636-301 Sonnenber bei Parchim (ca. 5.400 m entfernt) | DE 2438-471 Elde-Gehlsbachtal und Quaßliner Moor (ca. 5.940 m entfernt) |
| DE 2638-305 Fließgewässer, Seen und Moore des Siggelkower Sanders (ca. 7.050 m entfernt) | |

Legende



Karte 1
Übersichtskarte

3.2 Schutzgüter

3.2.1 Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume

Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 52 „Neuhof I“ waren im Rahmen der Vorortbegehung die folgenden Erhebungen in den nachfolgend genannten Untersuchungsräumen (UR) durchzuführen:

- Erfassung der Biotopausstattung auf der Stufe der Zuordnung zu Biotoptypen.
- Begutachtung der Gebäude auf Präsenz von Brutvögeln und Fledermäusen.
- Begutachtung des Geländes hinsichtlich der Eignung als Habitat für Artenvertreter streng und besonders geschützter Sippen insbesondere Zauneidechsen und Amphibien (Arten mit artenschutzrechtlicher Relevanz).
- Gesonderte Erfassung von Bäumen.

Die Ergebnisse der Erfassungen sind im Begehungsbericht (siehe Anlage 2 des Umweltberichtes zum B-Plan Nr. 52) dokumentiert.

Für die vorhabengebundenen Erhebungen sind zwei Untersuchungsräume (UR) definiert worden:

- Der Untersuchungsraum 1 (UR1) umfasste das Betriebsgelände innerhalb der Einzäunung.
- Der Untersuchungsraum 2 (UR2) umfasste das umliegende Gelände um den Plangebungsbereich mit einem Radius von ca. 250 m.

Die räumliche Ausdehnung der UR ist auf den Karten 1 und 2 des Begehungsberichtes ersichtlich (s. Anlage 2 des Umweltberichtes zum B-Plan Nr. 52).

Flora/Biotope

In den UR sind insgesamt 25 Biotope auskartiert worden. Hiervon fallen 9 Biotope unter den gesetzlichen Schutz nach §§ 18-20 NatSchAG M-V¹. Es handelt sich überwiegend um verschiedene Gehölzstrukturen des Freilandes und der Siedlungsbereiche sowie um ein Kleingewässer.

Im UR1 sind drei Biotope auskartiert worden. Im Biotop 2 (Grünanlage mit Altbäumen) kommen mehrere nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume vor. Das Betriebsgelände umfasst vier Gebäude (Lagerhallen, Garage und Bürogebäude) mit den dazwischenliegenden versiegelten Verkehrsflächen. Zentral und umlaufend erstrecken sich parkartig gestaltete Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern.

Der Biotopbestand im Umfeld des Plangebietes ist in Karte 2 – Biotop- und Nutzungstypen, dargestellt worden.

Im UR1 wurden 27 Baumexemplare gesondert erfasst. Hiervon sind 4 Exemplare nach § 18 NatSchAG M-V geschützt (Stammumfang =>100 cm bzw. BHD =>32 cm).

Charakter bestimmend sind die jungen Linden in Doppelreihe gepflanzt im Zentrum der Betriebsfläche (Bäume 1 - 8) und die stärkeren Eschen an der Bundesstraße (Bäume 12 und 13). Bemerkenswert ist eine Süß-Kirsche mit BHD ca. 75-80 cm (Baum Nr. 9). (sh. Tab. 1).

- nachfolgend enthalten:
Tabelle 1 – Höherwertige Biotopstrukturen im Untersuchungsraum

¹ Gesetz des Landes M-V zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz M-V - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

Tab. 1: Höherwertige Biotopstrukturen im Untersuchungsraum

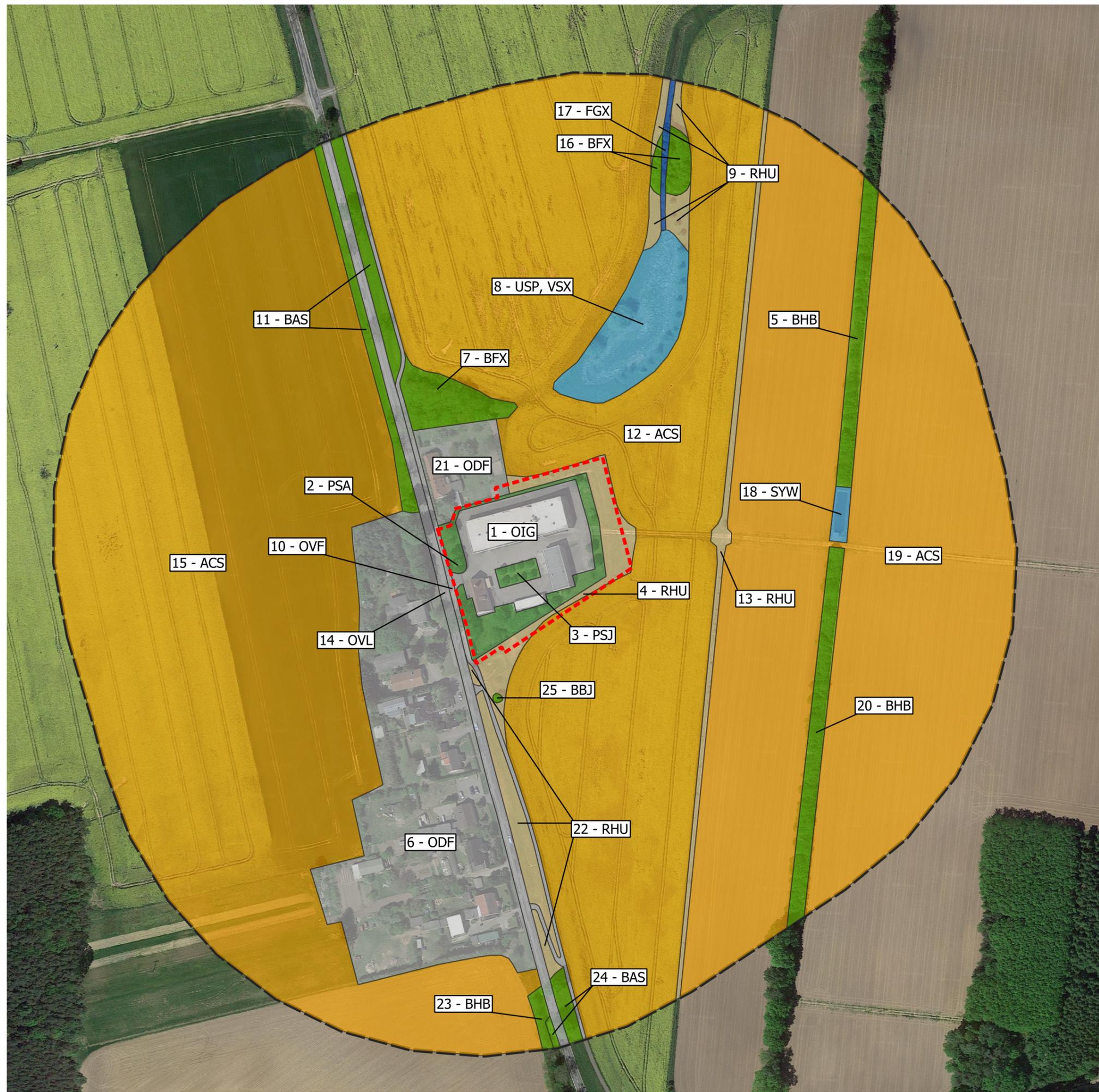
Nr. in Karte	Biotoptyp	Code	§	FFH-LRT
1	Gewerbegebiet	OIG	-	-
2	Sonstige Grünanlage mit Altbäumen	PSA	(18)	-
3	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	PSJ	-	-
4	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	RHU	-	-
5	Baumhecke	BHB	20	-
6	Ländlich geprägtes Dorfgebiet	ODF	-	-
7	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	BFX	20	-
8	Temporäres Kleingewässer Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern	USP VSX	20	-
9	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	RHU	-	-
10	Versiegelter Rad- und Fußweg	OVF	-	-
11	Aufgelöste Allee	BAS	19	-
12	Sandacker	ACS	-	-
13	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	RHU	-	-
14	Straße	OVL	-	-
15	Sandacker	ACS	-	-
16	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	BFX	20	-
17	Graben, trocken gefallen oder zeitweilig wasserführend, extensive oder keine Instandhaltung	FGX	-	-
18	Wasserspeicher	SYW	-	-
19	Sandacker	ACS	-	-
20	Baumhecke	BHB	20	-
21	Ländlich geprägtes Dorfgebiet	ODF	-	-
22	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	RHU	-	-
23	Baumhecke	BHB	20	-
24	Aufgelöste Allee	BAS	19	-
25	Jüngerer Einzelbaum	BBJ	-	-

19, 20 geschütztes Biotop nach §§ 19-20 NatSchAG M-V
(18) in Teilen geschütztes Biotop nach § 18 NatSchAG M-V

Die bebauten und befestigten Flächen im Plangeltungsbereich sind nur von sehr geringer ökologischer Bedeutung. Zwischen den Bäumen und in schmalen Säumen in den Randbereichen erstrecken sich Scherrasen und teilweise auch Ruderalfluren. In der Ruderalvegetation dominieren Gräser. Die potentielle Eignung der Flächenanteile im Plangebiet als Standort für seltene Pflanzen oder auch bemerkenswerte Tierarten, ist hier aufgrund der derzeitigen intensiven Nutzungsform stark eingeschränkt worden.

Das geplante Vorhaben mindert die verbleibenden Funktionen der Habitats im Plangebiet als Lebensraum insgesamt nicht.

- nachfolgend enthalten:
Karte 2 – Biotop- und Nutzungstypen



Legende

- Biotope**
- **Feldgehölze, Alleen und Baumreihen**
 - Feldgehölz mit Bäumen
 - BFX Feldgehölzgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten
 - Feldhecken
 - BHB Baumhecke
 - Allee
 - BAS Aufgelöste Allee
 - Einzelbaum und Baumgruppe
 - BBJ Jüngerer Einzelbaum
 - **Fließgewässer**
 - Kanäle, Gräben
 - FGX Gräben, trocken gefallen oder zeitweilig wasserführend, extensive oder keine Instandhaltung
 - **Stehende Gewässer**
 - Naturfernes Stillgewässer
 - SYW Wasserspeicher
 - Stillgewässer
 - USP Temporäres Kleingewässer
 - Waldfreie Biotope der Ufer sowie der eutrophen Moore und Sümpfe**
 - Sonstige ufergebundene Biotope
 - VSX Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern
 - **Staudensäume, Ruderalfluren und Trittrasen**
 - Staudensaum und Ruderalflur
 - RHU Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte
 - **Acker- und Erwerbsgartenbaubiotope**
 - Acker
 - ACS Sandacker
 - **Grünanlagen der Siedlungsbereiche**
 - Sonstige Grünanlagen
 - PSA Sonstige Grünanlage mit Altbäumen
 - PSJ Sonstige Grünanlage ohne Altbäume
 - **Biotoptkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrie-flächen**
 - Dorfgebiet / landwirtschaftliche Anlage
 - ODF Ländlich geprägtes Dorfgebiet
 - Verkehrsflächen
 - OVF Versiegelter Rad- und Fußweg
 - OVL Straße
 - Industrie- und Gewerbeflächen
 - OIG Gewerbegebiet
- Sonstige Planzeichen**
- Plangeltungsbereich
 - Untersuchungsraum



Kremp, Kuhlmann & Partner
Sachverständige im Umweltschutz
19395 Plau am See OT Karow Teerofen 3
Tel.: 038738 - 739800
Fax: 038738 - 73887
eMail: info@eco-cert.com

Vorhabenträger:
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Verkaufsteam Rostock
Kopernikusstr. 1a, 18057 Rostock

Vorhaben:
Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 52 "Neuhof I" der Stadt Parchim

Darstellung: Bestand Biotope	Bezeichnung: Umweltbericht
---------------------------------	-------------------------------

Aufgestellt: 23.04.2020	Maßstab: 1:2500	Karte: Karte 1	Zeichner: R. Milhahn, M.Sc. UIW	Bearbeiter: Dr. Ing. Th. Kuhlmann
----------------------------	--------------------	-------------------	---------------------------------------	---

Änderung:	Art der Darstellung:
-----------	----------------------

Fauna

Die unversiegelten Flächen weisen keinen Verbund von Habitats-elemente des Lebensraumkomplexes der Zauneidechsen (z. B. Strukturen für Versteck, Thermoregulation, Eiablage) auf. Einzelne Habitatrequisite treten nur isoliert auf (z. B. Übergangsbereiche zwischen Ruderalfur und Scherrasen).

In einer alten Süß-Kirsche (Baum 9) konnte Mulmführung festgestellt werden.

An den anderen Bäumen konnten keine Sonderstrukturen, wie z. B. Baumhöhlen, Stammrisse, abstehende Rinde, abgestorbene Starkäste, Totholz, erfasst werden.

Der Gehölzbestand bietet für die störungsunempfindlichen Arten der Nistgilde der Gehölz(frei)brüter potentielle Bruthabitate. Auf einem Baum konnte ein vorjähriges Elsternest beobachtet werden (Baum 5).

Weitere relevante Habitate sind nicht festgestellt worden.

Ausführliche Ausführungen zum potentiellen Bestand besonders und streng geschützter Arten, einschließlich der Avifauna, sind im Artenschutzbeitrag (AFB – sh. Anlage 1 des Umweltberichtes) enthalten.

Insgesamt handelt es sich bei dem betrachteten Raum um ein normal strukturiertes Gebiet in Siedlungsnähe von geringer (Bebauung, Ruderalvegetation) über hoher (Baumreihen und Einzelgehölze) bis sehr hoher (Feldgehölze, (Baum)Hecken, Kleingewässer) Qualität.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt bestimmt sich im Betrachtungsraum vor allem durch die Vielfalt der Lebensräume und der darin wildlebenden Pflanzen und Tiere. Insofern besteht ein unmittelbarer Zusammenhang zum Themenbereich Flora / Fauna mit den Arten und deren Lebensräumen. Die Beurteilung der biologischen Vielfalt erfolgt naturraumgebunden und hat die natürlichen Verhältnisse sowie Einflüsse des Menschen auf die Vielfalt an Standorten und Biotopen zu berücksichtigen.

Aktuell sind die Verhältnisse in dem bereits durch Bebauung geprägten Bereich des Plangebietes mit Ruderalisierung durch eine artenarme, mit geringer bis mittlerer Abundanz auftretende Wildpflanzen- und Wildtierfauna gekennzeichnet. Im Umfeld, insbesondere in der halboffenen Landschaft mit kleinräumiger Strukturierung durch Gehölze, nimmt die Artenvielfalt zu.

3.2.2 Naturräumliche Einordnung, Boden und geologische Bildungen

Naturraum

Nach der naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns in Großlandschaften befindet sich der UR in der Großlandschaft 52 „Mittleres Eldegebiet mit westlicher Prignitz“ (Umweltkartenportal des LUNG M-V) und innerhalb dieser in der Landschaftszone 5 „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“.

Die Standorteigenschaften des betrachteten Raums sind wesentlich durch die eiszeitliche Prägung innerhalb eines Übergangsbereiches zwischen der Endmoräne des Brandenburger Stadiums im Süden und des umgebenden Sanders des Frankfurter Stadiums der Weichselvereisung vorgegeben (vgl. Kpu Mv 2018). Die Oberfläche ist eben bis flachwellig leicht bewegt. Offene und verdeckte Sölle kommen vereinzelt vor. Die Böden sind weitgehend ohne Wassereinfluss (ebd.).

Die Landschaft um das Plangebiet ist wesentlich geprägt durch die umschließenden Waldungen der Möderitzer und Markower Tannen im Norden und Osten sowie der Bleichertannen im Süd-Südwesten. Das Umfeld von Neuhofer Weiche ist wie eine überdimensionale Lichtung anzusehen, deren Areal von Ackerflächen eingenommen wird. Die Äcker sind von einigen linearen und flächigen Gehölzen strukturiert.

Das Geländenniveau im Plangebiet liegt zwischen ca. 55 m über NHN.

Grundlage für die Bodengenese im Untersuchungsraum sind die glazifluvialen Sandablagerungen im Randbereich des Eldetals. Die Böden sind daher gem. der Geologischen Oberflächenkarte Mecklenburg-Vorpommern (GEOLOGISCHES LANDESAMT MECKLENBURGVORPOMMERN 1995) der Bodengesellschaft 9 (Sand-Braunerde; Sandersander, eben bis kuppig) zuzuordnen. Leitboden ist die Braunerde. Die Ackerzahl wird mit 15-33 angegeben.

Die Sandböden zeichnen sich durch eine niedrige Austausch-, Puffer- und Feldkapazität sowie eine hohe Luftkapazität aus. Sie sind sehr wasserdurchlässig. Aufgrund der geringen Filterwirkung und dem geringen Wasserrückhaltevermögen sind diese Böden besonders empfindlich gegenüber Schadstoffeinträgen.

3.2.3 Grund- und Oberflächenwasser

Im Plangebiet kommen keine natürlichen oder naturnahen Fließgewässer vor.

Gemäß den Daten des Umweltkartenportals des LUNG M-V liegt der Grundwasserflurabstand überwiegend bei unter 5 m. Aufgrund der hohen Wasserdurchlässigkeit der Böden ist der Beitrag der Flächen zur Grundwasserneubildung mit > 200 – 250 mm pro Jahr vergleichsweise hoch.

Im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurde an der nordöstlichen Grenze des Untersuchungsraumes ein temporäres Kleingewässer erfasst.

Der UR befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Ein Eintrag von Schadstoffen in das umliegende wasserführende Standgewässer ist aufgrund der zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Erheblich nachteilige Beeinträchtigungen in Auswirkung des Planvorhabens können ausgeschlossen werden.

3.2.4 Klima und Luft

Die Region Westmecklenburg liegt im Übergangsbereich zweier Klimazonen und das Gebiet um Parchim wird als generell niederschlagsreich bezeichnet. Das Klima ist sowohl durch atlantisch als auch kontinentale Einflüsse geprägt. Der Wind weht zumeist aus West bis Südwest. Ostwinde sind in den Monaten März bis Mai sowie im Oktober häufiger zu verzeichnen. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,5 °C (www.climate-data.org). Mit durchschnittlich 622 mm Jahresniederschlag (1981-2010) gehört Parchim zu den vergleichsweise niederschlagsbegünstigten Gebieten in M-V (DWD, Wetterstation 3870 in Parchim).

Die Flächen im Untersuchungsraum sind überwiegend versiegelt, daher ist das Mikroklima als unnatürlich zu bezeichnen.

Flächenhafte Gehölze wie beispielsweise Wälder als zusätzlich frischluftproduzierende Elemente sind im Untersuchungsraum selbst nicht vorhanden, beginnen erst in ca. 300 m südwestliche und südöstliche Richtung. Den vorhandenen Gehölzstrukturen kommt kleinklimatisch eine regulierende und lufthygienische Funktion zu. Vorbelastungen der lokalen Ausprägung von Klima und Luft bilden die vorhandenen Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches und die B321 an der westlichen Grenze des UR aufgrund der Erwärmung der Verkehrsflächen und der betriebsbedingten Schadstoffemissionen.

Hinsichtlich der Luftqualität liegen keine Messungen für die Stadt Parchim vor. Nächstgelegene Messstation befindet sich in der Stadt Schwerin in ca. 36 km Entfernung. Dort wurden im Jahr 2020 sämtliche Grenzwerte gemäß 39. BImSchV eingehalten. Aufgrund der deutlich geringeren Einwohnerzahl und der geringeren Zahl an Industrie- und Gewerbebetrieben im Umfeld des Vorhabengebietes gegenüber der Messstation Schwerin von geringeren Stickstoffdioxid- und Feinstaubwerten auszugehen. Lokale Emissionen von Schadstoffen resultieren aus den Nutzungen im Umfeld (z.B. Verkehr, Gewerbe, Industrie, Landwirtschaft).

Am Planstandort befinden sich keine großflächigen Gebiete mit luftverbessernder Wirkung bzw. mit besonderen standortspezifischen Strahlungsverhältnissen. Die Auswirkungen des Planvorhabens auf Kaltluftbahnen, die das Plangebiet überstreichen, sind als nicht relevant einzustufen.

3.2.5 Landschaftsbild

Vielfalt und Eigenart des Landschaftsraumes, seine Naturnähe bzw. der Grad der kulturgeschichtlichen Überprägung sowie die Schönheit der Landschaft sind die Kriterien zur Beurteilung des Landschaftsbildwertes.

Das Planungsgebiet selbst weist gegenwärtig keine hervorgehobenen landschaftsbildgebundenen Funktionen bzw. eine besondere Bedeutung für die Naherholung auf.

Mit der bestehenden Bebauung, den randlich verlaufenden Verkehrseinrichtungen sowie der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung im Umfeld ist das Landschaftsbild bereits vorbelastet.

Der Landschaftsraum (Ackerlandschaft um Domsühl und Severin) unmittelbar um das Plangebiet ist aus landschaftsästhetischer Sicht von mittlerer bis hoher Bedeutung. Flächen mit hoher Landschaftsbildbewertung befinden sich im Südwesten mit dem Landschaftsbildraum Mittleres Eldetal zwischen Parchim und Matzlow - Garwitz.

3.2.6 Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung

In der Ortslage Neuhof sowie dem Plangebiet nächste Wohnbebauung herrschen durch die günstige klimatische Situation, die geringe regionale Grundbelastung der Luft (lokale Belastung durch Immissionen) gute Voraussetzungen für das Wohnen, untergeordnet für die örtliche Naherholung und die überörtliche Erholung.

3.2.7 Kultur- und Sachgüter

Denkmale sind gemäß DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlung oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 Abs. 1 DSchG M-V). Gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Objekte des kulturellen Erbes und zu beachtende Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Das Vorkommen von archäologisch bedeutsamen Bodendenkmälern und Baudenkmalern im Plangebiet ist laut FD Denkmalschutz des Landkreises nicht gegeben.

3.2.8 Vermeidung von Emissionen, Vorbelastungen

Eine generelle Vorbelastung der Landschaftspotentiale Boden, Klima, Wasser und Flora/Fauna ist durch anthropogene Beeinflussung gegeben. In erster Linie betrifft das den bestehenden Betriebsstandort als auch die von den Straßenverkehrseinrichtungen und der landwirtschaftlichen Nutzung angrenzender Ackerflächen ausgehenden Belastungen.

Das Erscheinungsbild der ursprünglichen Naturlandschaft hat sich durch die anthropogene Einflussnahme deutlich gewandelt. Auf den Ackerflächen erfolgt eine Bewirtschaftung oft auf intensive Weise, wodurch die

naturräumliche Vielfalt verringert wurde. Vernetzende, landschaftstrukturierende Einzelgehölze, Gehölzgruppen und Hecken sind stellenweise verloren gegangen, was neben einer Verringerung des Landschaftsbildwertes auch zu einer Verminderung der Artenbreite führte.

Durch Straßenverkehr werden Vorbelastungen in Form von Lärm und Abgasen hervorgerufen.

Die Vorbelastung des Raumes über den Luftpfad ist aktuell aufgrund der vergleichsweise untergeordneten Industrie- und Gewerbedichte am Standort gering.

Eine gewisse, für den ländlichen Raum typische Grundbelastung geht auch von der atmosphärischen Stoffbelastung sowie von temporären Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen (der Landwirtschaft) aus. Weitere lokal bedeutsame Emissionsquellen, die sich auf die Lebensqualität besonders auswirken, sind im Wirkbereich des Planvorhabens nicht vorhanden.

Mit der unmittelbaren Anbindung an die B321 kommt es zu keinen Überschreitungen von verordnungsdefinierten Grenz- und Schwellenwerten (hinsichtlich von Schall-Immissionen). Im Plangebiet wurden die zulässigen Nutzungen mit den Festsetzungen soweit eingeschränkt, dass erhebliche Emissionen und Immissionen bzw. schädliche Umwelteinflüsse auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete der Umgebung so weit wie möglich vermieden werden.

3.3 Gebiete von besonderer Bedeutung

Die nächstgelegenen Schutzgebiete und deren Entfernung zum Plangeltungsbereich sind in Karte 1 – Übersichtskarte aufgeführt.

NATURA 2000-Gebiete

Das europäische Vogelschutzgebiet (SPA) DE 2438-471 „Elde, Gehlsbachtal und Quaßliner Moor“ ist ca. 6.000 m entfernt.

Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) (ehem. FFH-Gebiet) DE 2636-301 „Sonnenberg bei Parchim“ ist ca. 5.400 m entfernt.

Aufgrund der räumlichen Entfernung (Abstandsgegebenheiten) und der Vorhabensspezifik der im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen können nachteilige Wirkungen von vornherein ausgeschlossen werden.

Geschützte Biotope

Plangebiet

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich geschützte Biotope nach den § 18 NatSchAG M-V. Im Ergebnis der Bestandsaufnahme des Baumbestandes (sh. Begehungsbericht, Anlage 2) wurde festgestellt, dass auf der vorgesehenen Fläche u. a. auch 4 Bäume vorhanden sind, die dem Schutzstatus des § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V unterliegen. Diese stehen an der B321.

Gemäß § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V sind die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten.

Tab. 2: - Bäume (Erfassung von Bäumen mit BHD ≥ 15 cm)

Nr. in Karte (grün)	Baumart		BHD [cm]	KD [m]	Stk.	§
	lat.	deut.				
1	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	20	6	1	
2	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	17-18	5	1	
3	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	15	5	1	

4	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	18-20	6	1	
5	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	19-21	6	1	
6	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	15-16	5	1	
7	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	16-17	5	1	
8	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	20-22	6	1	
9	<i>Cerasus avium ssp. juliana</i>	Süß-Kirsche	75-80	11	1	
10	<i>Cerasus avium ssp. juliana</i>	Süß-Kirsche	37-39	8	1	
11	<i>Cerasus avium ssp. juliana</i>	Süß-Kirsche	28	8	1	
12	<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche	70-73	9	1	18
13	<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche	55-57	9	1	18
14	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	27-28	7	1	
15	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	30-31	8	1	
16	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	25-26	8	1	
17	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	22-24	7	1	
18	<i>Juglans regia</i>	Walnuss	32	7	1	18
19	<i>Juglans regia</i>	Walnuss	45	8	1	18
20	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	20	7	1	
21	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	28-29	6	1	
22	<i>Cerasus avium ssp. juliana</i>	Süß-Kirsche	25-27	6	1	
23	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	25-27	6	1	
24	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	29-30	7	1	
25	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	22-24		1	
26	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	28-29	7	1	
27	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	28-29	7	1	

§: gesetzlich geschützter Baum nach § 18 NatSchAG M-V (BHD \geq 32 cm)

Den Erfordernissen entsprechend werden die nach Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) § 18 Abs. 1 geschützten Bäume als zu erhaltende Bäume dargestellt. Bei natürlichem Abgang sind diese artgleich gem. den textlichen Festsetzungen (Teil B), Pkt 6.1 zu ersetzen. Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bei der Umsetzung von Baumaßnahmen sind zu beachten.

Es ist davon auszugehen, dass sich in Folgejahren ein Großteil der bisher nicht nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume mit zunehmendem Wachstum zu solchen entwickeln werden. Es galt daher zu beachten: Auszug aus NatSchAG M-V:

Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für:

1. Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
2. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,

3. Pappeln im Innenbereich,
4. Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
5. Wald im Sinne des Forstrechts,
6. Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

Dementsprechend wurden von den insgesamt im Plangebiet aufgenommenen 27 Bäumen 23 Bäume (Winter- und Sommerlinden, Gewöhnliche Esche, Wallnuss) zum Erhalt festgesetzt. Ausgenommen von der Festsetzung sind 4 Obstgehölze (Süß-Kirsche).

Der Baumbestand wird von den zukünftig zu entwickelnden Grünflächen soweit eingefasst, dass dessen Beeinträchtigung im Zuge zulässiger Nutzung bzw. Bebauung auszuschließen ist. Damit wird dem naturschutzfachlichen Vermeidungsprinzip nachgekommen. Die Fällung von Bäumen ist zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Weitere außerhalb des Plangebietes gesetzlich geschützte Biotope werden nicht beeinträchtigt.

Geomorphologische Sonderformen mit Bedeutung als Zeuge erdgeschichtlicher Prozesse (z. B. Oser u.a.) kommen im Plangebiet nicht vor.

Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Sonstige Schutzgebiete

Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften der EU festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, waren nicht zu betrachten.

Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte sind nicht betroffen, ebenso keine archäologisch bedeutenden Landschaften.

4. Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes

Die Betrachtung von Wirkungsgefügen im Naturhaushalt soll noch mehr als die schutzgutbezogene Betrachtung die Auswirkungen menschlicher Tätigkeit auf die Naturprozesse verdeutlichen.

Wirkungsgefüge können sehr umfassend und vielfältig sein, so dass sich die Beschreibung auf die örtlich wesentlichen Sachverhalte beschränken muss.

In Anbetracht der geringen Vorbelastungen und der Geringfügigkeit der von dem geplanten Bauvorhaben ausgehenden Wirkungen ist keine wesentliche Veränderung des Wirkungsgefüges einzustellen.

4.1 Landschaft

Zur Beschreibung der örtlichen Ausprägung der Biotope und Nutzungen siehe Kapitel 3.3.

Auf die Funktion und Eignung des Landschaftsraumes als Ort für die naturgebundene Erholung wird in Kapitel 3.2.6 bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch eingegangen.

Unter dem Schutzgut Landschaft werden die Aspekte „landschaftliche Freiräume“ und „Landschaftsbild“ betrachtet. Das Landschaftsbild im 250 m-Untersuchungsraum der Umweltprüfung ist im Norden und Westen durch die vorhandene Bebauung im Außenbereich (Wohnbebauung), im Westen durch die B321 und im Osten und Süden durch landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen geprägt. Im Bereich des Plangebietes weist das Landschaftsbild eine vorhandene Bebauung mit zahlreichen Bäumen auf.

Der Landschaftsraum (Ackerlandschaft um Domsühl und Severin) unmittelbar um das Plangebiet ist aus landschaftsästhetischer Sicht von mittlerer bis hoher Bedeutung.

4.2 Biologische Vielfalt

Biologische Vielfalt umfasst die Variabilität unter Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören; dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme (Art. 2 (2) Biodiversitätskonvention).

Die biologische Vielfalt bestimmt sich im kommunalen Betrachtungsraum vor allem durch die Vielfalt der Lebensräume und der darin wildlebenden Pflanzen und Tiere. Die Beurteilung der biologischen Vielfalt kann nur naturraumgebunden erfolgen und hat die natürlichen Verhältnisse sowie Einflüsse des Menschen auf die Vielfalt an Standorten und Biotopen zu berücksichtigen.

Dabei wird die vom LUNG M-V übermittelte Biodiversitäts-Checkliste berücksichtigt.

Nach der vom LUNG M-V übermittelten Biodiversitäts-Checkliste sind für die Beschreibung der Biodiversität auf der genetischen, artbezogenen und ökosystemaren Ebene u.a. folgende Aspekte bedeutsam:

- Artenzusammensetzung der Biozönose,
- Größe und Entwicklung der Population,
- Für den Artfortbestand notwendige Areale,
- Eigenschaften und Flächengröße der Ökosysteme,
- Räumliche Verteilung der Biotope und Ökosysteme,
- Räumliche Verbindung zwischen den Landschaftselementen.

Der historisch wirtschaftende Mensch hat die biologische Vielfalt zunächst durch die Schaffung einer Vielzahl von Kulturbiotopen und die Begünstigung bzw. direkte Ansiedlung primär nicht heimischer Tiere und Pflanzen beträchtlich erhöht, in den letzten 150 Jahren jedoch durch die vollständige Zurückdrängung von natürlichen Lebensräumen und die Intensivierung und Vereinheitlichung der Flächennutzungen wieder verringert.

In den UR sind insgesamt 25 Biotop auskartiert worden. Hiervon fallen 9 Biotop unter den gesetzlichen Schutz nach §§ 18-20 NatSchAG M-V². Es handelt sich überwiegend um verschiedene Gehölzstrukturen des Freilandes und der Siedlungsbereiche sowie um ein Kleingewässer.

Im UR1 (Geltungsbereich) sind drei Biotop auskartiert worden. Im Biotop 2 (Grünanlage mit Altbäumen) kommen mehrere nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume vor. Das Betriebsgelände umfasst vier Gebäude (Lagerhallen, Garage und Bürogebäude) mit den dazwischenliegenden versiegelten Verkehrsflächen. Zentral und umlaufend erstrecken sich parkartig gestaltete Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern.

Überörtliche Verbundräume und funktionale Beziehungen: Das Plangebiet hat als Rastgebiet für Zugvögel nur eine geringe Bedeutung.

Die gebäudebezogenen Erhebungen betrafen die vier Bauwerke auf dem Betriebsgelände: das Bürogebäude an der Bundesstraße, die Garage im Süden und die beiden Lagerhallen im Süden und Norden.

Außenseitig:

- Außenwände vollständig verputzt, Putz intakt,
- relevante Strukturen - Dachüberstände
- keine Nester vorhanden
- keine Lebensspuren vorhanden

Die unversiegelten Freiflächen des Betriebshofes (Biotop 2 und 3) sind durch parkartige Gestaltung mit zahlreichen Bäumen gekennzeichnet. Zwischen den Bäumen und in schmalen Säumen in den Randbereichen erstrecken sich Scherrasen und teilweise auch Ruderalfluren. In der Ruderalvegetation dominieren Gräser. Die unversiegelten Flächen weisen keinen Verbund von Habitats-elemente des Lebensraumkomplexes der Zauneidechsen (z. B. Strukturen für Versteck, Thermoregulation, Eiablage) auf. Einzelne Habitatrequisite treten nur isoliert auf (z. B. Übergangsbereiche zwischen Ruderalfur und Scherrasen).

Zusammenfassende Bewertung: Für die ungenutzten Freiflächen sowie die Gehölzbiotop ist von einer geringen-mittleren biologischen Vielfalt auszugehen, die Artenvielfalt ist gering.

4.3 Menschen, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Das Schutzgut Mensch wird durch die Schutzgutaspekte Wohnfunktion und Erholungsfunktion beschrieben. Im 250 m-Umfeld um den Geltungsbereich befindet sich Wohnbebauung (Außenbereichslage). Diese sind Flächen mit hoher Bedeutung für die Wohnfunktion.

Grundvoraussetzung für die landschaftsgebundene Erholung ist eine möglichst intakte Landschaft mit einem vielfältigen und abwechslungsreichen Landschaftsbild sowie die entsprechende Zugänglichkeit des Landschaftsraums.

Gemäß der Bestandsaufnahme hat das Landschaftsbild im UR eine mittlere – hohe Bedeutung. Im östlichen Geltungsbereich beginnt ein Radweg und westlich entlang der B321 verläuft ebenfalls ein Radweg, der eine landschaftsgebundene Erholung Richtung südöstlich gelegenen Wad möglich macht.

Die Eignung des Plangebietes für die naturgebundene Erholung wird durch die angrenzende Lage zur B321 und die damit verbundenen störenden Einflüsse durch Lärmmissionen und Abgase gemindert.

Zusammenfassende Bewertung: Dem Plangebiet kommt insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut Menschen zu.

4.4 Kultur- und sonstige Sachgüter

Objekte des kulturellen Erbes und zu beachtende Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Das Vorkommen von archäologisch bedeutsamen Bodendenkmälern und Baudenkmälern im Plangebiet ist laut FD Denkmalschutz des Landkreises nicht gegeben.

² Gesetz des Landes M-V zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz M-V - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V 2010, S. 66), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228).

4.5 Vermeidung von Emissionen

Im Plangebiet werden die zulässigen Nutzungen mit den Festsetzungen soweit eingeschränkt, dass erhebliche Emissionen und Immissionen bzw. schädliche Umwelteinflüsse auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete der Umgebung so weit wie möglich vermieden werden.

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind der Bauleitplanung die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung) für das Baugebiet und die nächstgelegene fremdgenutzte Wohnbebauung zugrunde zu legen.

Im B-Plangebiet sind die Immissionswerte eines Gewerbegebietes maßgebend.

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nach Ziffer 6.1b) vom 26. August 1998 darf der Immissionsrichtwert (Außen) in einem Gewerbebetrieb von:

- tags (06.00-22.00 Uhr) -65 dB (A)
- nachts (22.00-06.00 Uhr) – 50 dB (A)

nicht überschritten werden.

Die nächstgelegene fremdgenutzte Wohnbebauung (An der Schweriner Chaussee Nr. 2, Nr. 5, Nr. 6 und Nr. 7). Befinden sich im Außenbereich. Somit sind die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes maßgebend.

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nach Ziffer 6.1b) vom 26. August 1998 darf der Immissionsrichtwert (Außen) in einem Mischgebiet von:

- tags (06.00-22.00 Uhr) - 60 dB (A)
- nachts (22.00-06.00 Uhr) – 45 dB (A)

nicht überschritten werden.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage nicht um mehr als 30 dB(A) und in der Nacht nicht um mehr als 20 dB (A) überschreiten.

4.6 Sachgerechter Umgang mit Abwässern und Abfällen

Die weitere Erschließung der Anlage wird gesichert über die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Darin eingeschlossen sind die Systeme:

- o der Trinkwasserversorgung,
- o die Abwasserentsorgung,
- o die Energieversorgung über den öffentlichen Versorgungsträger.

Die Ausweisung von zusätzlichen Flächen zur äußeren und inneren Erschließung für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung ist nicht erforderlich. Bei Bauausführungen sind die Maßnahmen zum Schutz bestehender Versorgungsanlagen zu beachten.

Abfälle zur Beseitigung und zur Verwertung werden ordnungsgemäß behandelt. Die anfallenden Stoffe sind:

- o Hausmüll, gewerbliche Abfälle

Es besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung gemäß der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises. Die Entsorgung gewerblicher Abfälle ist gesondert zu vereinbaren.

4.7 Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie

Das Planvorhaben dient nicht vorrangig der Erzeugung oder Nutzung von Energie.

4.8 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Fortbestehen der vorhandenen Gebäude und Verkehrsflächen auszugehen. Erheblich nachteilige Umweltbelastungen, aber auch relevante Wertverbesserungen der Schutzgüter sind im Gebiet bei Fortführung der Nutzung nicht zu erwarten.

5. Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

5.1 Wirkfaktoren

Mit Realisierung des Planvorhabens sind als bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren zu berücksichtigen:

- die Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung, Teilversiegelung,
- Immissionen (Schall, sonstige),
- Störungspotential für Faunenvertreter (geschützte Arten),
- Unfallrisiken.

Daraus ergeben sich für die einzelnen Schutzgüter folgende Belastungen, die hinsichtlich der Schwere ihrer möglichen Auswirkungen zu betrachten sind:

Mensch

- Lärmimmissionen, sonstige.

Boden

- Veränderung von Bodeneigenschaften durch Umlagern,
- Verlust und Versiegelung des gewachsenen Bodens.

Wasser

- Veränderungen des Wasserhaushaltes durch zusätzliche Versiegelung und Verdichtung.

Luft/Klima

- keine.

Fauna/Flora

- Verlust von Lebensräumen,
- Beunruhigung durch Lärm (akustische Reize),
- Störungen durch Veränderung der Bodenbeschaffenheit,
- optische Reize (z. B. Licht, menschliche Aktivitäten, neue Baukörper).

Landschaftsbild

- Veränderungen des Landschaftsbild(-wert)es.

Kultur- und Sachgüter

- kein.

5.2 Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen

infolge:

a) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben

Grundlage der Planung ist die Entwicklung eines bestehenden Betriebsstandortes nördlich von Parchim in Außenbereichslage. Mit der festgesetzten GRZ ist eine mögliche Versiegelung auf 80 % der Planfläche begrenzt. Die zulässige Überbauung orientiert sich dabei vollumfänglich an dem voll- und teilversiegelten Bestand der Bebauung, sodass zusätzliche Flächenneuversiegelungen mit der Planung nicht vorbereitet werden. Ebenso sind keine relevanten Änderungen am äußeren Erscheinungsbild der vorhandenen Gebäude vorgesehen. Mit dem Ziel der landschaftsästhetischen Aufwertung des zukünftigen Plangebietes werden die Bauflächen säumende Gestaltungsmaßnahmen festgelegt, die die Entwicklung von Grünflächen auf der Grundlage der vorhandenen Vegetation beinhalten und auch den Erhalt und die Entwicklung des vorhandenen Baumbestandes gewährleisten.

Optische Störungen

Aus der Anordnung der vorhandenen Gebäude, der zur Verfügung stehenden Freiflächen im Plangebiet und der im B-Plan formulierten Einschränkung der Gebäudehöhe auf 10,0 m (Pch 2020) ist es ableitbar, dass keine wesentliche Veränderung der bestehenden Gebäudeeffekte bzw. Silhouettenwirkungen hervorrufen kann.

Die zulässige Überbauung orientiert sich dabei vollumfänglich an dem voll- und teilversiegelten Bestand der Bebauung.

b) der Nutzung natürlicher Ressourcen

Fläche/Boden/ Wasser

Die zulässige Überbauung orientiert sich dabei vollumfänglich an dem voll- und teilversiegelten Bestand der Bebauung, sodass zusätzliche Flächenneuversiegelungen mit der Planung nicht vorbereitet werden. Wertvolle Böden sind nicht betroffen.

Unmittelbar an der Ostgrenze des Flurstückes 116/25 verläuft ein hier verrohrter Graben (Gewässercodex E25, in der Unterhaltungslast des Wasser- und Bodenverbandes „Mittlere Elde“, Parchim), der über zwei Schachtbauwerke das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser aufnimmt.

Fauna/ biologische Vielfalt/Artenschutz

Die Konfliktsanalyse erfolgt innerhalb des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB – Anlage 1 des Umweltber).

Es kann eingeschätzt werden, dass in Bezug auf die Planvorhaben keine bau-, anlage- oder betriebsbedingten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 ausgelöst werden.

Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie

Dachaufbauten für Solaranlage zur Eigenenergieerzeugung sind mit max. festgesetzter Höhe zulässig.

c) Emissionen/Immissionen

Zur Charakterisierung der zu erwartenden vorhabenbedingten Beeinträchtigungen ist das Emissions- und Immissionsgeschehen von Lärm zu betrachten.

Lärmemissionen

Künftig soll das Plangebiet vordergründig als Standort eines Online-Handels genutzt werden. Das Kerngeschäft des Vorhabenträgers sieht den Verkauf von Arbeitsschutzprodukten vor, der online über diverse

Plattformen und eigene Webshops erfolgen soll. Die vorhandenen Lagerhallen sollen zum gewerblichen Einlagern der zu vermarktenden Produkte genutzt werden. Darüber hinaus erfolgt das Kommissionieren von Waren, das Verpacken und Vorbereiten für den Versand, einschließlich An- und Abtransport der Waren. Auch die Vermietung von Lagerflächen, Büro- und Geschäftsräumlichkeiten sowie auch die Um- bzw. Weiternutzung des auf dem Gelände vorhandenen Garagengebäudes und des Werkstattgebäudes soll darüber hinaus ermöglicht werden.

Für das voraussichtliche Verkehrsaufkommen sind die folgenden Angaben anzusetzen (Ats 2019):

- 5 bis 7 Mitarbeiter PKW pro Tag,
- 3 Transporter täglich für Waren und Retourenanlieferung (Deutsche Post, DPD, Hermes),
- 2 Transporter täglich für Abholung der Versandpakete,
- 1 bis 2 Stückgut LKW (7,5 t Zulassung) am Tag,
- 4 bis 6 Sattelschlepper pro Monat (40 t Zulassung).

Aus diesen Vorgaben und den Angaben zum voraussichtlichen Verkehrsaufkommen (vgl. Ats 2019) abgeleitet sowie nach Berücksichtigung der Vorbelastungen, ist die wesentliche Erhöhung der betriebsbedingten Lärmimmissionen über dem vorhandenen Maß der Vorbelastungen hinaus nicht zu prognostizieren.

Es sind die Immissionswerte eines Gewerbegebietes maßgebend.

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nach Ziffer 6.1b) vom 26. August 1998 darf der Immissionsrichtwert (Außen) in einem Gewerbebetrieb von:

- tags (06.00-22.00 Uhr) -65 dB (A)
- nachts (22.00-06.00 Uhr) – 50 dB (A)

nicht überschritten werden.

Die nächstgelegene fremdgenutzte Wohnbebauung (An der Schweriner Chaussee Nr. 2, Nr. 5, Nr. 6 und Nr. 7). Befinden sich im Außenbereich. Somit sind die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes maßgebend.

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nach Ziffer 6.1b) vom 26. August 1998 darf der Immissionsrichtwert (Außen) in einem Mischgebiet von:

- tags (06.00-22.00 Uhr) - 60 dB (A)
- nachts (22.00-06.00 Uhr) – 45 dB (A)

nicht überschritten werden.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage nicht um mehr als 30 dB(A) und in der Nacht nicht um mehr als 20 dB (A) überschreiten.

Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schalltechnische, bautechnische und organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten (insbesondere auch bei ggf. installierten Lüftungs- bzw. Luftfilteranlagen).

Die Anforderungen der 11. BImSchV (Verordnung für kleinere und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26. Januar 2010 sind einzuhalten.

Beim Neubau oder baulichen Änderungen von Gebäuden sind die Anforderungen aus der textlichen Festsetzung unter Pkt. 8. abzuleiten. Für die vorhandenen Gebäude ergeben sich überwiegend keine oder nur geringfügige zusätzliche Anforderungen an den Aufbau von Außenbauteilen und Lüftungseinrichtungen.

Es wird davon ausgegangen, dass der Schutzanspruch der nächstgelegenen Wohnbebauung eingehalten werden kann und somit keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Mit der direkten Anbindung an die B321 erfolgt eine unmittelbare Durchmischung des anlagenbezogenen mit dem öffentlichen Verkehr.

Sonstige Immissionen (Abgase aus dem Verkehr)

Die aus den Verbrennungsmotoren stammenden Abgase enthalten in relevanten Mengen Stickstoffoxide. Stickstoffdioxid entfaltet als starkes Oxidationsmittel auch unmittelbare physiologische Wirkungen auf Organismen. Die übrigen NO_x-Verbindungen werden erst durch verschiedene biochemische und biologische Prozesse in reaktive Stickstoffverbindungen umgewandelt. Somit treten sie ökosystemrelevant meist außerhalb der unmittelbaren Wirkfelder der lokalen Emittenten auf.

Das Verkehrsaufkommen im Zusammenhang mit dem vorgesehenen Gewerbebetrieb setzt sich aus Fahrzeugbewegungen für die Warenlieferung und der Mitarbeiter zusammen. Innerbetriebliche Fahrzeugbewegungen mit relevanten Abgasimmissionen sind nicht zu betrachten. Aus diesem Grund sind die Auswirkungen der vorhabenverursachten Abgase aus dem Verkehr entlang des Verbindungsweges zwischen dem Planstandort und der Bundesstraße B 321 bis zur Einmischung der Fahrzeuge in den allgemeinen (öffentlichen) Straßenverkehr zu berücksichtigen.

Die Betrachtung eines Verbindungsweges zwischen dem Planstandort und der nächstgelegenen öffentlichen Straße (hier die Bundesstraße B 321) bis zur Einmischung des vorhabengebundenen Verkehrs in den allgemeinen Straßenverkehr entfällt im vorliegenden Fall auf Grund der unmittelbaren Einbindung des Plangebietes in die im West-Südwesten verlaufende B 321.

Die Wirkintensität ist insgesamt als nicht relevant zu beurteilen.

d) Art und Menge der erzeugten Abfälle

Abfälle zur Beseitigung und zur Verwertung werden ordnungsgemäß behandelt. Die anfallenden Stoffe sind:

- Hausmüll, gewerbliche Abfälle

Es besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung gemäß der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises. Die Entsorgung gewerblicher Abfälle ist gesondert zu vereinbaren.

e) Risiken (für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt)

Unfallrisiken insbesondere in Hinsicht auf die geplante Nutzung sind äußerst gering. Diese Risiken werden durch die Anlagen gemäß dem Stand der Technik reduziert.

Eine unmittelbare *Brandgefährdung* durch den Betrieb der zulässigen Nutzungen ist nicht gegeben.

Für die innere Erschließung des eingeschränkten Gewerbegebietes ist zu beachten, dass sich einige Gebäude gänzlich oder in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt befinden. Es sind deshalb nach § 5 LBauO M-V Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Die Zu- und Durchfahrten müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein. Sie sind derart zu kennzeichnen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind. Für die Löschwasserversorgung stehen außerhalb des Plangebietes in der näheren Umgebung Hydranten mit einem Durchsatz von mindestens 48 m³ pro Stunde zur Verfügung, wie z.B. ein Unterflurhydrant (DN 80, Leistung 56 m³/h) im Gehwegbereich unmittelbar südlich der Zuwegung.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Die Anforderungen beziehen sich auf den Umgang mit Schmierstoffen für Fahrzeuge im Rahmen der Gargennutzung.

Bei bestimmungsgemäßem Betrieb sind auch in dieser Hinsicht keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Die Art und Menge von wassergefährdenden Stoffen ändert sich bezogen auf den aktuellen Anlagenbetrieb nicht. Ehemals wurde eine Eigenverbrauchstankstelle für Dieselkraftstoff betrieben. Der für die Dieselkraftstofflagerung installierte Tankbehälter sowie die Betankungsanlage sind noch vorhanden. Die Tankanlage ist stellgelegt und ist zukünftig vollständig zurückzubauen.

Hinter dem Werkstattgebäude befinden sich ein Waschplatz für Landtechnik sowie ein Leichtflüssigkeitsabscheider. Eine Wiederinbetriebnahme des Leichtflüssigkeitsabscheiders bedarf der Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde.

Ein weiterer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne des Wasserrechts ist nicht gegeben.

Aus gegenwärtiger Sicht ist eine **Betriebseinstellung** am Standort nicht absehbar. Grundsätzlich ist jedoch folgende Feststellung zu treffen: Es erfolgt in den Anlagen kein Umgang mit Schadstoffen und Giften, von denen eine nachhaltige Beeinträchtigung der Natur und Umwelt ausgehen könnte. Entsprechend der Verantwortung des Betreibers werden die in den Anlagen verbleibenden Abfälle ordnungsgemäß entsorgt. Beeinträchtigungen sind auch hier auszuschließen.

f) Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete sind nicht zu betrachten.

Es ist geprüft worden, wie sich die geplanten Anlagen auf die benachbarten Nutzungen auswirken können. Die geplanten und zulässigen Nutzungen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 52 „Neuhof I“ haben keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen.

In der Umgebung des Vorhabens sind keine Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte erwarten ließen. Die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen erfolgt gemäß der guten fachlichen Praxis.

g) Auswirkungen auf das Klima

Nachhaltige Klimaauswirkungen sind auszuschließen. Die Nutzung eines vorhandenen Betriebsstandortes ist damit ein wirksamer Beitrag des Klimaschutzes.

5.3 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Ausmaß der vorhabenbedingten Beeinträchtigungen

Für die von der Planung betroffenen Umweltbelange werden eine prognostische Beschreibung der voraussichtlichen Planungsauswirkungen und eine Bewertung (Einschätzung über die Erheblichkeit) vorgenommen.

Hinsichtlich des Ausmaßes der durch das Planvorhaben resultierenden Wirkungen ist festzustellen, dass sich diese geographisch auf das Vorhabengebiet und dessen Nahbereich beschränken. Schutzgebiete und Gebiete von besonderer Bedeutung werden nicht beeinträchtigt.

Die in den nächstgelegenen Wohnbebauungen (An der Schweriner Chaussee) zu erwartenden Geräuschbelastungen liegen innerhalb ordnungsdefinierter Grenzwerte.

Nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigungen (im Sinne eines Eingriffes nach der Naturschutzgesetzgebung) sind nicht gegeben. In der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage des Bebauungsplanes

Nr. 52 wird für das dargestellte Baugebiet des eingeschränkten Gewerbes (GEe) der Kompensationsbedarf ermittelt. Erforderliche naturschutzfachliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können innerhalb des Plangebietes verwirklicht werden. Festgesetzte Gestaltungsmaßnahmen können durch Bepflanzungs- und Grünflächenentwicklungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes auf den allseitig vorhandenen Grünstreifen erbracht werden. Gleichzeitig können damit multifunktional Beeinträchtigungen des optischen Beziehungsgefüges (Landschaftsbild) minimiert sowie eine landschaftsästhetische Aufwertung des Standortes erreicht werden.

Ein Großteil des im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestandes ist zum Erhalt festgesetzt worden. Baumfällungen und natürlich absterbende Bäume sind gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V zu ersetzen. Beeinträchtigungen angrenzender Wertbiotope/geschützter Biotope werden ausgeschlossen.

Beeinträchtigungen des Grundwassers sind nicht relevant.

Beeinträchtigende, dauerhafte Fernwirkungen sind nicht vorhanden.

Artenschutzfachliche Verbotstatbestände werden bei Einhaltung artenschutzfachlicher Vermeidungsmaßnahmen nicht ausgelöst. Die Vermeidungsmaßnahme V_{AFB2} ist aufgrund auszuschließender Neuversiegelung und Gehölzrodung nicht erforderlich.

6. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen

6.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Allgemein

Die folgenden Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind bereits bei der Standortwahl berücksichtigt worden:

- Standortwahl auf bereits anthropogen überprägten Betriebsflächen des bestehenden Betriebshofes, ohne Beanspruchung eines landschaftlichen Freiraumes,
- Reduzierung der Flächenversiegelung auf den vorhandenen Bestand.

Technische Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung erfolgen insbesondere mit dem Ziel der Emissionsminderung. Dazu sind im Sinne der Vorsorge vor erheblichen Umwelteinwirkungen folgende Maßnahmen von Belang:

- Schallschutzmaßnahmen an verschiedenen Anlagenteilen (z.B. Lüftungsanlagen) und die Einhaltung von vorgeschriebenen Betriebszeiten führen zu einer wesentlichen Reduzierung des Geräuschpegels.

Die potentiellen Auswirkungen werden auch unter Beachtung der nachfolgend genannten Maßnahmen verringert:

- Sauberkeit und Ordnung auf dem Betriebsgelände
- Vermeidung von gewässerschädigenden Einleitungen, sachgerechter Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

Maßnahmen des Artenschutzes

Vermeidungsmaßnahmen (V_{AFB}) zur Verhinderung von Zugriffstatbeständen gem. § 44 BNatSchG werden im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung zum B-Plan Nr. 52.

6.2 Unvermeidbare erheblich nachteilige Auswirkungen, Eingriffstatbestände

Faktisch findet innerhalb des Geltungsbereiches kein Eingriff im Sinne eines Eingriffes nach der Naturschutzgesetzgebung statt. Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass keine Neuversiegelung und keine Baumfällungen erforderlich werden.

Aufgrund des vorhandenen Bestandes an Gebäuden, der mit dem Planvorhaben nicht relevant geändert werden soll und der faktisch fehlenden ggf. nachteilig auswirkenden Emissionen/Immissionen aufgrund der ausschließlichen Zulässigkeit von nicht störenden Nutzungen, können Funktionsbeeinträchtigungen von Biotopen ebenfalls ausgeschlossen werden.

6.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können. Grundlage der Planung sind die erneute gewerbliche Nutzung der leerstehenden Bebauung, wobei die gewerbliche Nutzung auf Gewerbe- und Handwerksbetriebe bzw. gewerbliche Unternehmen beschränkt bleibt, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Es werden bereits vorhandene Entwicklungspotentiale genutzt und keine neuen unversiegelten Flächen in Anspruch genommen. Somit wird sich auf die Verdichtung und Entwicklung dieses bestehenden Gebietes konzentriert. Damit wurde ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden in den Vordergrund gestellt (Reduzierung des Grades zusätzlicher Freiflächenneuversiegelung und der Freiraumbeeinträchtigung).

Die zulässige Überbauung orientiert sich dabei vollumfänglich an dem voll- und teilversiegelten Bestand der Bebauung, sodass zusätzliche Flächenneuversiegelungen mit der Planung nicht vorbereitet werden. Mit dem Ziel der landschaftsästhetischen Aufwertung des zukünftigen Plangebietes werden die Bauflächen säumende Gestaltungsmaßnahmen festgelegt, die die Entwicklung von Grünflächen auf der Grundlage des vorhandenen Vegetation beinhalten und auch den Erhalt und die Entwicklung des vorhandenen Baumbestandes gewährleisten.

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren der Umweltprüfung

Die Biotopkartierung erfolgt auf Grundlage der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2010) - Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V zum B-Plan Nr. 52.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf Grundlage der Neufassung der Hinweise zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern (2018) zum B-Plan Nr. 52.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, ECO-CERT (2021) zum Bebauungsplan Nr. 52, dessen Ergebnisse auf die 12. FNP-Änderung übertragen werden können.

Begehungsbericht, ECO-CERT (2021) zum Bebauungsplan Nr. 52, dessen Ergebnisse auf die 12. FNP-Änderung übertragen werden können.

7.2 Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Schwierigkeiten, die auf fehlende Kenntnisse und Prüfmethode beruhen, sind bei der Zusammenstellung der Unterlagen und der Umweltprüfung nicht aufgetreten.

7.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblich nachteiligen Auswirkungen

Erheblich nachteilige Umweltauswirkungen sind mit dem Bebauungsplan nicht verbunden. Kompensationsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich. Die vorgesehenen Gestaltungsmaßnahmen dienen der landschaftsästhetischen Aufwertung des Baugebietes. Die Realisierung der Gestaltungsmaßnahmen bedarf neben der dauerhaften Pflege keiner weiteren Überwachung.

Die Stadt Parchim sieht entsprechend § 4c BauGB nachfolgend genannte Überwachungsmaßnahmen vor, um bei der Durchführung des Bauleitplans insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft frühzeitig zu ermitteln (vgl. Umweltbericht zum B-Plan Nr. 52):

Art der Maßnahme	Zeitpunkt / Turnus	Hinweise zur Durchführung
Kontrolle der erforderlichen artenschutzfachlichen Maßnahmen V _{AFB1}	Jeweils vor Durchführung von Bauarbeiten an den vorhandenen Gebäuden	Ortsbegehung durch die Stadt Parchim, Ergebnisdokumentation Anzeigepflicht durch Vorhabenträger, Dokumentation der ökologischen Baubetreuung, Ortsbegehung/Kontrolle zur Bauzeitenregelung
Gab es unerwartete Konflikte zwischen der Nutzung und benachbarten Nutzungen oder Auswirkungen auf die Umwelt	auf Veranlassung, oder nach Information durch Fachbehörden	Ortsbegehung durch die Stadt Parchim, Ergebnisdokumentation

7.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Parchim wurde für die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dargelegt werden. Aufgabe der Umweltprüfung ist es, die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln und im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei ist die Anlage 1 des Baugesetzbuches anzuwenden. Die Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurden berücksichtigt und der Umweltbericht im Zuge des Aufstellungsverfahrens fortgeschrieben.

Ziel der 12. FNP-Änderung ist die Darstellung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (gemäß § 8 BauNVO). Mit der Planänderung soll die erneute gewerbliche Nutzung der leerstehenden Bebauung planungsrechtlich vorbereitet werden. Mit der Darstellung nach der besonderen Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) erfolgt der direkte Hinweis auf das Planungsziel, wobei die gewerbliche Nutzung auf Gewerbe- und Handwerksbetriebe bzw. gewerbliche Unternehmen beschränkt bleibt, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Fläche des Geltungsbereichs des B-Plans beträgt ca. 1,01 ha.

Umweltfachgesetzliche Ziele mit Bedeutung für die FNP-Änderung enthalten insbesondere das Bundesnaturschutzgesetz, das Naturschutzausführungsgesetz M-V, die FFH- und Vogelschutz-Richtlinie der EU, das Baugesetzbuch, das Bundesbodenschutzgesetz, das Bundesimmissionsschutzgesetz, das Wasserhaushaltsgesetz des Bundes und das Landeswassergesetz M-V, das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz und das Denkmalschutzgesetz M-V. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Parchim wird im Geltungsbereich eine eingeschränkte Gewerbefläche dargestellt.

Die zu erwartenden Auswirkungen sind der 12. FNP-Änderung werden weitestgehend aus den Festsetzungen des B-Plans Nr. 52, der sich fast vollständig innerhalb des Geltungsbereichs der 12. FNP-Änderung befindet, insbesondere der Art der Nutzung, der überbaubaren Fläche sowie zur Bauweise und zulässigen Bauhöhe abgeleitet.

Gegenwärtig ist festzustellen, dass durch die Baugebietsentwicklung keine Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die die Schutzgüter Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit, Tiere und Pflanzen mit der biologischen Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter im erheblich nachteiligen Maße beeinträchtigen können.

Aufgrund des vorhandenen Bestandes an Gebäuden, der mit dem Planvorhaben nicht relevant geändert werden soll und der faktisch fehlenden ggf. nachteilig auswirkenden Emissionen/Immissionen aufgrund der ausschließlichen Zulässigkeit von nicht störenden Nutzungen, können Beeinträchtigungen durch Neuversiegelung und Funktionsbeeinträchtigungen von Biotopen ausgeschlossen werden.

Artenschutzfachliche Verbotstatbestände werden nicht ausgelöst.

Die Wirkungen des Vorhabens beschränken sich auf das Plangebiet; sie sind nicht grenzüberschreitend und kumulieren nicht mit Wirkungen anderer Vorhaben. Es sind keine Schutzgebiete erheblich nachteilig betroffen.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund von Schallemissionen werden von den im Plangebiet zulässigen Vorhaben nicht ausgehen.

Die festgesetzten Gestaltungsmaßnahmen dienen der landschaftsästhetischen Aufwertung des Baugebietes.

Eingriffe in Natur und Landschaft werden als ausgleichbar oder ersetzbar beurteilt.

Gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung am

Ausgefertigt am

.....

Der Bürgermeister
(Unterschrift und Siegel)